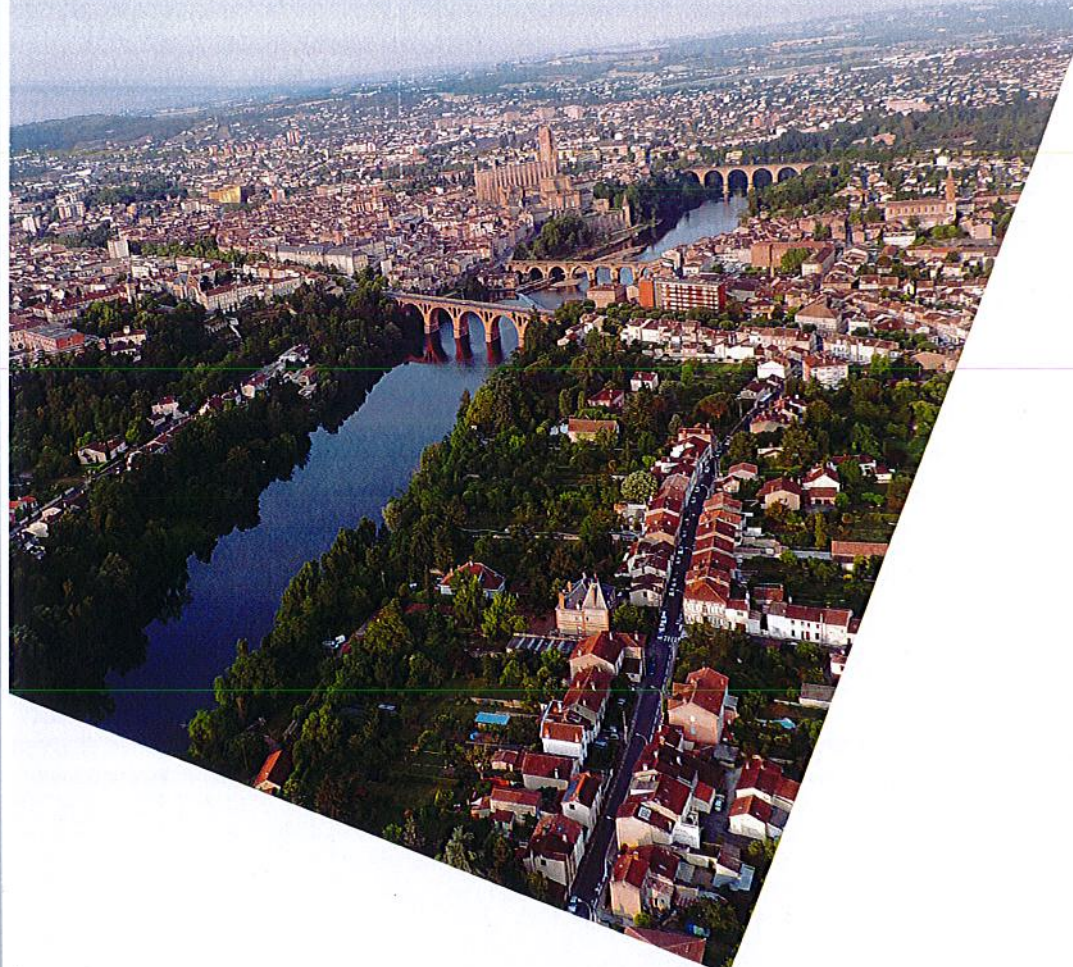


Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Archivé le 15 AVR. 2016

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE



PLH 2015-2020 de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois

Programme d'actions territorialisées

Février 2016

PROJET DE PLH



Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

INTRODUCTION

Les dispositifs législatifs relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) modifiés par la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitat) se sont attachés à renforcer le caractère opérationnel des PLH en introduisant une déclinaison des objectifs pour chaque commune.

Un PLH piloté au niveau communautaire, contractualisé avec les communes

L'élaboration du PLH 2015-2020 de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois s'inscrit dans le cadre d'une démarche participative et partenariale avec les communes et les acteurs locaux. Plus particulièrement, l'implication des communes dans ce nouveau PLH est une condition essentielle de réussite.

Les communes ont donc été associées tout au long de son élaboration :

► Une première série de rencontres communales a été réalisée d'octobre à décembre 2014. Ces rencontres, réalisées avec les élus et adjoints de chacune des communes, ont permis de partager les éléments de diagnostic (dynamiques sociales et urbaines en lien avec les problématiques de l'habitat), d'identifier les enjeux communaux et les potentialités de production de logements (projets et capacités foncières).

► Une 2ème série de rencontres communales s'est tenue en juin/juillet 2015, pour préciser les projets et les capacités foncières au regard des potentialités identifiées dans les documents d'urbanisme (POS/PLU) et valider les objectifs communaux de production et de diversification de logements.

Ces rencontres ont permis la mise en œuvre de fiches communales permettant de situer les communes à une double échelle, celle de son environnement proche, et celle de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, afin de dégager la contribution spécifique de chacune d'entre elles dans la

réponse aux besoins en logements.

Cette contractualisation est formalisée dans ce programme d'actions territorialisées, comprenant une feuille de route communale pour chacune des 17 communes de l'agglomération qui précise :

- le volume de logements à produire sur la période du PLH ;
- les objectifs en matière de diversité ;
- une priorisation des zones à développer.

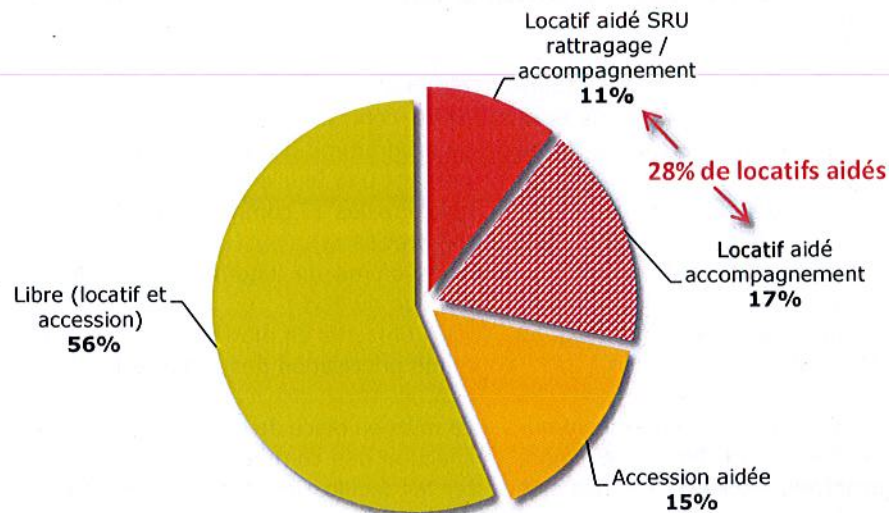
La mise en place de rencontres annuelles avec chacune des communes permettront d'adapter les feuilles de routes selon les évolutions du contexte du marché immobilier et de la demande. Elles permettront de :

- s'assurer de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs territorialisés du PLH (suivi des modifications et/ou révisions, suivi des outils réglementaires en faveur de la diversité de la production du logement...) ;
- partager avec les communes l'état d'avancement des projets et leurs évolutions, les éventuelles difficultés rencontrées ;
- identifier les leviers et outils existants, réajuster la programmation et les objectifs de production de logements le cas échéant.

Le PLH veillera à mettre en place les mesures adaptées pour accompagner les communes, notamment celles qui disposent d'un faible taux de logements locatifs aidés et celles qui sont proches du seuil des 3 500 habitants, pour leur permettre de réaliser leurs objectifs de diversification de l'offre de logements.

Synthèse des objectifs de production de logements

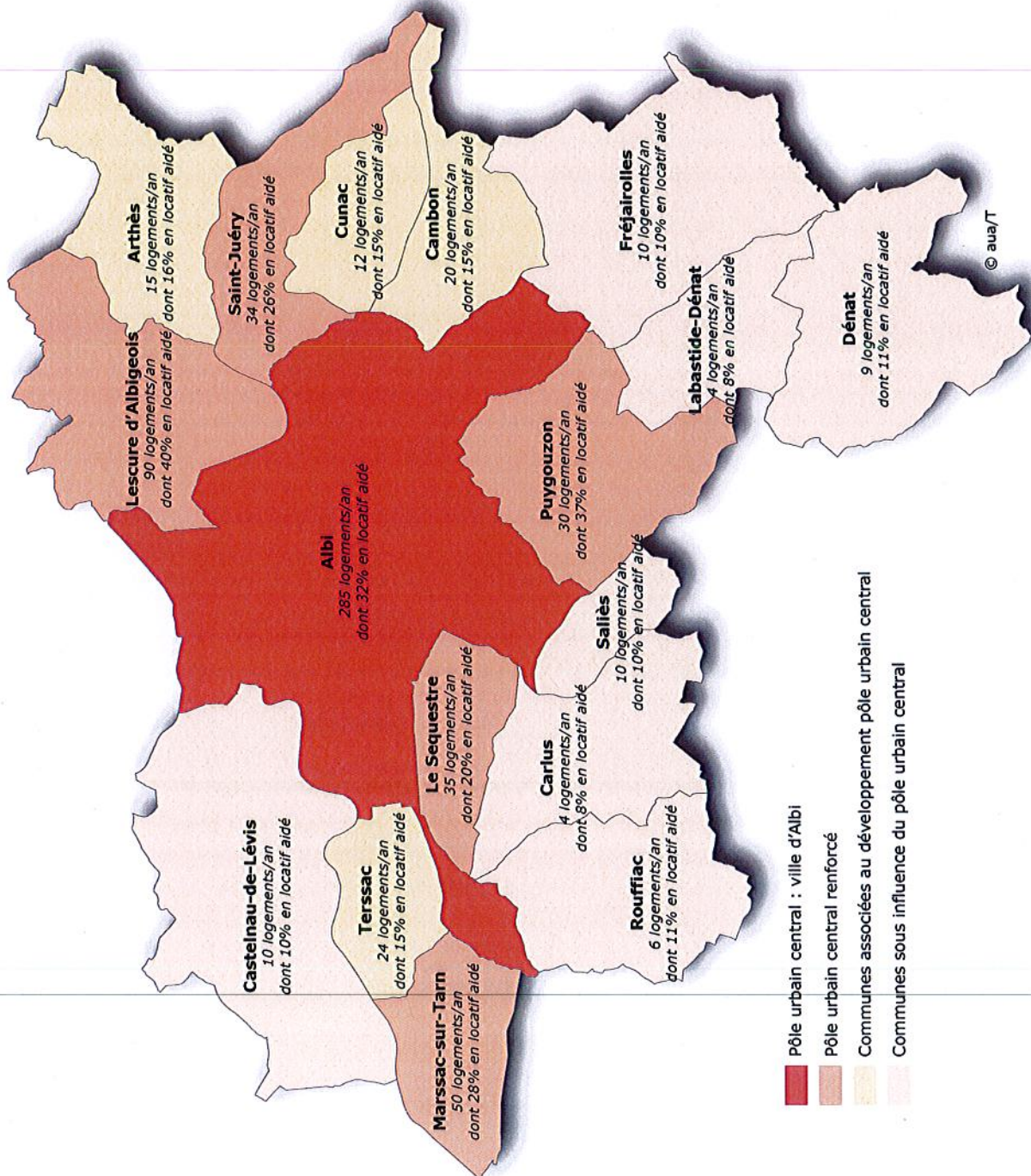
Tendre vers 650 logements par an à l'échelle communautaire



Des objectifs de production de logements déclinés par secteur du PLH

	Objectif annuel de production total	Objectif annuel en locatif aidé
Albi	285 logements par an	32%
Pôle urbain central renforcé	240 logements par an	32%
Communes associées au pôle urbain central	70 logements par an	15%
Communes sous influence du pôle urbain central	55 logements par an	10%

Des objectifs de production de logements déclinés par commune



Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 **SLO**

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

FEUILLES DE ROUTE COMMUNALES

ALBI ◀
ARTHES ◀
CAMBON ◀
CARLUS ◀
CASTELNAU-DE-LÉVIS ◀
CUNAC ◀
DÉNAT ◀
FREJAIROLLES ◀
LABASTIDE-DÉNAT ◀
LE SEQUESTRE ◀
LESCURE d'ALBIGEOIS ◀
MARSSAC SUR TARN ◀
PUYGOUZON ◀
ROUFFIAC ◀
SAINT JUÉRY ◀
SALIÈS ◀
TERSSAC ◀

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Commune d'ALBI

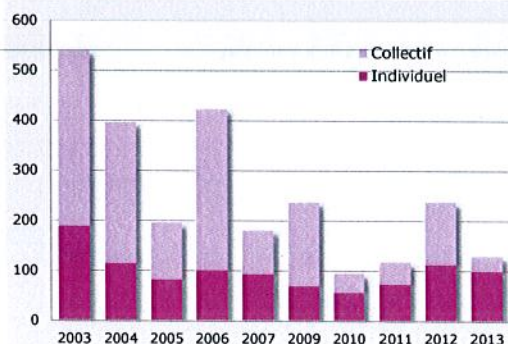
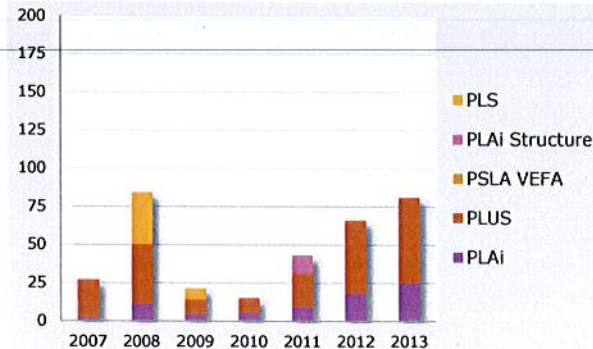
PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Albi	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	49 179	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,2%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,75	0,84
2011	0,70	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	25 047	38 381
Personnes seules	47 %	39%
Couples sans enfant	26 %	30%
Couples avec enfant(s)	15 %	20%
Familles monoparentales	9 %	9%
Résidences principales 2011	25 047	38 381
Propriétaires occupants	47 %	57%
Locataires du secteur privé	37 %	30%
Locataires du secteur social	14 %	11%
Autres statuts	2 %	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	259/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	163/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	4 606	5 684
Taux SRU	18,44%	14,6%
Rattrapage SRU	391	625
Logements sociaux financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	41/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	253	446
Propriétaires occupants	91%	88%
Propriétaires bailleurs	9%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / SRU - DDT 81 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013
selon le type d'habitatSource : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)**Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013**
selon le type de financement

Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Des flux de population entre les communes de l'Albigeois, et les territoires limitrophes, en raison de la bonne accessibilité routière entre les territoires. Le coût du logement n'est pas le seul facteur dans les stratégies résidentielles des ménages. Des attentes en termes de surfaces habitables, de cadre de vie, de services et d'équipements. Une volonté communale de maintenir la dynamique démographique et de répondre aux besoins des jeunes familles en matière d'habitat et de qualité urbaine.	Poursuivre l'effort de production de logements	Urbaniser en priorité les zones AU (maîtriser les extensions urbaines). Rééquilibrer le développement Nord/Sud de la commune. Favoriser le changement d'usage d'anciens ateliers, entreprises ou bâtiments publics. Intensifier la ville en cohérence avec le tissu existant (dents creuses, divisions parcellaires). PLU : un travail à mener sur les règles d'insertion urbaine et sur l'information auprès des riverains.
Des améliorations à apporter sur le parcours résidentiel des jeunes familles sur le territoire communal. Des demandes de logements sociaux exprimées par des ménages vivant : - dans le locatif privé, avec des taux d'effort trop élevés, notamment par des travailleurs pauvres. - dans des structures d'hébergement avec une grande précarité sociale. Une demande de logements de qualité en centre-ville.	Diversifier le parc de logements	Renforcer une offre de logement en accession : - en mobilisant différents outils permettant de faire levier pour les projets des jeunes familles primo-accédantes. - en favorisant des programmes immobiliers de qualité assurant une mixité d'offre (insertion urbaine, qualité architecturale, mixité de logements). Poursuivre le développement du parc locatif aidé - répondre aux obligations de la loi SRU. - engager la recomposition urbaine de Cantepau. - réduire des disparités entre quartiers. - optimiser les coûts de construction et de revient des opérations. Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux : - préparer le plan partenarial de gestion de la demande - poursuivre l'examen des dossiers en amont des commissions d'attribution des logements (CAL) - identifier le contingent réservataire mairie - perspective de mise en place d'une conférence intercommunale du logement.
Des attentes des ménages en termes de formes urbaines, d'environnement, pour un meilleur usage de la ville : - une progression des demandes de maisons parmi les demandes locatives sociales tant pour les nouveaux demandeurs que pour les ménages en mutation interne au parc locatif aidé.	Diversifier les formes urbaines	Une réflexion à mener sur l'offre de logements répondant aux exigences d'une gestion économe de l'espace, adaptée au contexte albigeois (en individuel dense ou en semi-collectif, inséré dans le tissu existant). Communication/information auprès des riverains. Mise en œuvre d'opérations innovantes.

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Cantepau, un quartier concentrant une population à très faibles revenus. Un quartier avec des stratégies d'évitement de certains ménages, exogènes ou endogènes au quartier, renforçant la spécialisation territoriale de ce secteur en terme d'occupation sociale. Des problématiques davantage liées à la concentration de logements locatifs aidés qu'à la densité qui contribue à un sentiment d'insécurité. En décembre 2014, Cantepau a été retenu comme l'un des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville, et l'un des 8 quartiers d'intérêt régional de Midi-Pyrénées, relevant du Nouveau programme national de renouvellement urbain sur 2014-2024. Un classement qui permettrait une mobilisation de crédits nationaux.	Engager la recomposition urbaine et la mixité sociale de Cantepau	Définir un projet de renouvellement urbain en partenariat avec les acteurs concernés : - un nouveau Contrat de Ville a été signé entre les collectivités, l'Etat et les partenaires. - une convention ANRU à élaborer. Articuler les actions Politique de la Ville et les actions liées au PLH. Engager prioritairement des actions de recomposition urbaine sur Cantepau - des actions définies avec les partenaires, les conseils de quartiers, les conseils citoyens en cours de mise en place. Mise à disposition de foncier.
Des actions de réhabilitation énergétique engagées par les opérateurs sociaux en lien avec l'USH Midi-Pyrénées et le Ministère. Des opérations quasi-achevées sur Veyrières, Rayssac et le Lude.	Poursuivre la réhabilitation énergétique du parc locatif aidé	Engager un plan concerté d'intervention sur le parc locatif aidé ancien. En priorité, sur : - Les Combettes - Lapanouse (remplacement de la chaudière collective...).
Un vieillissement de la population engagé, tant dans le parc privé que dans le parc locatif aidé : - sur Albi ou en périphérie, des propriétaires occupants vendent leur maison pour habiter des logements plus petits, et pour se rapprocher des services, commerces et équipements et du centre-ville d'Albi. - des locataires âgés dans le parc locatif aidé qui ont besoin de logements plus adaptés à leur vieillissement.	Favoriser le maintien à domicile et le développement de logements adaptés pour les personnes âgées	Pour l'ensemble des personnes âgées : - poursuivre les actions de maintien à domicile portées par le CCAS ou autres associations privées (ADMR, ASSODAL...) qui permettent de détecter les situations de grande précarité (financière, logement insalubre, isolement des personnes âgées...). - poursuivre les réflexions sur l'accessibilité dans les différents projets, adapter l'organisation du Transports pour Personnes à Mobilité Réduite (TPMR). Pour le parc locatif aidé : - développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique...). - adapter les logements sociaux des ménages vieillissants.
Un patrimoine culturel et architectural attractif. Un centre historique de qualité à garder vivant, d'où une nécessaire complémentarité entre les fonctions d'habitat pour les albigeois et les fonctions touristiques.	Veiller à l'équilibre entre les meublés de tourisme et le parc des résidences principales	Réflexion sur l'espace public en lien avec l'habitat, notamment sur le stationnement résidentiel, pour favoriser la fonction habitat dans le centre ancien.

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

1 710 logements sur la période 2015-2020,
soit **285 logements par an**

Objectif communal de diversification de logements

540 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
soit **90 logements locatifs aidés par an**

Cet objectif annuel de diversification se répartit entre :

- Un rattrapage SRU pour les communes soumises à l'article 55
Période triennale 2014-2016 : objectif légal fixé par l'Etat de **20%** du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2014, soit **33 logements par an**
- Un accompagnement du développement résidentiel à hauteur de **20%** de logements locatifs aidés dans la production globale de logements pour ne pas creuser l'écart entre les résidences principales et le nombre de logements locatifs aidés, soit **57 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- 5^{ème} modification du PLU approuvé en 2015

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- La commune d'Albi fait partie du pôle urbain central dans le ScoT du Grand Albigeois. A ce titre, la commune dispose d'un objectif de densité moyenne minimum de 30 logements/ha et/ou de 3 000 m² de SHON/ha.

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le

15 AVR 2016

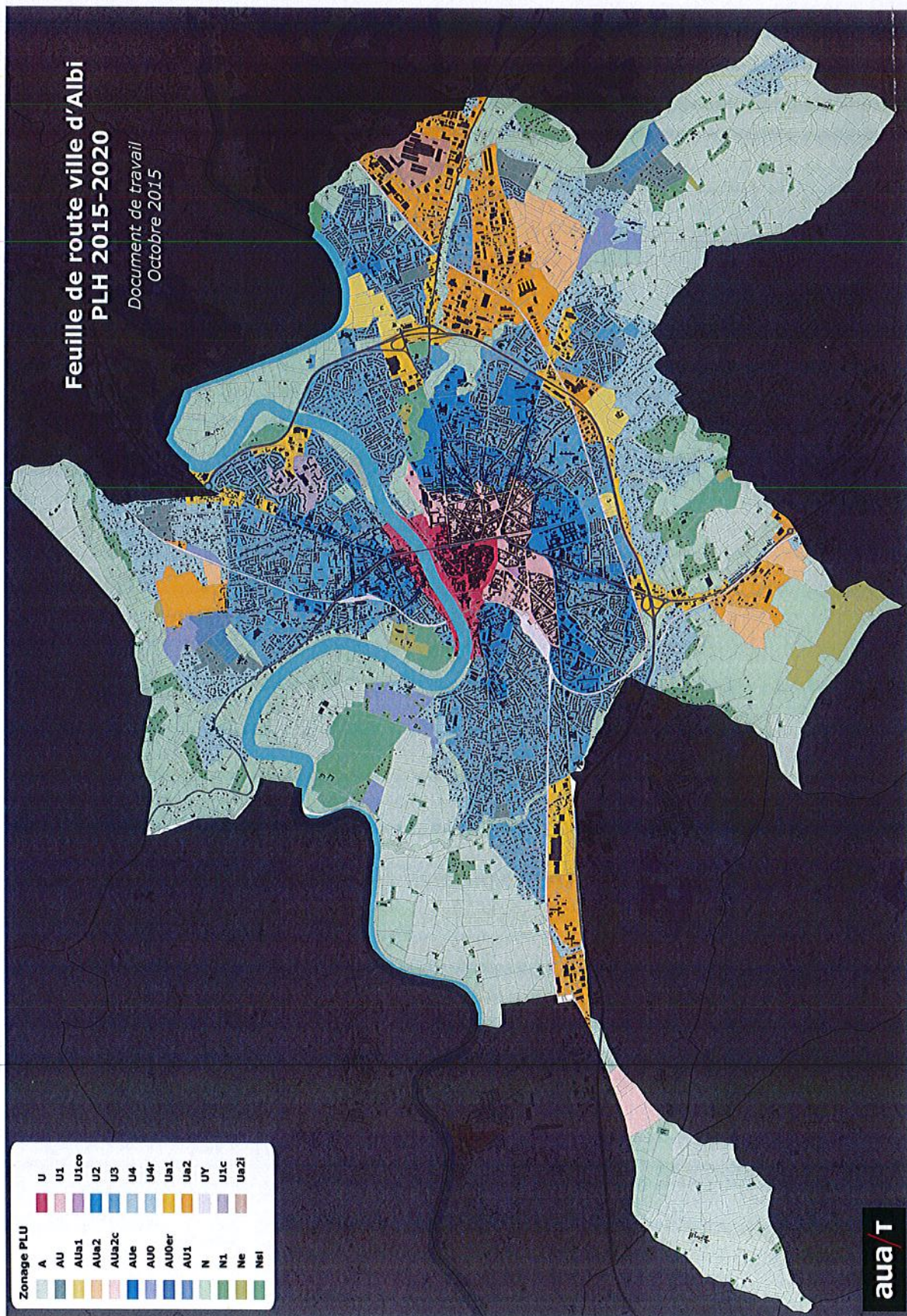
SLO

ID : 081-248160757-20160407-ANNEXE 2_42_16-DE

DOCUMENT D'URBANISME

Feuille de route ville d'Albi
PLH 2015-2020

Document de travail
Octobre 2015



aua/T

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
30	Rue du Castelvieu	Opération Loi Malraux	10	0		U	
31	Rue du Castelvieu	Opération Loi Malraux	7	0		U	
38	Rue du Plancat	Locatif aidé en acquisition-amélioration	9	9		U	Projet en cours de réhabilitation (Tarn Habitat)
1	Rue René Rouquier	Locatif aidé	20	20		U1	PC accordé (Mésolia - contentieux levé)
9	Rue du Loirat	Locatif aidé spécifique	35	35		U1	Projet en cours de réalisation PLAI (Patrimoine-Habitat en albigeois)
29	Ancien commissariat	Opération privée pour une résidence intergénérationnelle	19	0		U1	
34	Rue du Roc - Château Malphettes	Opération privée	11	0		U1	Logements de standing
37	30 Boulevard Soult	Locatif aidé	46	46		U1	Projet de logements collectifs en cours d'achèvement par Maisons Claires
2	Rue Charles Portal	Locatif aidé	18	18		U2	PC accordé (Maisons Claires)
20	Avenue Gambetta (maisons Lidl)	Opération mixte	30	à définir		U2	En cours d'étude
36	Rue Alfred Monestie	Locatif aidé	42	42		U2	Projet réalisé en 2015 (Patrimoine)
40	Rue des trois buissons	Locatif aidé	14	14		U2	Projet en cours de réalisation (Tarn Habitat)
4	Secteur de Fontanelles	Locatif aidé	26	26		U3	PC accordé
5	Entrée du Lude	Locatif aidé	40	40		U3	Projet Tarn Habitat
4 bis	PUP Fontanelles	Opération mixte	41	27		AU	OAP réalisée - PC accordé (opération en VEFA avec Tarn Habitat)
6	Avenue Albert Thomas	Locatif aidé	8	8		U3	Foncier du Conseil Départemental - Projet à l'étude avec Tarn Habitat
7	Rue de Jarlard (terrain Sudre)	Locatif aidé	40	20		U3	Projet à l'étude
8	PAE Fontanelles	Opération mixte	?	50		U3	Projet à l'étude
21	La Renaudie	Opération privée	15	0		U3	
22	Pratgrausals	Opération privée	38			U3	En cours d'étude
25	Atlantis	Opération privée	15	0		U3	OAP
39	53 bis et 53 ter rue Charcot	Locatif aidé	22	22		U3	Projet collectif livré en janvier 2015 (Tarn Habitat)
6 bis	Breuil 2ème tranche	Locatif aidé	17	17		U3	Foncier communal - Bail emphytéotique sur 75 ans avec Néolia Livraison prévisionnelle 2016
18	Rudel	Opération mixte	40	à définir		U3	OAP - une urbanisation possible à court terme
3	Les Issards	Locatif aidé spécifique	8	8		U4	PLAI-A (HSP 81)
42	Secteur Fer Salvador	Opération mixte	30	10		U4	Etude en cours

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
10	Secteur Veyrières (terrain Bauguil)	Opération mixte	30	10		U4	Etude en cours
26	Les Issards	Opération privée	20	0		U4	
33	Sud Saint-Amarand	Accession privée	à définir			U4	Potentiel en dents creuses et en densification
35	Ecoles des Mines (sur site)	Locatif aidée spécifique	60	60		Ua2	PLS Etudiants - Travaux en cours
16	Negrouillères	Opération mixte	90	20		AU	Un projet à définir (un potentiel à moyen terme)
27	Rue des aviateurs	Accession privée	15	0		AU	
12 et 28	Saint Antoine	Opération mixte	85	60		AU	Projet en cours d'étude Opération sur 4 ha - Locatif aidé (Tarn Habitat) : 30 logements collectifs et 30 maisons en bande. Partie privée : 35 maisons en lotissement
11	Mas de Blanc	Opération mixte (27 locatifs aidés, 50 PSLA, le reste en libre)	160	27		AU	Foncier communal (6 ha) et privé (3 ha). OAP. Projet est à définir
13	La Bâne	Opération mixte	150	30		AU	Nexity et opérateur social restant à définir - opération en plusieurs tranches - PC en cours d'instruction pour une tranche de 59 logements dont 7 HLM
14	Saint-Amarand	Opération mixte			120 (dont 30 locatifs aidés)	AU	12 ha (foncier privé et rétention foncière)
41	Rue des Penitents	Opération privée en réhabilitation	18			U	Secteur sauvegardé (loi Malraux - 2 immeubles mis en vente par la ville)
24	Immeuble Massol rue Rochegude	Opération privée en réhabilitation	17			U1	Foncier communal mis à la vente
19	79 Rue Gambetta (ancien bâtiment EDF)	à définir			à définir	U2	Foncier privé (EDF). Deux hypothèses : démolition/reconstruction ou réhabilitation selon l'équilibre de l'opération. Plusieurs porteurs de projet à ce jour.
15	Broucounières	à définir			à définir	AU	Un problème d'assainissement - des terrains actuellement gelés.
20 bis	Avenue Gambetta	Opération privée			à définir		Disponibilité foncière (à coté de la CPAM)
17	Secteur GDF Rue Alfred Monestié	à définir			à définir	U2	Déménagement EDF à Innoprod - un potentiel mais une pollution des sols (hydrocarbures)
23	Caserne Teyssier	à définir			à définir	U	Secteur sauvegardé (loi Malraux)
32	Pelissier	à définir			à définir	Ua2	Ancien site de la centrale EDF : bail emphytéotique jusqu'en 2017 - un contentieux en cours avec EDF sur le niveau de dépollution du site
	Potentiel en densification et dents creuses (estimation)		900				
TOTAL production période 2015-2020			2 146	619			

Feuille de route ville d'Albi PLH 2015-2020

Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

- N°1 : Rue René Rouquier
- N°2 : Rue Charles Portal
- N°3 et 26 : Les Issards
- N°4 : Secteur de Fontanelles
- N°5 : Lude
- N°6 et 6 bis : Avenue Albert Thomas
- N°7 : Rue de Jarlard
- N°8 : PAE Fontanelles
- N°9 : Rue du Loirat
- N°10 : Secteur Veyrières
- N°11 : Mas de Blanc
- N°12 et 28 : Saint-Antoine
- N°13 : La Bane
- N°14 : Saint-Amarand
- N°15 : Broucouinès
- N°16 : Negrouillères
- N°17 : Secteur GDF
- N°18 : Rudel
- N°19 : 79 Avenue Gambetta
- N°20 et 20 bis : Avenue Gambetta
- N°21 : La Renaudie
- N°22 : Pratgrausals
- N°23 : Caserne Toysier
- N°24 : Immeuble Massol
- N°25 : Atlantis
- N°27 : Rue des aviateurs
- N°29 : Ancien commissariat
- N°30 et 31 : Rue Castelviel
- N°32 : Peilassier
- N°33 : Sud Saint-Amarand
- N°34 : Rue du Roc
- N°35 : Ecole des Mines
- N°36 : Rue Alfred Monestié
- N°37 : 30 boulevard Soult
- N°38 : Rue du Plancat
- N°39 : Rue Charcot
- N°40 : Rue des trois buissons
- N°41 : Rue des pénitents
- N°42 : Secteur Fer Salvadou

aua / **T**

AUTRES ÉLÉMENTS

Maintien d'une diversité d'offre de logements sur la commune d'Albi

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.
- Poursuivre la réhabilitation du parc locatif aidé existant par les opérateurs sociaux.
- Poursuivre la réalisation de projets de logements locatifs aidés en acquisition-amélioration (PLAi-AA).

Accompagner les interventions de renouvellement urbain de Cantepau

- Mettre en cohérence la politique locale de l'habitat avec la Politique de la Ville : favoriser la reconstruction de logements locatifs aidés aux loyers les plus abordables (PLAi).

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Favoriser les opérations dédiées aux logements des jeunes répondant à une diversité de besoins : étudiants, apprentis, jeunes travailleurs, jeunes en insertion...

Etudier la possibilité de développer une offre de logements supplémentaires envers les étudiants étrangers et les alternants.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer des résidences intergénérationnelles.

Poursuivre les actions de maintien à domicile portées par le CCAS.

Développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage.

Poursuivre l'accueil des grands passages à l'échelle du Tarn Nord.

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

aua/T

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire urbaine
Le Belvédère - 11 bd des Récollets - 31078 Toulouse cedex 4
Tel 05 62 26 86 26 - Fax 05 61 52 71 36 - www.aul-toulouse.org

Commune d'ARTHES

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

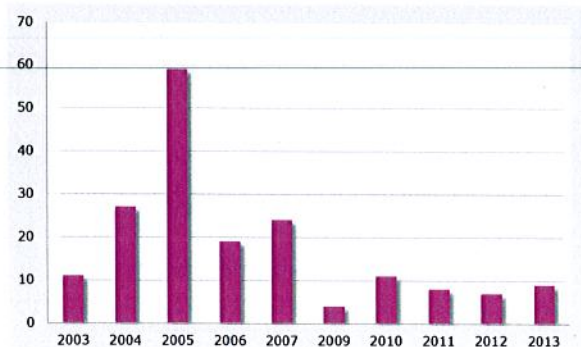
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Arthès	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	2 486	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+1,7%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,94	0,84
2011	0,91	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	1 060	38 381
Personnes seules	24%	39%
Couples sans enfant	37%	30%
Couples avec enfant(s)	29%	20%
Familles monoparentales	6%	9%
Résidences principales 2011	1 060	38 381
Propriétaires occupants	76%	57%
Locataires du secteur privé	21%	30%
Locataires du secteur social	2%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	9/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	8/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	25	5 684
Dont HLM	22	4 748
Taux SRU	2,3%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	17	446
Propriétaires occupants	53%	88%
Propriétaires bailleurs	47%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81 - ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement

Pas de logement locatif aidé financé sur la période

Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une population vieillissante. Quelques familles s'installent sur Arthès pour la qualité de son cadre de vie, en provenance des territoires avoisinants. Quelques retraités s'installent sur Arthès et proviennent de l'Aveyron (climat moins rude) ou de la région parisienne (retour au pays ou coup de cœur). Une offre locative aidée et privée peu développée : - une opération locative sociale de 22 logements avec Tarn Habitat : transformation en appartements des anciennes maisons du Saut du Tarn (années 80-fin 90). - une offre locative neuve réduite, à l'exception de quelques maisons mais dont les loyers demeurent relativement chers. Quelques mises en location dans le bâti existant.	Renouveler la population	Un renouvellement de la population via quatre leviers : - la construction en dents creuses - la construction via la division parcellaire - dans le parc existant - des transformations de maisons en appartements en vue d'être loués Pas de perspectives d'ouverture d'autres zones à urbaniser. Par manque de foncier, la municipalité n'a pas de projet de lotissement communal.
Des difficultés d'entretien des maisons sur grandes parcelles, des besoins liés aux problèmes de dépendance des personnes âgées. Pas de maison de retraites sur la commune.	Maintenir les personnes âgées sur la commune	Une réserve foncière pour accueillir une maison de retraite, mais un projet suspendu (dépend de l'accord de l'Etat). Aide au maintien à domicile (ADMR et portage de repas).
Pas de vacance sur la commune mais des besoins de réhabilitation. Pour autant, il y a peu de demandes exprimées, soit parce que le reste à charge est trop important pour les propriétaires occupants, soit ils sont habitués à leur logement, notamment les personnes plus âgées. Les propriétaires bailleurs disposant d'un bien en centre-bourg n'engagent pas de travaux alors qu'une partie d'entre eux sont des logements indignes (d'où le turn-over important).	Réhabiliter/ redynamiser le centre-bourg	L'OPAH, initialement sur le centre-bourg, a été étendue à la commune. Un relais du PIG en perspective de la fin de l'OPAH.

Autres actions / Projets hors habitat

► Un projet de création d'une maison de retraite sur la zone AU0 sur 1 ha (à côté de la cantine scolaire), comprenant un potentiel de 60 lits, dont 15 pour des personnes souffrant d'Alzheimer. Un projet envisagé depuis 2004 mais bloqué, en attente du schéma gérontologique départemental et la priorisation des services de l'Etat.

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

90 logements sur la période 2015-2020,
soit **15 logements par an**

Objectif communal de diversification de l'habitat

14 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **2 logements par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **15%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ POS approuvé le 18 octobre 2001, modifié en 2006
- ▶ Pas de mise en perspective de modification pour passer en PLU, en attente du PLUi

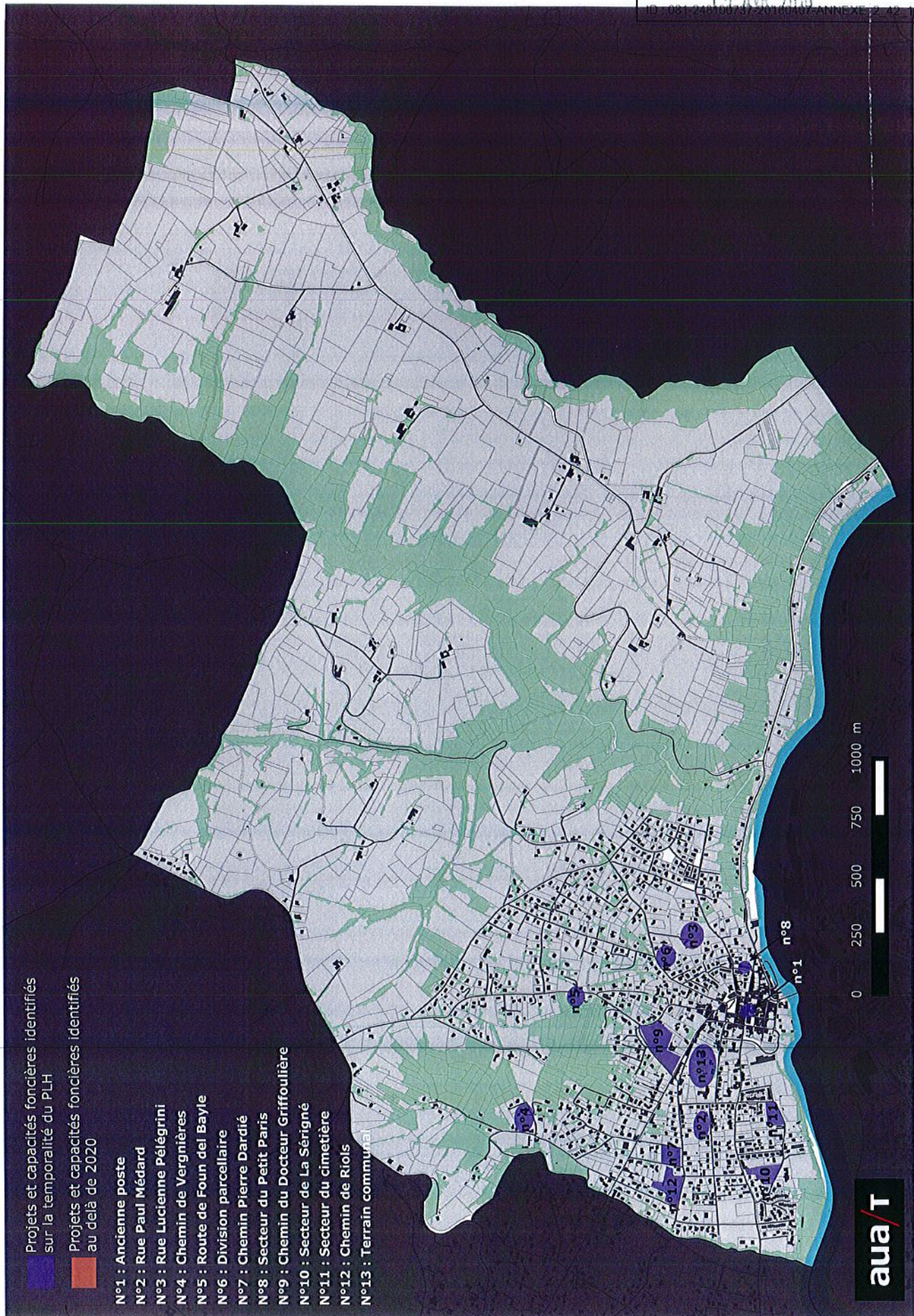
La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le SCoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Arthès fait partie des communes associées au développement du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois. A ce titre, la commune dispose d'un objectif de densité moyenne minimum de 20 logements/ha et/ou 2 400 m² SHON/ha.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIEES

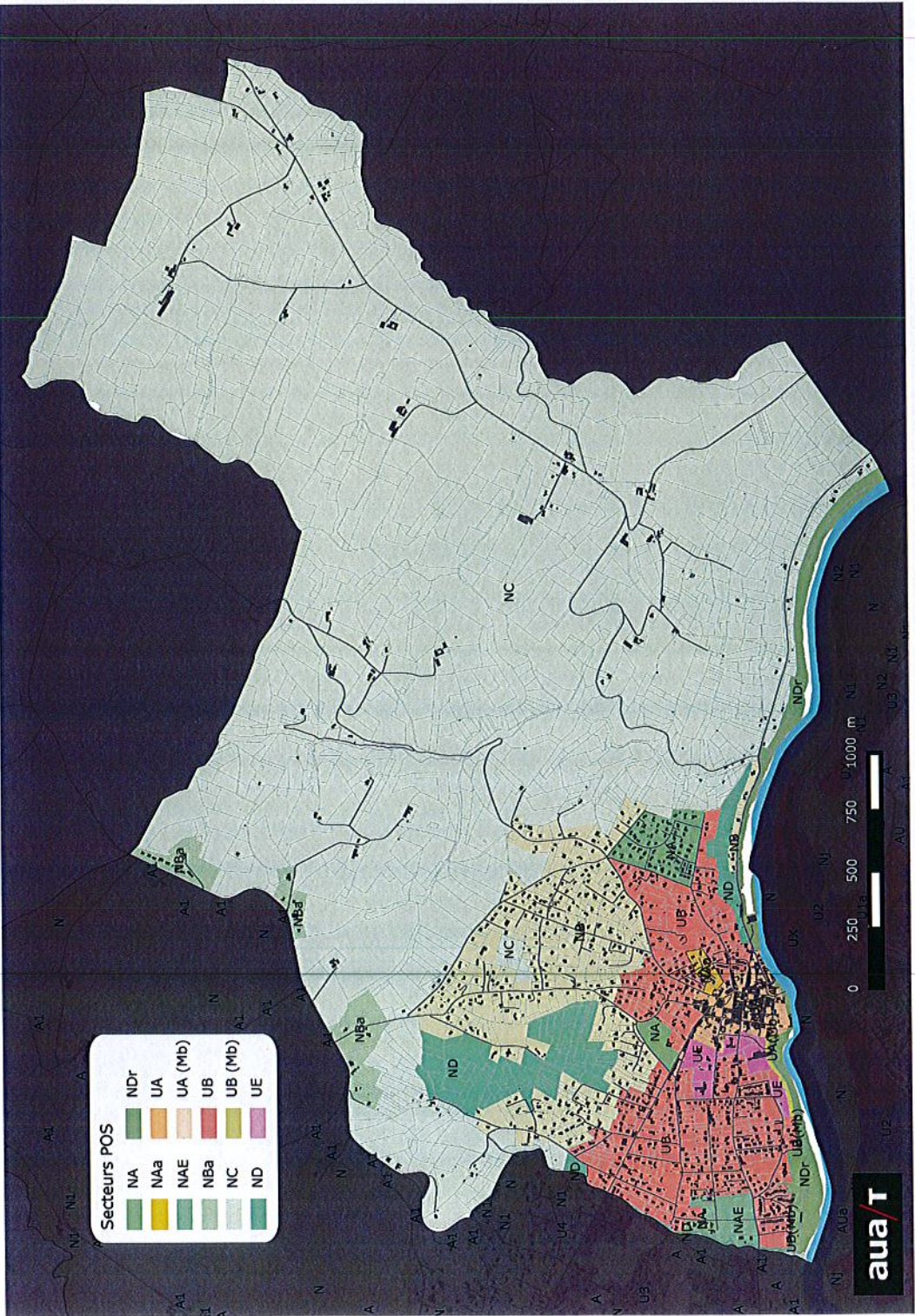
N° opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements prévus sur 2015-2020	dont logements locatifs aidés ou en accession sociale prévus sur 2015-2020	Nombre de logements prévus après 2020	Lien l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg - ancienne poste	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	2	2		UA	Foncier communal. Réhabilitation pour une livraison début 2016 de deux appartements composés de quatre pièces. Un bail à réhabilitation concédé à HSP81.
2	Rue Paul Médard	Accession privée	4	0		UB	1ère partie du PLH : lots libres (PC déposés)
3	Rue Lucienne Péligrini	Accession privée	5	0		UB	1ère partie du PLH : lots libres (PC déposés)
4	Chemin des Vergnières	Accession privée	5	0		NB	Lots mis en vente
5	Route de la Foun del Bayle	Accession privée	2	0		NB	Lots mis en vente
6	Division parcellaire	Accession privée	5	0		UB	Projet porté par le propriétaire foncier portant sur des lots à bâtir (0,5 ha). Prévoir un accès.
7	Chemin Pierre Dardié	Accession privée	8	0		UB	
8	Secteur du "Petit Paris"	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	2	2		UB	"Foncier communal (ancien bâtiment des Sauts du Tarn). 2ème partie du PLH : le bâtiment accueille une association, un projet qui nécessite de trouver un nouveau local pour l'association et un opérateur à définir.
9	Rue du Docteur Griffouillière	Accession privée	30	0		NA	2ème partie du PLH : 2 ha en potentiel - un aménagement de route à prévoir pour faciliter la circulation - prévoir un rapprochement avec le propriétaire foncier
10	Secteur de la "La Sérigné"	Accession privée	30	0		UB	2ème partie du PLH : 2 ha en potentiel - prévoir un rapprochement avec le propriétaire foncier
11	Secteur du cimetière	Accession privée	10	0		UB	2ème partie du PLH : rapprochement avec les propriétaires fonciers
12	Route vieille de carmaux / Chemin de Riols	Accession privée	15	0		UB	2ème partie du PLH (propriétaire foncier non vendeur à ce jour, priorité sur un autre terrain)
13	Terrain communal	Equipement public ou locatif aidé spécifique	à définir	à définir		UE	Foncier communal (0,5 ha). Un projet d'EHPAD- en attente d'une réponse de l'Etat dans le cadre du schéma gérontologique. Un potentiel pour réaliser un programme intergénérationnel.
	Réhabilitation de grandes maisons en centre-bourg	Locatif privé	à définir			UA	Reste du potentiel à réhabiliter pour faire de la location.
TOTAL production période 2015-2020			118	4			



DOCUMENT D'URBANISME

Plan d'Occupation des sols

► POS approuvé le 18 octobre 2001, modifié en 2006



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- ▶ Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

▶ Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

▶ Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Poursuivre les actions de maintien à domicile portées par le CCAS.

Développer des structures adaptées aux personnes âgées, notamment des petits collectifs, en utilisant différents outils (mise à disposition de terrain, bail emphytéotique).

Etudier la possibilité de réaliser un EHPAD ou une opération de logements intergénérationnels.

▶ Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

▶ Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le

15 AVR 2016

SLO

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Commune de CAMBON

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

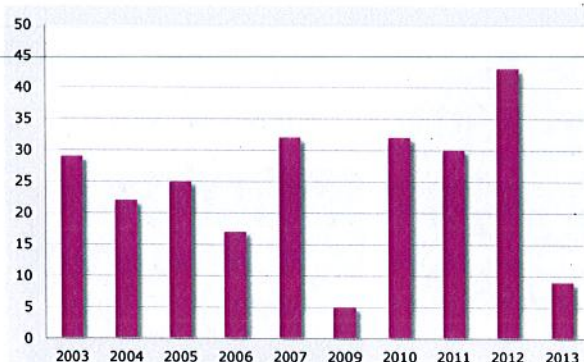
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

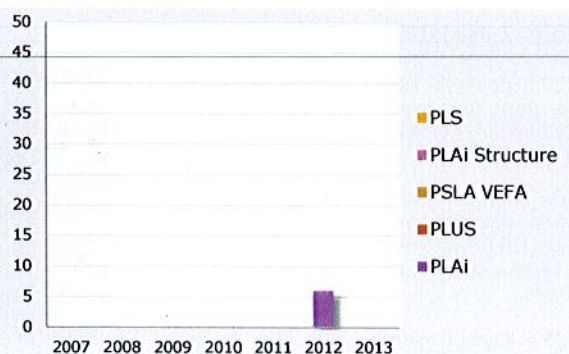
	Cambon	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 962	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+2,5%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,75	0,84
2011	1,29	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	757	38 381
Personnes seules	16%	39%
Couples sans enfant	37%	30%
Couples avec enfant(s)	44%	20%
Familles monoparentales	3%	9%
Résidences principales 2011	757	38 381
Propriétaires occupants	89%	57%
Locataires du secteur privé	10%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	25/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	24/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	4	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	0,49%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAI, PLUS)	0,9/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	7	446
Propriétaires occupants	86%	88%
Propriétaires bailleurs	14%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013

Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Un centre-bourg peu pratiqué, hormis à la sortie de l'école. Une urbanisation vers l'ouest de la commune (beaucoup de zone ouverte dans le POS mais sans cohérence avec le centre-bourg dont une partie n'était pas ouvert à l'urbanisation).	Redynamisation du centre-bourg	Renforcement des équipements avec la construction en cours d'une nouvelle école - un projet engagé pour un changement d'usage de l'école maternelle actuelle en logement locatif aidé. - un projet à définir pour un changement d'usage de l'école élémentaire actuelle en nouveaux locaux pour la mairie, et la mairie actuelle en logement locatif aidé.
Un projet d'ensemble qui permettrait de créer une mixité de statut d'occupation. Un projet en lien avec la redynamisation du centre bourg, et la fermeture à l'urbanisation de zones au sud et à l'est.	Extension et structuration urbaine du bourg	Projet de création d'une zone d'habitat (zone AUC). Un projet bloqué par l'absence de maîtrise foncière (foncier appartenant à deux propriétaires privés) et coût du foncier trop élevé (estimation des Domaines : 35€/m²). Schéma d'aménagement confié au CAUE. Recherche d'opérateurs en cours : - Tarn Habitat, mais demande de charge foncière minorée et d'une réalisation des voiries. - SEM81, mais taille de la zone trop petite. - échange avec l'agglomération : l'EPLF évoqué comme un outil de mobilisation du foncier.
Renouvellement lent de la population dans le parc existant. Un manque de logements plus petits/adaptés aux personnes vieillissantes.	Diversification de l'offre de logements pour renouveler la population	Développer une offre en accession aidée en lien avec le projet de zone d'habitat mixte (zone AUC à proximité du centre). Encourager la production de petites parcelles en lien avec le projet de zone d'habitat mixte (zone AU à proximité du centre). Favoriser la division parcellaire.
Une offre locative privée peu développée, des demandes non satisfaites.		Développer une offre locative privée en lien avec le projet de zone d'habitat mixte (zone AUC à proximité du centre).
Une offre locative aidée réduite mais en développement, peu de turn-over au sein des 3 logements communaux.		Développement d'une offre locative aidée : - réhabilitation des locaux de l'ancienne école maternelle (projet de création de 7 logements sociaux). - projet de zone d'habitat mixte (zone AUC à proximité du centre).

Autres actions / Projets hors habitat

- Création d'une nouvelle école, construite sur un foncier public, pour une livraison début 2015. Un équipement public qui mobilise une partie du budget municipal sur le mandat.
- Un projet de changement d'usage de l'ancienne école en mairie, engendrant une réaffectation de l'actuelle mairie. Un projet envisageable une fois que les dépenses liées à la création de la nouvelle école seront absorbées.
- Un projet de village artisanal (zone AU), en lien avec la Chambre des Métiers. Un projet qui date de 10 ans, suspendu aujourd'hui.



Construction de la nouvelle école



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

120 logements sur la période 2015-2020,
soit **20 logements par an**

Objectif communal de diversification de l'habitat

18 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **3 logements par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **15%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 04 octobre 2011 (passage de POS en PLU)

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Cambon fait partie des communes associées au développement du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois. A ce titre, la commune dispose d'un objectif de densité moyenne minimum de 20 logements/ha et/ou 2 400 m² SHON/ha.

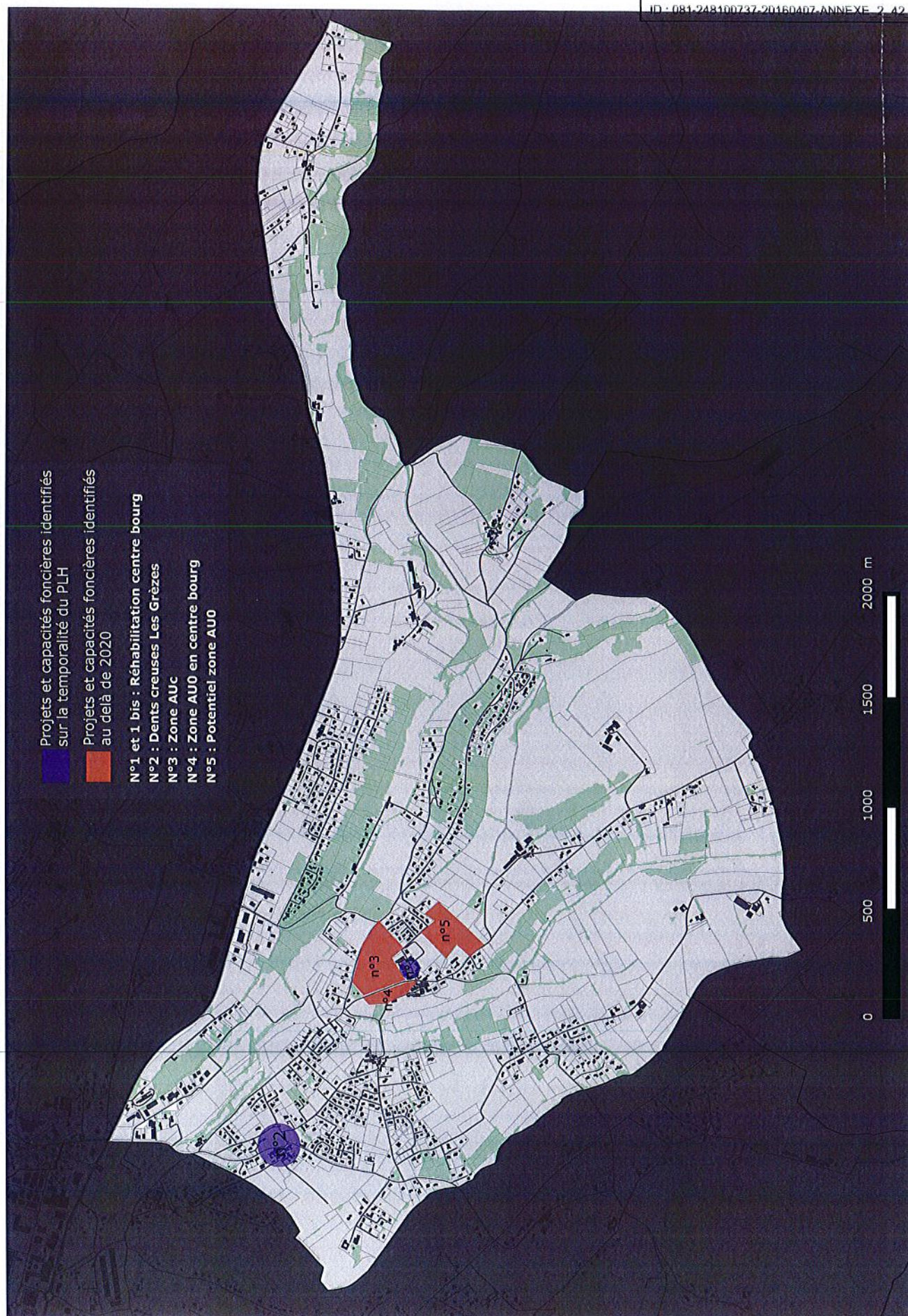
PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg 9 place de la Mairie - bâtiment de l'ancienne maternelle	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	7	7		U1	Foncier communal - transformation d'usage suite à la construction d'un nouveau groupe scolaire. Livraison prévisionnelle fin 2016 par HSP 81 avec un bail emphytéotique sur 30 ans.
1	Centre-bourg 4 place de la mairie - bâtiment de l'actuelle mairie	Logement communal	1	1		U1	Foncier communal - Transformation d'usage suite au projet de déménagement de mairie dans l'ancienne école
	Terrains en diffus	Accession privée	13	0		U2	5 PC déposés sur des lots libres
	Division parcellaire	Accession privée	6	0			
1	Vieux bourg - réhabilitation d'un ancien bâtiment	à définir			à définir	U1	Réhabilitation d'un bâtiment de 200 ans en vue de réaliser du locatif aidé - un projet fonction du coût de réhabilitation (estimation réaliser mais un coût trop élevé pour Tarn Habitat).
3	Potentiel en centre-bourg (zone AUC)	Opération mixte sous maîtrise publique (avec locatif et accession aidée)			à définir	AUC	Un projet bloqué en raison d'un coût du foncier élevé (35€/m² selon Les Domaines : situation foncière bloquée, imbrication des parcelles (plusieurs propriétaires). Une OAP avec le CAUE, pour un potentiel de 60 logements (4,5 ha) dont 25% en locatif et accession aidée. Rapprochement avec Nexity et Tarn Habitat mais un besoin de portage foncier (outils à mobiliser : EPFL ? Taxe sur le foncier non bâti ? négociation Nexity avec les propriétaires ?) En attente d'une assistance technique et financière de la communauté d'agglomération pour débloquer le projet.
4	Potentiel en centre-bourg (zone AU0)	à définir			à définir	AU0	Une urbanisation après la zone AUC dans le règlement PLU (3 ha)
5	Potentiel zone AU0	à définir			à définir	AU0 fermée - nécessite d'ouvrir dans le PLU	Projet restant à définir - nécessite une révision du PLU
TOTAL production période 2015-2020			27	8			

Zone AUC en centre-bourg

Projet de changement d'usage de l'actuelle école en logements locatifs aidés (HSP81)



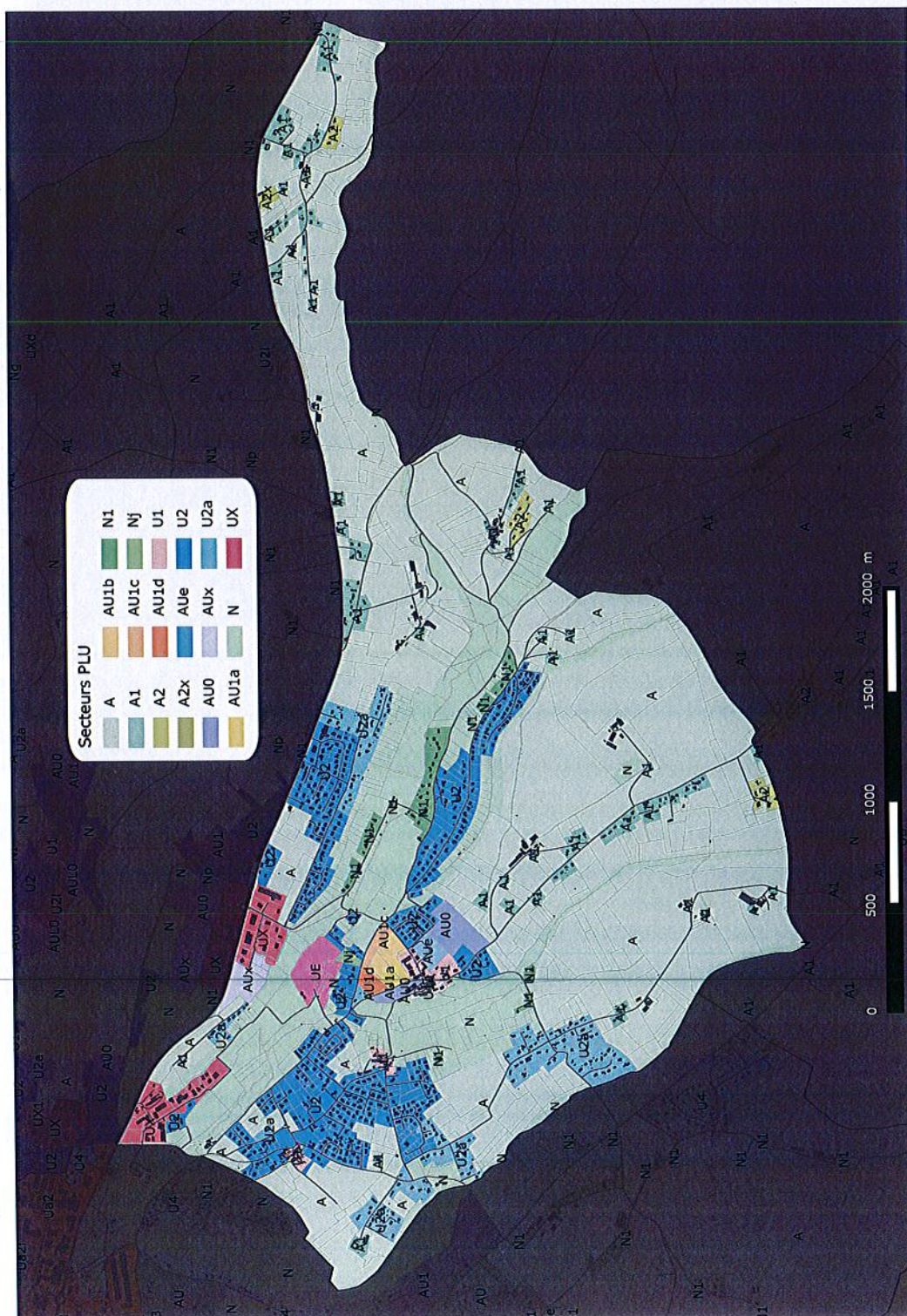


DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 04 octobre 2011

- fermeture à l'urbanisation pour une mise en compatibilité avec le Grenelle : 16 ha de capacités foncières dans le PLU en vigueur
- un problème de rétention foncière et de coût du foncier à analyser (perspective EPFL et PLUi)



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- ▶ Participer à l'accueil des familles (développer une offre en accession aidée, encourager la production de petites parcelles, favoriser la division parcellaire).

Amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

▶ Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

▶ Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

▶ Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

▶ Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le **15 AVR. 2016** 

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Commune de CARLUS

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

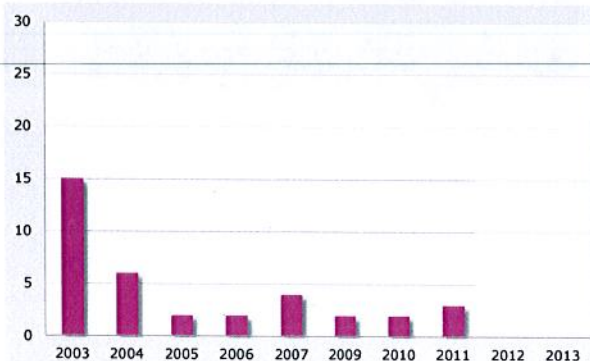
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Carlus	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	669	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,9%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,11	0,84
2011	0,81	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	273	38 381
Personnes seules	18%	39%
Couples sans enfant	38%	30%
Couples avec enfant(s)	40%	20%
Familles monoparentales	4%	9%
Résidences principales 2011	273	38 381
Propriétaires occupants	91%	57%
Locataires du secteur privé	8%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	2/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	1/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	2	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	1,07%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	6	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement

Pas de logement locatif aidé financé sur la période

Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une commune rurale avec peu d'équipements et de commerces (réouverture de la boulangerie en 2015). La commune ne dispose pas de réserves foncières. - des demandes de terrains à bâtir non satisfaites. - beaucoup de propriétaires fonciers mais de la rétention foncière. Des bâtisses de qualité/fermes en zone A ou N, souvent en fermage. Des héritages ou/et des acquéreurs potentiels pour ce type de bien.	Développement mesuré de la population	Débloquer du foncier en prolongement de l'urbanisation existante ou sur des zones précises. Créer une cohérence avec les zones existantes : - urbaniser dans les dents creuses dans les zones U à proximité du centre-bourg. - urbaniser dans le prolongement des hameaux existants, mais nécessitant une modification/révision du PLU. En attente de la révision du PLU pour modifier le zonage, pour engager des constructions sur les bâtisses d'exception par des acquéreurs éventuels.
Une population d'agriculteurs souvent âgés et sans descendance. Des logements qui restent vacants. Une cinquantaine de logements seraient concernés.	Mobiliser le parc ancien vacant	Une possibilité, si soutien financier, d'acheter des fermes vacantes pour les réhabiliter et les transformer en appartements, privé ou social.
Peu d'emplois sur la commune. Une population vieillissante.	Accueillir des emplois	Une volonté d'accueillir un équipement d'agglomération, public ou privé.

Autres actions / Projets hors habitat

- Une rénovation de l'école en cours (possibilité d'extension pour accueillir une classe supplémentaire).
- Un projet de création d'un équipement public comprenant une bibliothèque et une salle périscolaire (salle informatique), programmé pour la rentrée 2015.
- Un projet de rachat d'un bien immobilier ou de bien pour y développer un équipement d'agglomération ou un commerce (rapport entre coût et recette).

Bâtiment en centre-bourg pour développer des services publics (bibliothèques et salle périscolaire)



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

24 logements sur la période 2015-2020,
soit 4 logements par an

Objectif communal de diversification de l'habitat

2 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 11 avril 2011
- ▶ Révision envisagée (selon mise en place et phasage du PLUi)

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le SCoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Carlus fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois.
A ce titre, la commune dispose d'un objectif de densité moyenne minimum de 10 logements/ha et/ou 1 600 m² SHON/ha.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIEES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Lotissement «Castel Delutz»	Accession privée	7	0		A2	
2	Réserve foncière à côté du stade	à définir : locatif aidé ou accession sociale ou programme de mixité intergénérationnelle	11	11		U2e- nécessite modification du PLU	Foncier communal. Un projet restant à définir pour une livraison sur la 2ème partie du PLH. Modification du zonage PLU pour développer de l'habitat (réservé aux équipements dans le PLU en vigueur) et instaurer une servitude de mixité.
3	Terrain «Spielberg»	Accession privée	5	0		AU1 - nécessite modification du PLU	2ème partie du PLH : Modification dans le PLU pour prévoir un détachement de parcelle avec fermeture zone AU0x.
4	Dents creuses (La Bourgade)	Accession privée	à définir selon opportunité	0		A2	
4 bis	Dents creuses (diffus)	Accession privée	6	0			
5	Caussé	à définir			à définir	Ap - nécessite modification du PLU	Mettre en AU ouvert dans le PLU Instaurer une OAP dans le PLU (7 ha) servitude et phasage à définir avec le CAUE.
6	Dourrel	à définir			à définir	AU0	Projet après Caussé - Instaurer une OAP dans le PLU (4 ha).
7	Linaz	Projet sur le long terme				AU1- mettre en AU0 dans le PLU	
TOTAL production période 2015-2020			29	11			

Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 : Lotissement « Castel Delzut »

N°2 : Réserve foncière

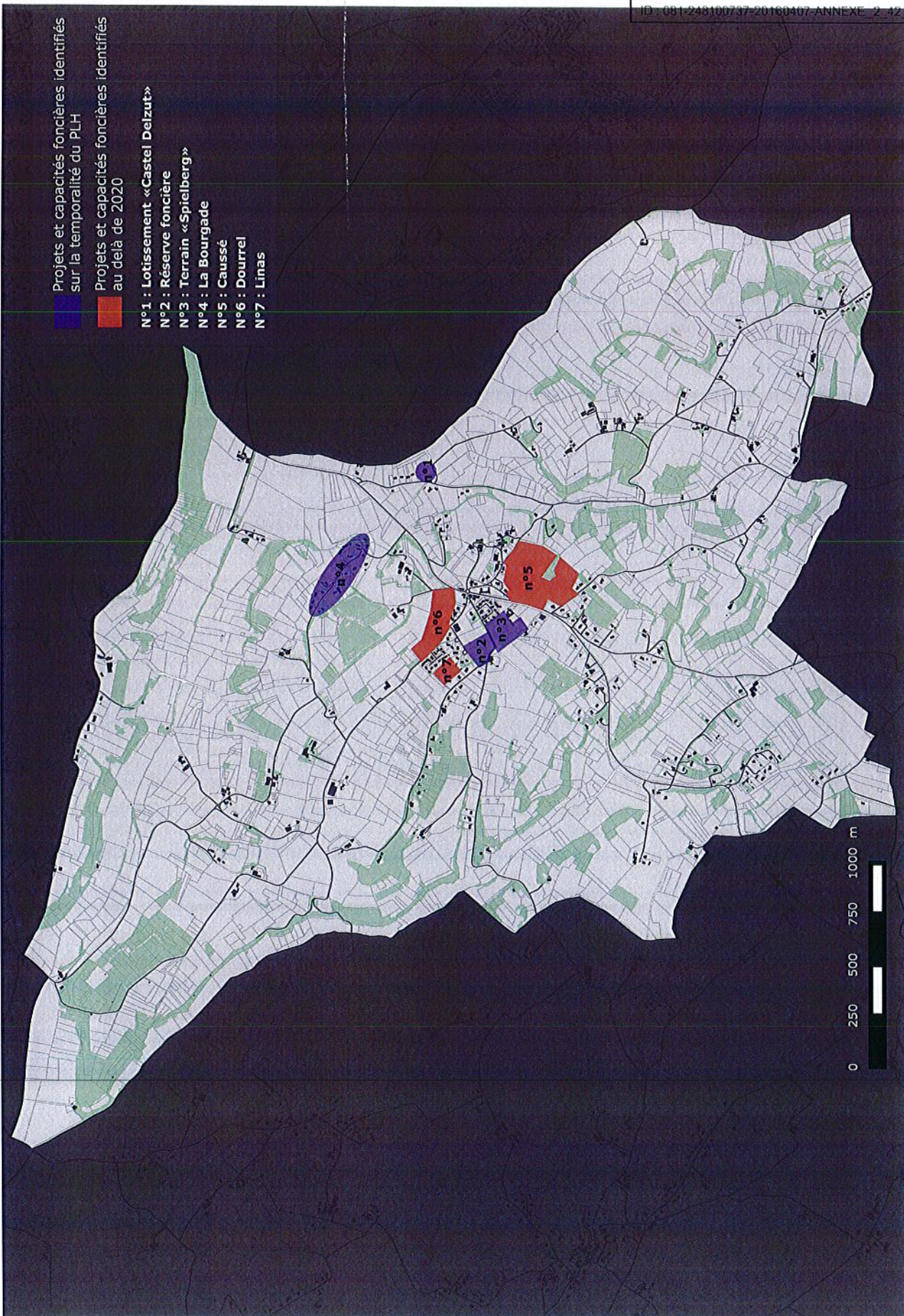
N°3 : Terrain « Spielberg »

N°4 : La Bourgade

N°5 : Caussé

N°6 : Dourrel

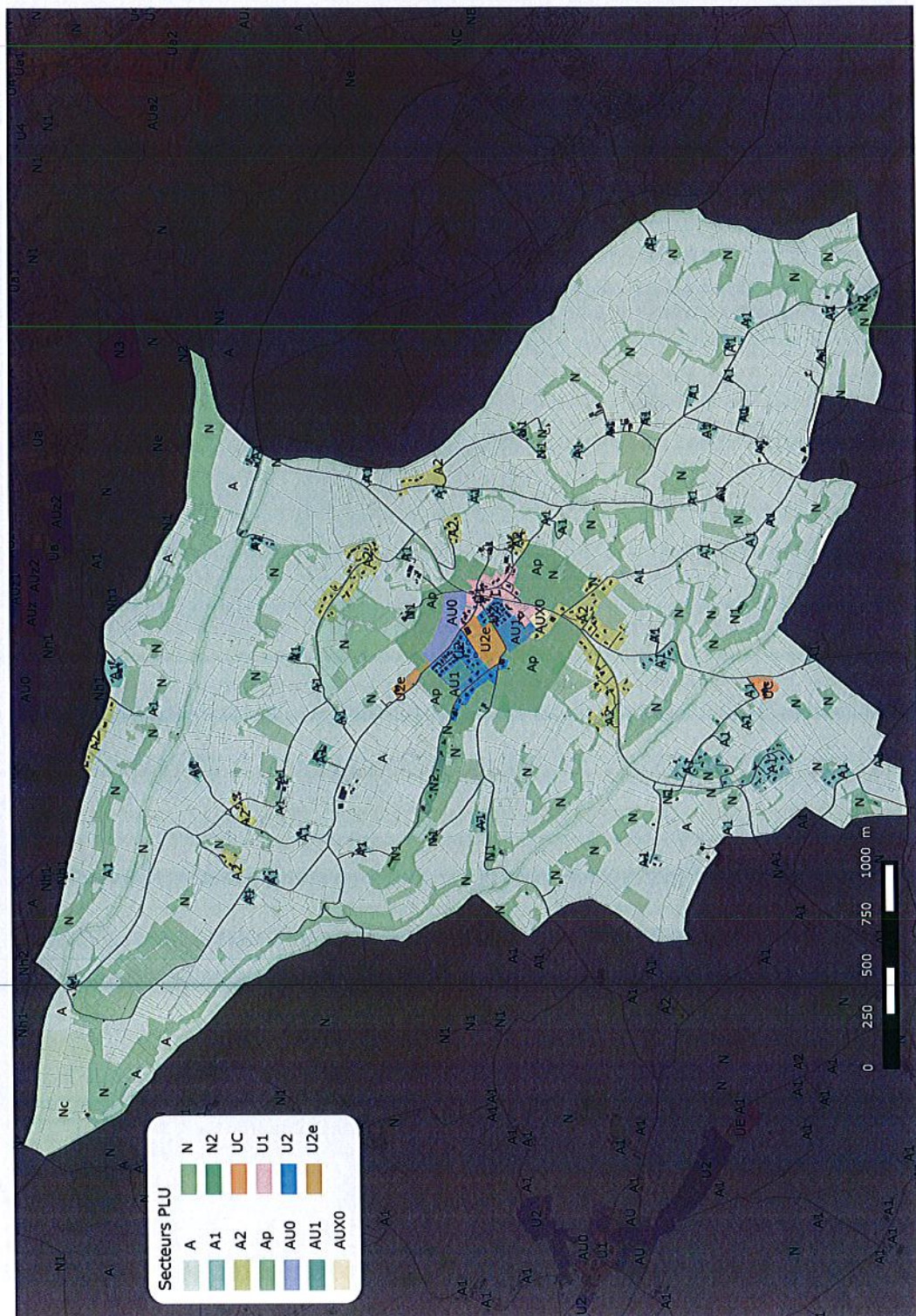
N°7 : Linas



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

- PLU approuvé le 11 avril 2011
- Révision envisagée (selon mise en place et phasage du PLUi)



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81
- Réhabiliter des fermes agricoles vacantes en vue d'une transformation d'usage à destination de logements.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

Etudier la possibilité de développer une opération de mixité intergénérationnelle.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 **SLO**

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

aua/T

Commune de CASTELNAU-DE-LÉVIS

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

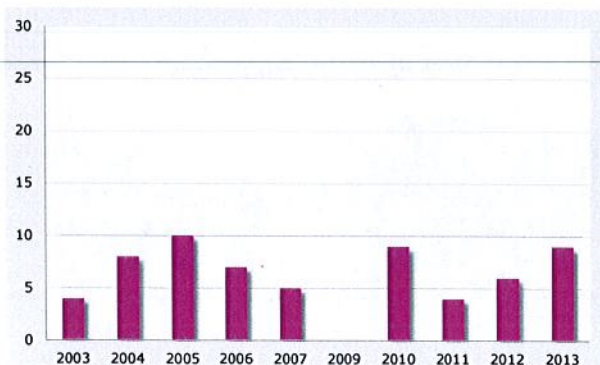
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Castelnau de Lévis	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 543	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,3%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,81	0,84
2011	0,78	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	580	38 381
Personnes seules	21 %	39%
Couples sans enfant	37 %	30%
Couples avec enfant(s)	34 %	20%
Familles monoparentales	6 %	9%
Résidences principales 2011	580	38 381
Propriétaires occupants	82%	57%
Locataires du secteur privé	14%	30%
Locataires du secteur social	2%	11%
Autres statuts	2%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	7/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	6/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	13	5 684
Dont HLM	10	4 748
Taux SRU	2,2%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	1/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	6	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

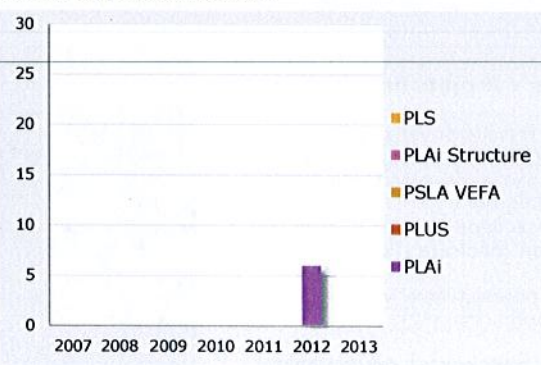
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Pas de réserves foncières publiques et une rétention foncière de certains propriétaires. Du potentiel à réhabiliter : de grandes maisons en centre-bourg, occupées par des personnes âgées, sont en mauvais état. Un risque de vacance à anticiper : d'anciennes fermes à forte valeur patrimoniale, transmises aux enfants dans le cadre d'un héritage mais dont les coûts des travaux sont trop élevés.	Conforter le centre-bourg	Développer l'urbanisation dans et autour du centre-bourg : - identifier le potentiel foncier dans les zones limitrophes, en continuité du bâti existant : projet de mise en place d'OAP sur les zones AU. - un projet d'ouverture à l'urbanisation de zones à l'est de la commune, avec plusieurs propriétaires fonciers. Favoriser l'urbanisation dans le tissu existant : - densifier dans les zones raccordables à l'assainissement collectif. Valoriser le centre du village en recomposant le tissu urbain existant : - réhabiliter le bâti ancien en centre-bourg pour conserver l'identité patrimoniale, anticiper le risque de vacance et diversifier l'offre de logement. Limiter la consommation de terres agricoles et d'habitat dispersé. Un projet de création d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) dans le centre ancien, servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II).
Viellissement de la population et maintien des effectifs scolaires grâce aux enfants d'autres communes. Trois types d'accédants dans le neuf : - des primo-accédants, issus d'Albi ou de Gaillac notamment. - des secundo-accédants avec des enfants plus âgés. - des retraités. Départ des jeunes de la commune vers du locatif, par manque d'offre. Offre locative limitée à : - quelques maisons de lotissement des années 75 à 90, pour une clientèle familiale. - 10 logements locatifs aidés réalisés par Tarn Habitat dans les années 90. Peu de turn-over et une population vieillissante au sein de ces logements. - 3 logements communaux (années 90), avec peu de turn-over.	Diversifier l'offre de logements pour renouveler la population	Imposer un pourcentage de logement à caractère social dans les zones AU dans le projet de PLU. Développer une offre locative privée : - deux immeubles sont en cours de réhabilitation par des particuliers pour y développer du locatif. Développer une offre locative aidée : réhabilitation d'une maison programmée en centre-bourg par HSP81 permettant d'accueillir des commerces en RDC et 6 logements à l'étage. Une opération qui permettra de loger des personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison (deux personnes ont déposées une demande), et des jeunes ou personnes en difficultés financières.

Autres actions / Projets hors habitat

► Une maison de retraite privée Les Blés d'Or, créée en 1987, regroupe 90 lits. La maison de retraite dispose de réserves foncières de près de 10 000 m², dont :

- une partie a été vendue pour la réalisation d'une maison médicale (PC déposé en octobre 2014).
- l'autre partie pourrait être vendue à un aménageur (cf opération n°2).

► Maintenir les services et équipements publics dans le village ou à proximité pour renforcer l'attractivité de la commune. Une utilisation du Droit de Préemption urbain envisageable.



**La maison de retraite privée
« Les blés d'Or »**



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

60 logements sur la période 2015-2020,
soit **10 logements par an**

Objectif communal de diversification de l'habitat

6 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **1 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ Révision en cours (passage de POS au PLU)
- ▶ PADD approuvé en Conseil Municipal de décembre 2014, modifié en juin 2015
- ▶ Présentation aux personnes morales et associées en novembre 2015

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Terrain Pachot **Un projet à définir**

(réserve foncière de la maison de retraite)



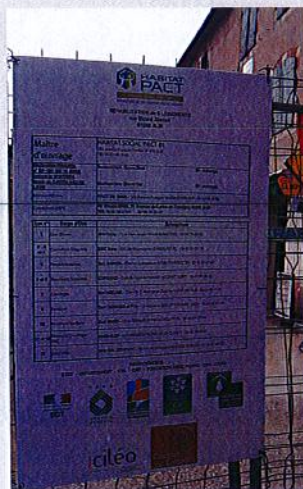
Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Castelnau-de-Lévis fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le ScoT du Grand Albigeois . A ce titre, la commune dispose d'un objectif de densité moyenne minimum de 10 logements/ha et/ou 1 600 m² SHON/ha.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIEES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg (rue Sicard Alaman)	Locatif aidé très social	6	6		U1	Foncier communal. Livraison prévisionnelle mi 2016 par HSP 81
1	Centre-bourg (immeuble vetuste réhabilité)	Locatif privé	4	0		U1	Réhabilitation de l'immeuble hors OPAH
1	Centre-bourg (ancienne école)	Locatif aidé très social	1	1		U1	Foncier communal. Réhabilitation en cours. Projet sous maîtrise d'ouvrage directe ou à conventionner
1	Centre-bourg (logement à bail vacant)	Locatif aidé très social	1	1		U1	Foncier communal. Réhabilitation en cours. Projet sous maîtrise d'ouvrage directe ou à conventionner
2	Terrain Pachot (à proximité de la maison de retraite)	Accession privée et étudier la possibilité de réaliser du locatif aidé	7	à définir		Nba	
3	Chemin de la passerelle	Accession privée	2	0		U2	
4	Les garrabets	Accession privée et étudier la possibilité de réaliser du locatif aidé	22	5		AU et AU1a	2ème temporalité du PLH (un problème d'assainissement) OAP réalisée
5	Combelle	Accession privée et étudier la possibilité de réaliser du locatif aidé	24	6		AU1b	OAP réalisée
	Potentiel en diffus	Accession privée	30	0			
6	Buffaute	à définir			à définir	AU0	OAP réalisée Projet avec le CAUE en cours
TOTAL production période 2015-2020			97	19			

Opération rue Sicard Alaman
HSP81



Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le

15 AVR 2016

SLO

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE 2_42_16-DE

Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 : Réhabilitation centre bourg

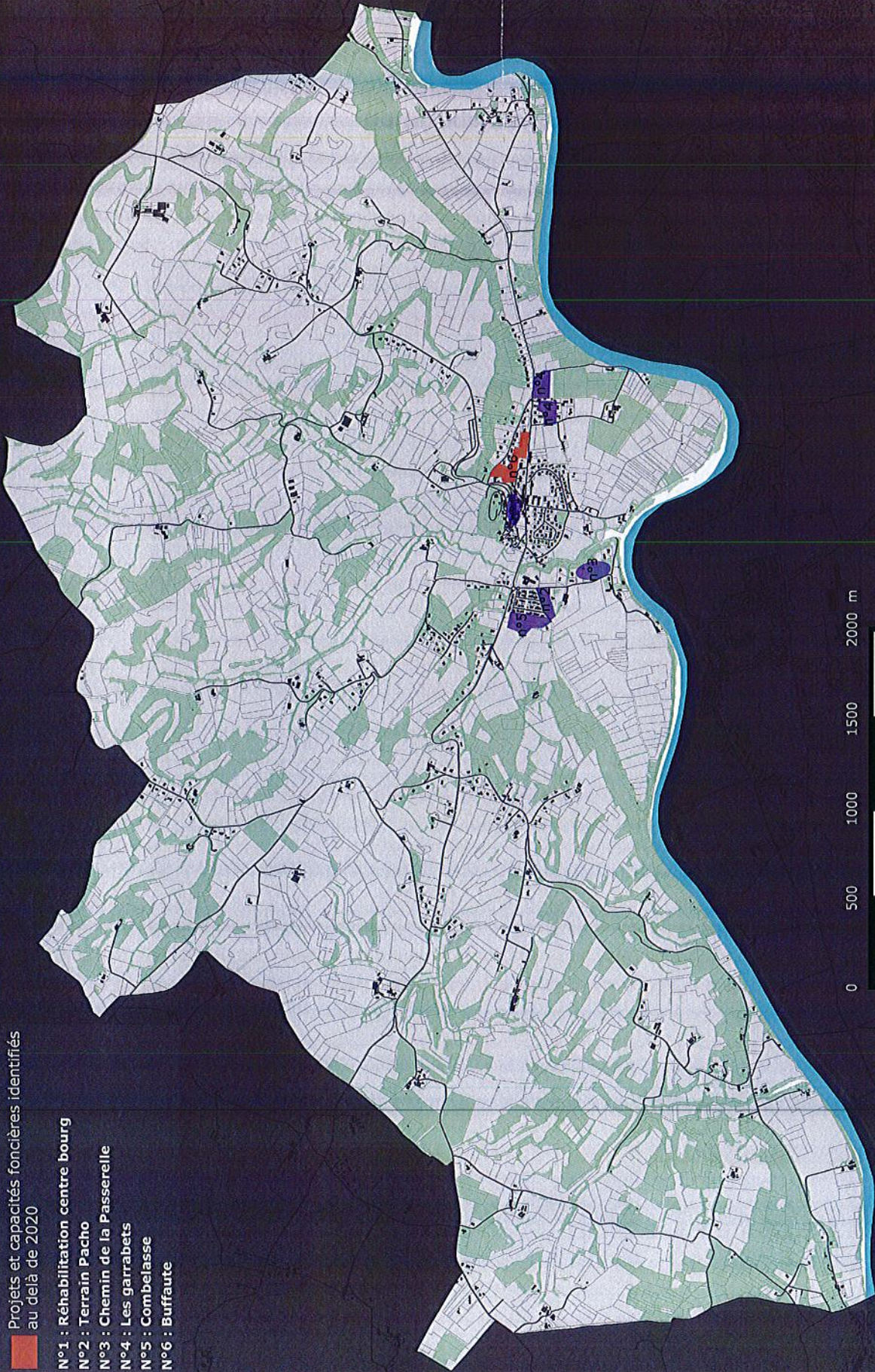
N°2 : Terrain Pacho

N°3 : Chemin de la Passerelle

N°4 : Les garrabets

N°5 : Combelasse

N°6 : Buffaute

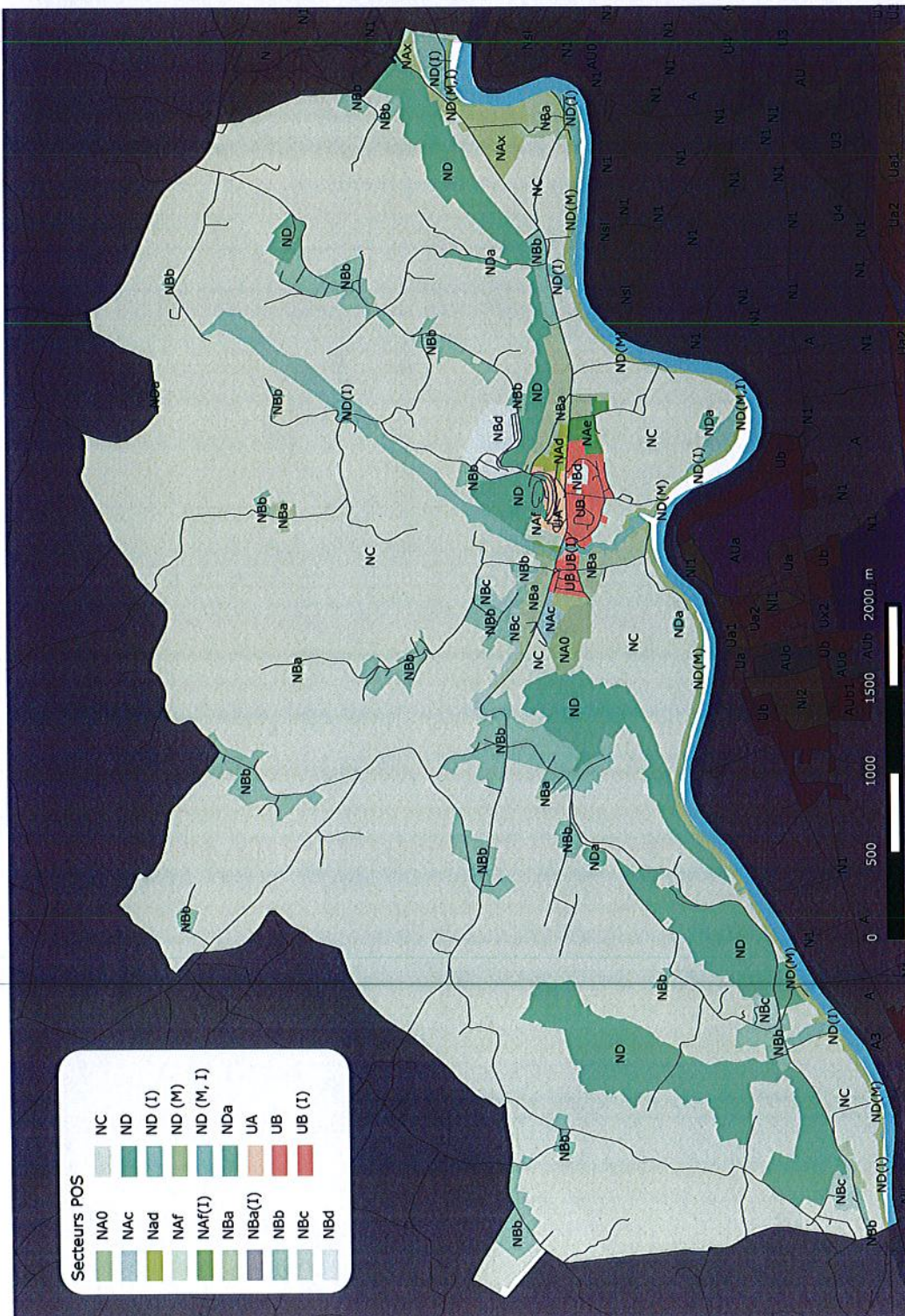


DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration

► Passage de POS en PLU

- une partie du territoire communal est classé en ZNIEFF.
- la commune comporte des risques naturels (zone inondable et effondrement des berges) à prendre en compte dans le développement de son urbanisation (Plan de Prévention aux risques).



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- ▶ Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.
- ▶ Poursuivre des actions pour redonner au centre une meilleure lisibilité, en lien avec son patrimoine historique. Des travaux démarraient au 1er trimestre 2015, échelonnés en cinq phases sur une durée de cinq ans. La première phase privilégiera l'accès du bas du village au château.
- ▶ Un projet de création d'une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

▶ Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Favoriser l'accueil d'une population jeune par un rythme de construction plus soutenu.
Mettre à disposition des étudiants et des stagiaires dans le parc des gîtes ruraux.

▶ Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

Etudier la possibilité de développer une opération de mixité intergénérationnelle.

▶ Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

▶ Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil). Une sédentarisation des gens du voyage sur la commune de Castelnau-de-Lévis dans des chalets en bois.

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Commune de CUNAC

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

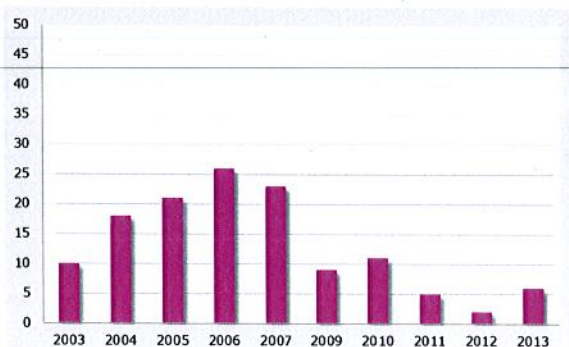
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

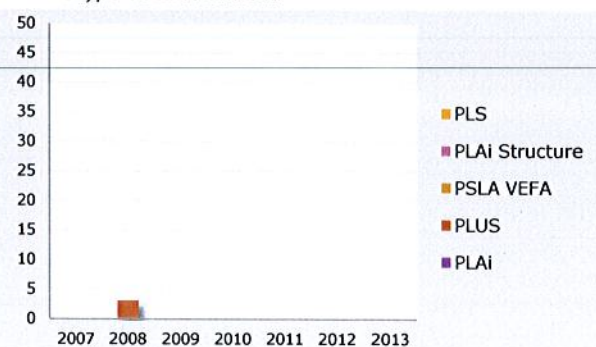
	Cunac	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 533	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+3,3%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,22	0,84
2011	1,08	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	596	38 381
Personnes seules	17%	39%
Couples sans enfant	40%	30%
Couples avec enfant(s)	39%	20%
Familles monoparentales	4%	9%
Résidences principales 2011	596	38 381
Propriétaires occupants	89%	57%
Locataires du secteur privé	9%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	2%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	7/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	7/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	3	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	0,5%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	0,4/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	12	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013

Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Croissance démographique récente, liée à l'ouverture à l'urbanisme -un côté plus urbanisé à l'ouest, le PLU ayant favorisé l'extension à l'ouest de la commune (partie limitrophe à Saint-Juéry). -un côté plus rural au nord-est et au sud de la commune.	Urbaniser en priorité l'Ouest de la commune	Un potentiel foncier à l'Ouest sur une zone AU0. Un ancien projet de ZAC abandonné (une AOP mis en place dans le PLU). Du potentiel foncier en zone U : - en dents creuses - sur une zone U au Nord (des négociations entre les propriétaires des trois parcelles engagées). Pas de projet à court terme, à étudier selon le phasage du PLUi.
Création de 3 logements communaux. Des difficultés à monter des projets de logements locatifs aidés. Quelques maisons mises en location dans les lotissements ou en diffus sur la commune. Des demandes de familles/familles monoparentales pour vivre en locatif non satisfaites.	Diversifier l'offre de logements	Des emplacements réservés identifiés dans le PLU, mais des terrains trop petits pour les bailleurs (projets existants ou en zone U) pour équilibrer les opérations. La municipalité est en attente d'une aide technique et financière de la communauté d'agglomération. Du potentiel dans la zone AU0 à définir avec un projet d'ensemble.
Des besoins en réhabilitation dans le centre ancien. Mais les propriétaires, plus souvent des personnes âgées, ont peu mobilisé l'OPAH (reste à charge trop élevé, peur de perte de repères).	Réhabiliter le centre-bourg	Des actions à poursuivre dans le cadre du PIG 81.

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

72 logements sur la période 2015-2020,
soit **12 logements par an**

Objectif communal de diversification de l'habitat

11 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **2 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **15%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 15 septembre 2010

- ▶ Mise en perspective de modification du PLU, selon le phasage du PLUi

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le SCoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Cunac fait partie des communes associées au développement du pôle urbain central dans le SCoT du Grand Albigeois. A ce titre, la commune dispose d'un objectif de densité moyenne minimum de 20 logements/ha et/ou 2 400 m² SHON/ha.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIEES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Lotissement des Hospitaliers	Accession privée	32	0		AU1	Lotisseur Tarn Promotion Services (parcelles de 300 à 500 m²)
2	Lotissement Petit Jean	Accession privée	9	0		AU1	
3	Chemin des Fargues	Accession privée	4	0		AU1	PC autorisés pour 4 maisons
4	Lotissement La Rivière	Accession privée	2	0		U2	Reste deux lots à vendre
5	Chemin du Renard	Accession privée	1	0		U2	PC autorisés
6	Lanel Haut	Accession privée	1	0		U2	
7	Route des Templiers	Réhabilitation d'une grange en logement	1	0		Np	PC autorisés
8	Chemin de Jarlet	Accession privée	1	0		AU1i	Reste 2 logements sur 5 au total
9	Lieu dit Jalet	Accession privée	8	0		U2	Sous condition d'implantation d'une borne de sécurité incendie
10	Terrain Bouscaillou	Accession privée	1	0		U2	
11	Maison Roucayrolles en centre-bourg	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	1	1		U1	Bien mis à la vente (40 m²) depuis 1 an : à voir avec HSP 81 en vue de réhabiliter pour réaliser du locatif aidé
12	Terrain communal grand'rue / route d'Albi	Opération mixte	2	2		U2	Foncier communal
	Dents creuses	Accession privée	10	0		U2	
13	La Grèze	à définir			à définir	AU0	à ne pas urbaniser à court terme
14	Emplacement réservé Cœur de village	à définir	à définir			U1	Lever l'emplacement réservé dans le PLU et instaurer une OAP - se rapprocher du CAUE
15	Le Vialar	à définir			à définir	AU0	
16	Le champ des chevaux	à définir			à définir	AU0	Instaurer une OAP dans le PLU (plusieurs propriétaires)
TOTAL production période 2015-2020			73	3			

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 SLOW

ID : 081248160737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 : Les Hospitaliers

N°2 : Petit Jean

N°3 : Chemin des Fargues

N°4 : Lotissement la Rivière

N°5 : Chemin du Renard

N°6 : Lanel Haut

N°7 : Route des Tempeliers

N°8 : Chemin de Jalet

N°9 : Lieu dit Jalet

N°10 : Terrain Bouscaillou

N°11 : Maison Roucayrolles

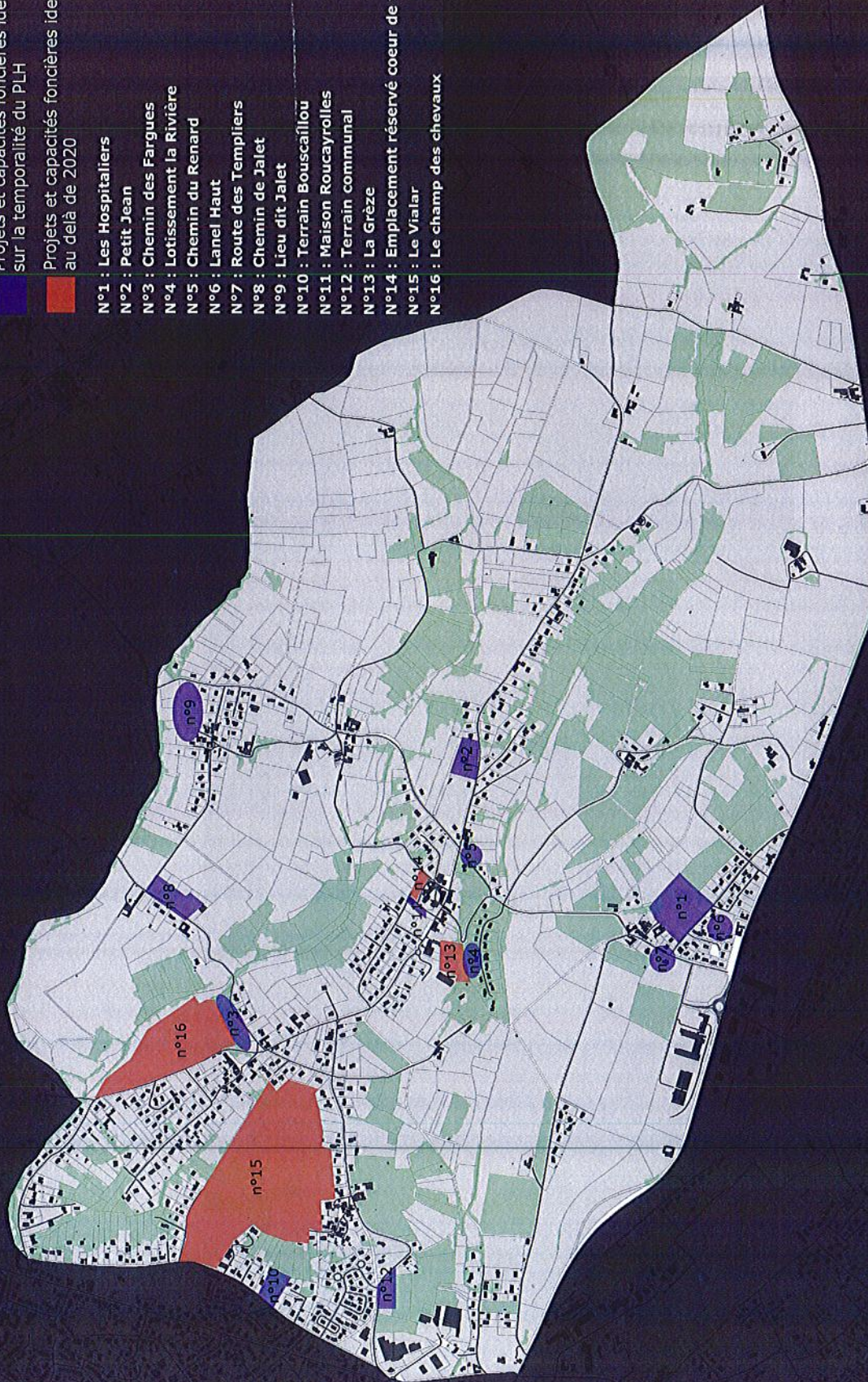
N°12 : Terrain communal

N°13 : La Grèze

N°14 : Emplacement réservé coeur de village

N°15 : Le Vialar

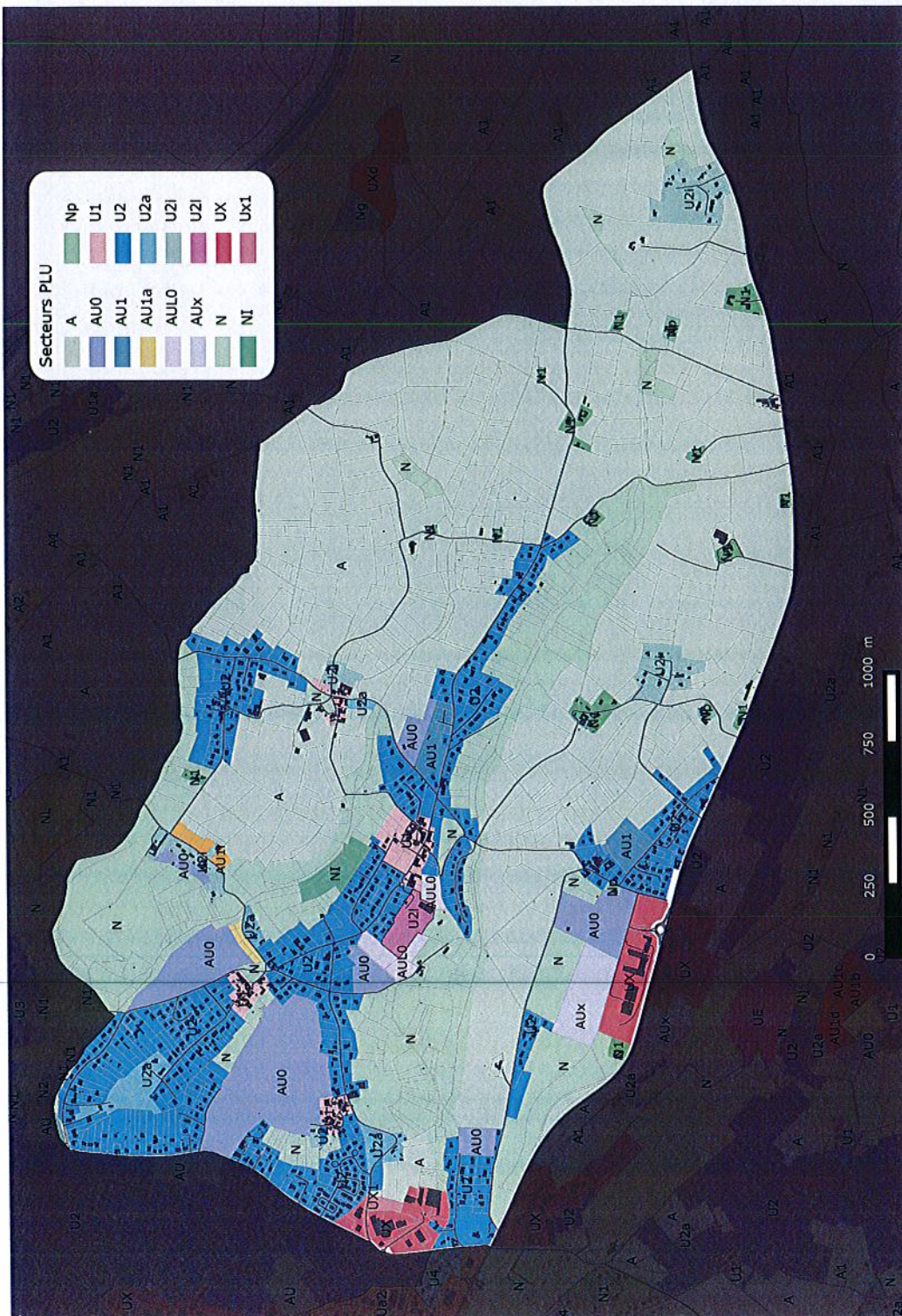
N°16 : Le champ des chevaux



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 15 septembre 2010



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles.

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81 : un potentiel de réhabilitation restant à traiter.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

- Chambre des métiers sur la commune qui dispose d'un internant, pas de remontée particulière en matière de besoins en lits/hébergements supplémentaires, les élèves préférant vivre au sein de la ville d'Albi. A suivre dans le cadre du PLH.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Commune de DENAT

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

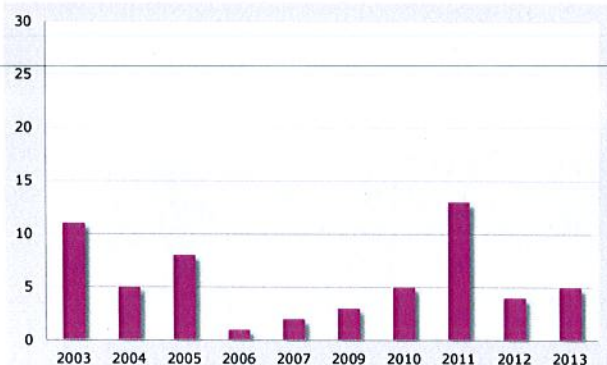
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Dénat	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	713	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,2%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,35	0,84
2011	1,34	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	287	38 381
Personnes seules	21%	39%
Couples sans enfant	32%	30%
Couples avec enfant(s)	38%	20%
Familles monoparentales	7%	9%
Résidences principales 2011	287	38 381
Propriétaires occupants	80%	57%
Locataires du secteur privé	17%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	3%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	6/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	7/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	4	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	1,25%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAI, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	7	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013

Source : SOeS, Sit@del2
(les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013 selon le type de financement

Pas de logement locatif aidé
financé sur la période

Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Pas de pression de la demande en termes d'habitat. Faible croissance démographique sur la période récente, avec une population relativement jeune. Les opérations récentes (accession, locatif privé et logements communaux) ont permis de maintenir les effectifs scolaires. Des propriétaires occupants de deux types : - « retour au pays » - accession à la propriété de jeunes ménages issus du locatif à Albi.	Conforter le centre-bourg	Une diminution des capacités foncières depuis 2014 (zone U dans le village, Les Grèzes et Le Viguière) : privilégier l'extension du centre-bourg. Réduire la taille des parcelles pour répondre à la capacité financière des ménages et à l'évolution des modes de vie. Pas de division parcellaire engagée, mais un potentiel sur les grandes parcelles.
Difficultés de commercialisation de certains lotissements en raison d'un prix trop élevé des parcelles (exemple : 70 000€ à « La Gourta-nelle » avant la crise de 2008). Quelques logements locatifs privés en centre-bourg et au sein des lotissements (investissements patrimoniaux de propriétaires fonciers de la commune). Une offre de logements communaux (maîtrise d'ouvrage communal) en développement. Une offre qui répond à une demande mais un accroissement à poursuivre en raison d'un faible turn-over.	Diversifier l'offre de logements	Une volonté de maîtrise communale du développement de l'offre locative, des études à mener pour confier la maîtrise d'ouvrage à un opérateur (HSP81).

Autres actions / Projets hors habitat

- Un projet de construction d'une nouvelle école sur un foncier communal (à côté de la salle des fêtes). Un déménagement de l'actuelle école envisagé pendant les vacances de printemps 2016.
 - un potentiel pour accueillir 6 classes pour 4 classes actuellement. Un quart des élèves viennent de Labastide-Dénat.
 - un équipement public qui va mobiliser une partie du budget municipal.
- Un changement d'usage de l'ancienne école :
 - accueillir au RDC la bibliothèque et l'association (actuellement en face de la mairie).
 - faire deux appartements communaux supplémentaires à l'étage (ancien logement de l'instituteur).
- Un investissement dans les travaux de rénovation de l'ancienne épicerie qui avait fermée, pour accueillir un multi-service (épicerie, plat du jour et licence IV). Une clientèle locale et de passage (randonneurs).
- Un projet de création de parc/espace public pour les enfants à côté du cimetière.



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

54 logements sur la période 2015-2020,
soit **9 logements par an**

Objectif communal de diversification de l'habitat

6 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **1 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ Carte communale approuvée le 22 juillet 2009
- ▶ Passage en PLU envisagé, selon le calendrier du PLUi

La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Dénat fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le ScoT du Grand Albigeois.
A ce titre, la commune dispose d'un objectif de densité moyenne minimum de 10 logements/ha et/ou 1 600 m² SHON/ha.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Centre-bourg : au dessus de l'ancienne école	Logement communal (transformation d'usage)	2	2		U	Foncier communal - Une maîtrise d'ouvrage directe ou un projet de bail emphytéotique avec HSP 81. Livraison prévisionnelle pour 2017
1	Centre-bourg : actuelle bibliothèque	Logement communal (transformation d'usage)	2	2		U	Foncier communal - Une maîtrise d'ouvrage directe ou un projet de bail emphytéotique avec HSP 81. Livraison prévisionnelle pour 2017
1	Centre-bourg : bâtiment de l'actuelle épicerie	Logement communal (transformation d'usage)	1	1		U	
2	Lotissement	Accession privée	10	à définir		U	Parcelles de 700 m². Des difficultés de commercialisation. Un potentiel pour du locatif aidé à étudier.
3	Lotissement	Accession privée	17	à définir		U	Parcelles de 700 m². Un potentiel pour du locatif aidé à étudier.
4	Potentiel foncier à proximité du cimetière	Accession privée	2	0		U	Foncier communal pour réaliser 2 lots de 800 m²
5	Lotissements Andral (existant)	Locatif privé	4	0		U	
6	Les Grèzes	Accession privée	8	0		U	
7	La Combette	Accession privée	1	0		U	
8	La Coustette	Accession privée	2	0		U	
	Diffus	Locatif privé	6	0		U	
TOTAL production période 2015-2020			55	5			

Ecole avec une transformation d'usage



Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 SLO

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH



Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020



N°1 : Centre bourg

N°2 : Lotissement

N°3 : Lotissement

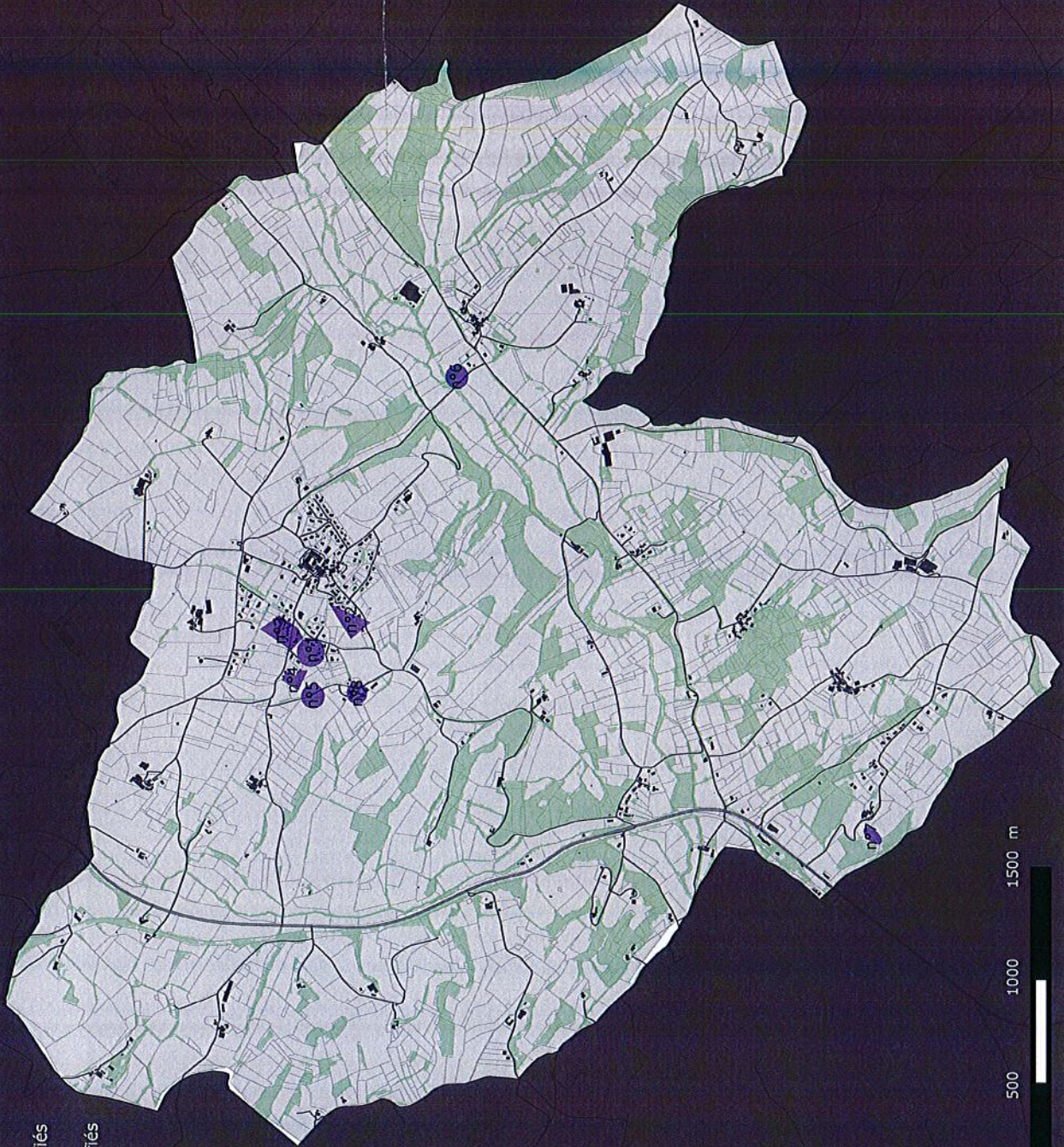
N°4 : Potentiel foncier

N°5 : Lotissement Andral

N°6 : Les Grèzes

N°7 : La Combette

N°8 : La Coustette



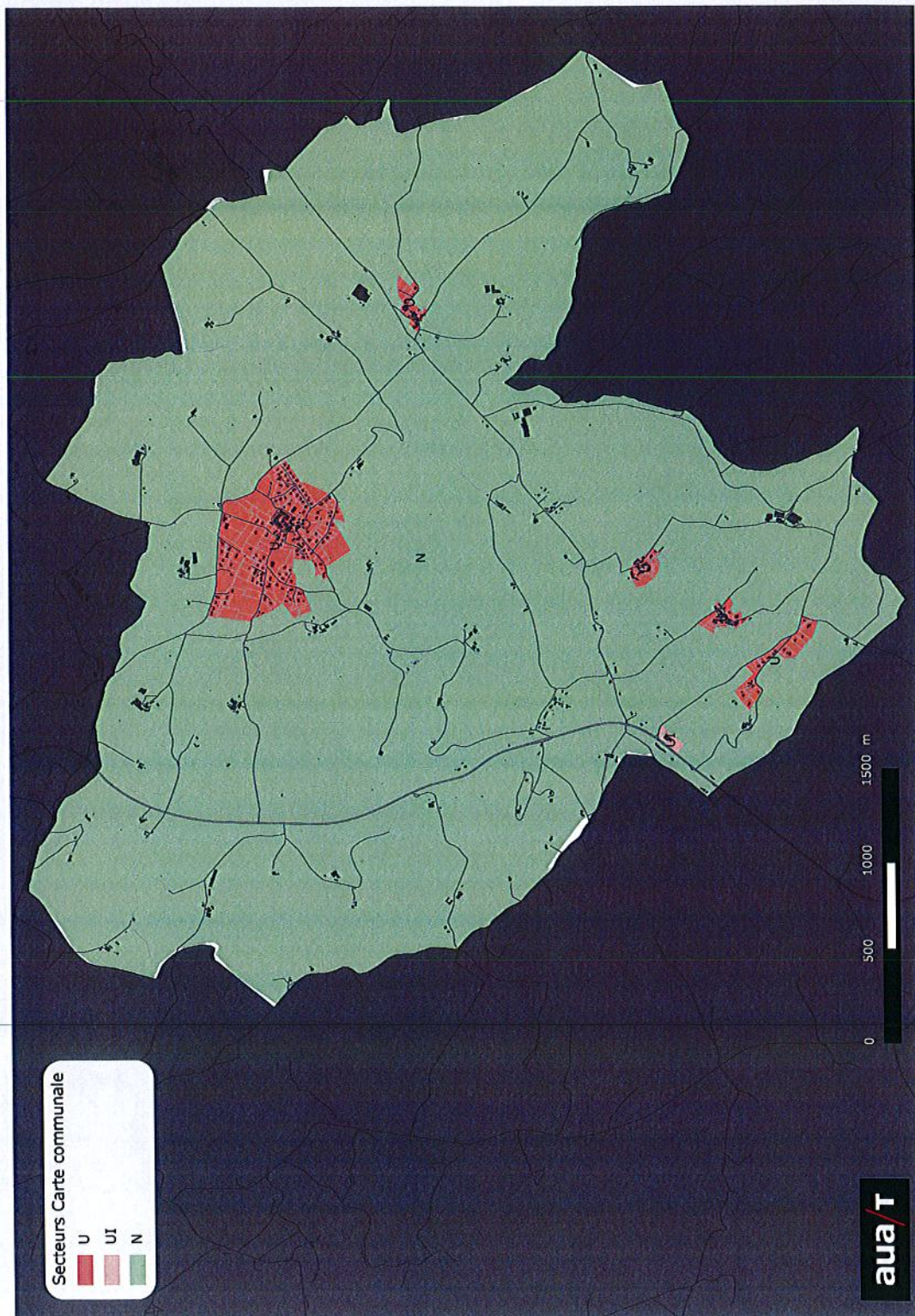
0 500 1000 1500 m

aua/r

DOCUMENT D'URBANISME

Carte communale

► Passage en PLU envisagé selon le calendrier du PLUi



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- ▶ Participer à l'accueil des familles (réduire la taille des parcelles et favoriser la division parcellaire).

Amélioration du parc existant

- ▶ Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

▶ Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

▶ Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation

▶ Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

▶ Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 **SLOW**

ID : 081-248100737-20160407-ANNEXE_2_42_16-DE

Commune de FREJAIROLLES

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

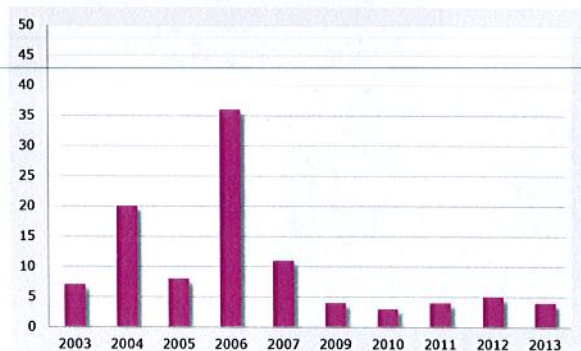
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Fréjairolles	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 313	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+2%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,37	0,84
2011	1,49	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	493	38 381
Personnes seules	13%	39%
Couples sans enfant	33%	30%
Couples avec enfant(s)	42%	20%
Familles monoparentales	9%	9%
Résidences principales 2011	493	38 381
Propriétaires occupants	87%	57%
Locataires du secteur privé	10%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	3%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	6/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	4/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	7	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	1,37%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAI, PLUS)	0,3/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	8	446
Propriétaires occupants	50%	88%
Propriétaires bailleurs	50%	12%

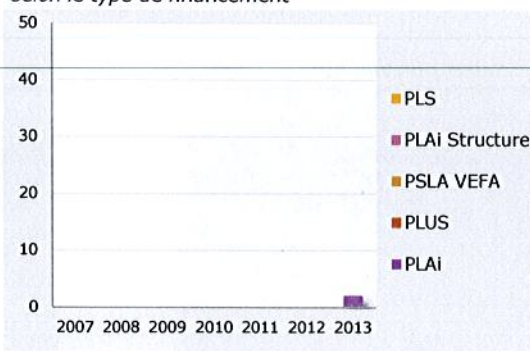
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



Source : SOeS, Sit@del2
 (les données de l'année 2008 ne sont pas disponibles)

Logements locatifs aidés financés de 2007 à 2013
 selon le type de financement



Sources : Communauté d'agglomération de l'Albigeois - DDT 81

¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Eléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Légère évolution de la population, mais diminution des permis de construire (en moyenne 5 logements commencés par an entre 2007 et 2012, pour 10 entre 2000 et 2006). Plusieurs obstacles au développement de la commune, malgré la capacité de la station d'épuration : - de la rétention foncière privée, - une offre de terrains à bâtir trop chère pour les ménages, - des terrains parfois mal placés.	Développer la commune par extension du centre-bourg	Ouvrir en priorité à l'urbanisation les secteurs les plus proches du centre-bourg : - un projet porté par des particuliers en cours de redéfinition à côté du stade en zone AUF. - une réserve foncière communale à proximité de l'école de 6 ha, dont 3 ha réservés pour un équipement public, et 3 ha potentiellement mobilisables pour de l'habitat.
Besoin de réhabilitation de maisons anciennes en centre-bourg, souvent occupées par des personnes âgées propriétaires qui ont peu mobilisé l'OPAH ou les aides de l'ANAH (reste à charge trop élevé, difficulté à accepter un changement, peur de perte de repères).	Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées	Des outils à développer pour mobiliser les propriétaires occupants, notamment les personnes âgées.
Offre locative privée peu développée (quelques maisons dans le village ou dans les lotissements). Projet de création de deux logements locatifs aidés très sociaux.	Diversifier l'offre de logements	Un potentiel de logements à réhabiliter permettant de développer une offre locative privée ou publique afin de répondre aux besoins des jeunes et des familles monoparentales.
Offre de terrains à bâtir trop chère pour les ménages.	Développer de l'accession aidée	Une partie de la réserve foncière communale pourrait y être consacrée. Encourager la division parcellaire.

Autres actions / Projets hors habitat

► Ouverture d'une classe supplémentaire en septembre 2014 (une classe avait fermée en 2012). La mairie a mis à disposition 3 pièces au sein des locaux de la mairie pour permettre de répondre aux besoins liés à la réforme des rythmes scolaires (activités).

► Un besoin de rénovation de la salle polyvalente (salle de sport, salle des fêtes, salle des associations et une partie réservée à la cantine scolaire avec cuisine (partie rénovée)). Un problème d'isolation de toiture, une répartition entre financement CPER et de prise en charge par la municipalité à définir.

Commerces de proximité en centre-bourg



Salles polyvalente



15 AVR. 2016

SLO

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

60 logements sur la période 2015-2020,
soit **10 logements par an**

Objectif communal de diversification de l'habitat

6 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **1 logement par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **10%** de logements locatifs aidés par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2015-2020

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- ▶ PLU approuvé le 06 juin 2011.

La commune est incitée à traduire les objectifs de production du logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

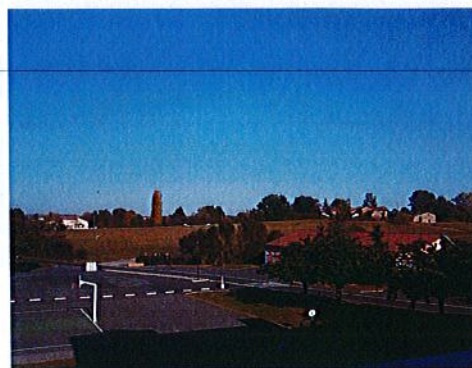
- ▶ La commune de Fréjairolles fait partie des communes sous influence au pôle urbain central dans le ScoT du Grand Albigeois.
A ce titre, la commune dispose d'un objectif de densité moyenne minimum de 10 logements/ha et/ou 1 600 m² SHON/ha.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIEES

N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Ancien presbytère	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	2	2		Ua	Foncier communal - Bail emphytéotique avec par HSP 81. Livraison prévisionnelle fin 2016
1 bis	Derrière le presbytère	Accession privée	1	0		Ua	En cours de viabilisation, construction par un privé
2	Entrée du village	Projet en cours de définition	20	0		Auf ouverte	Projet initié par des particuliers (1,3 ha), en cours de redéfinition. Selon le projet proposé, un rachat par la municipalité à envisager à moyen terme
3	Réserve foncière communale (à proximité de l'école maternelle)	Projet mixte : lotissement communal, avec du locatif et de l'accession aidée	à définir	à définir		AUI ouverte	Foncier communal sur 6 ha dont une partie est réservée au développement de l'habitat (3 ha), le reste étant pour de l'équipement public. Instaurer une OAP (expertise CAUE à envisager). Une opération à réaliser en deux tranches : lotissement communal et logements locatifs aidés/accession sociale (opérateur à définir)
4	Chemin de la Grimalié	Accession privée	5	0		Ub	Construction en cours sur une parcelle de 1 100 m ²
5	Secteur au sud-ouest de la commune	Accession privée	5	0		AUe	Un projet porté par un particulier
	Entrée de village - terrains à bâtir	Accession privée	2	0		U	En cours de commercialisation
	Division parcellaire	Accession privée	2	0		U	Création de deux lots de 1 000 m ² sur la parcelle du propriétaire
	Diffus	Accession privée	6				PC déposés en 2015
6	Potentiel de réhabilitation en centre-bourg (rue principale)	à définir	à définir	à définir		U	Des opérations de réhabilitation à engager dans le cadre du PIG81
7	Potentiel	à définir			à définir	AUC	Un foncier privé - un projet à définir
TOTAL production période 2015-2020			43 potentiel supplémentaire restant à définir	2 potentiel supplémentaire restant à définir			

Réserve foncière communale (zone AUI)

Ancien presbytère à réhabiliter en logements locatifs aidés



Projets et capacités foncières identifiés sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés au delà de 2020

N°1 et 1 bis : Secteur presbytère

N°2 : Entrée du village

N°3 : Réserve foncière communale

N°4 : Chemin de Grimalié

N°5 : Secteur Sud-Ouest

N°6 : Centre bourg

N°7 : Potentiel foncier



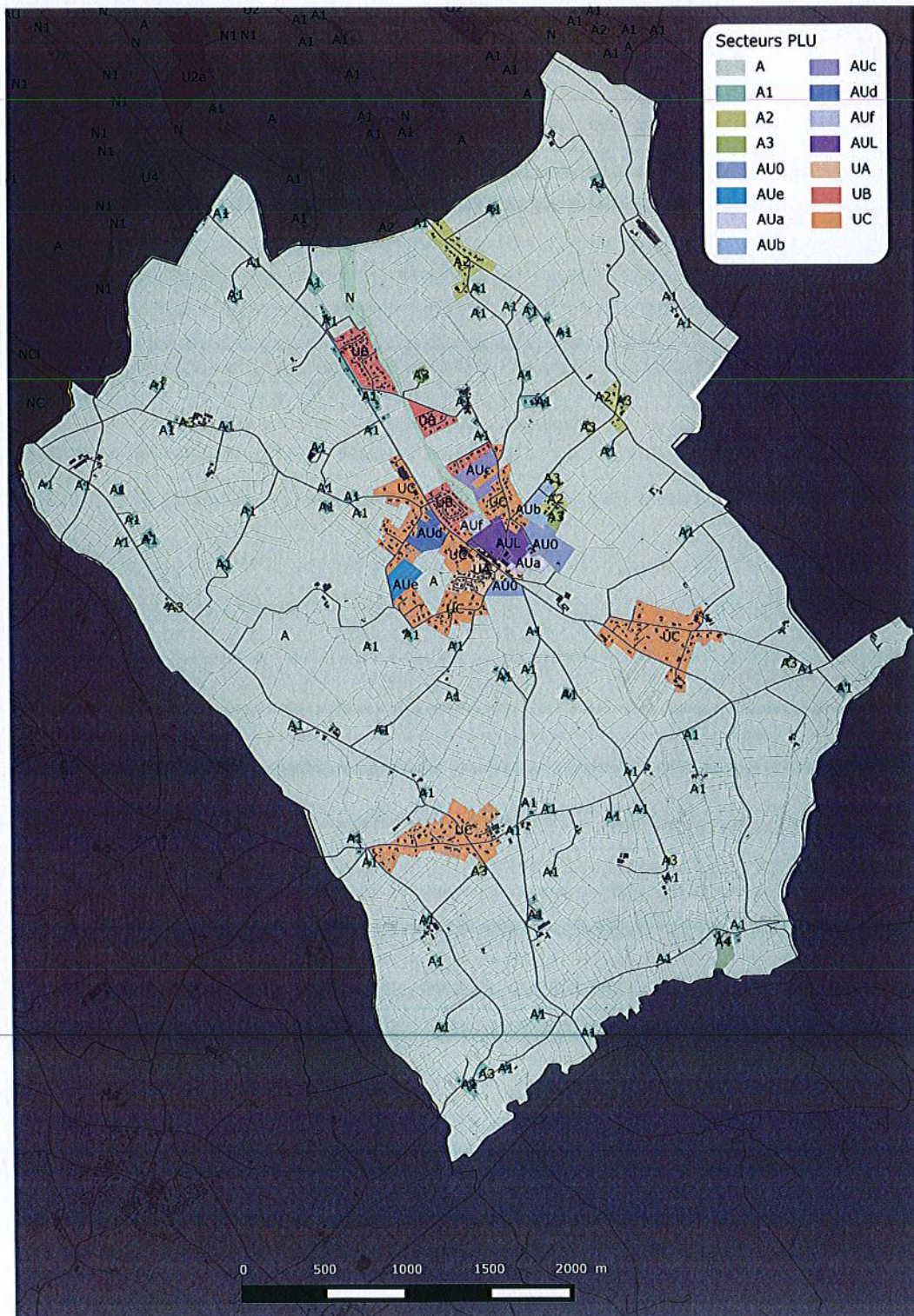
aua/T

0 500 1000 1500 2000 m

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 06 juin 2011



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles (favoriser la division parcellaire, développer de l'accésion aidée dans la réserve foncière communale).

Amélioration du parc existant

- Poursuivre les actions de réhabilitation du parc privé existant dans le cadre du PIG 81.

Les publics vulnérables face à l'accès au logement

La participation de toutes les communes est sollicitée pour proposer des réponses adaptées aux besoins des publics qui rencontrent des difficultés d'accès au logement lorsque les besoins sont exprimés et si les territoires des communes sont en capacité d'y répondre de manière satisfaisante.

► Le logement des jeunes (étudiants, jeunes travailleurs)

Pas d'enjeu identifié en matière de besoin en logements des étudiants et des jeunes travailleurs.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer une offre de logements adaptés aux personnes vieillissantes, dans la production de logements et dans le cadre des actions de réhabilitation.

Faciliter le maintien des personnes âgées à domicile.

► Le logement des personnes défavorisées

Répondre aux besoins des plus vulnérables en diversifiant l'habitat par une offre de logements adaptés aux besoins (PLAi, PLAi-A).

► Les gens du voyage

Soutenir le développement de logements adaptés (PLAi-A) pour répondre aux besoins de sédentarisation des gens du voyage (pas d'obligation de créer une aire d'accueil).

