

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 **SLO**

ID : 081-248100737-20160407-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de LABASTIDE-DENAT

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

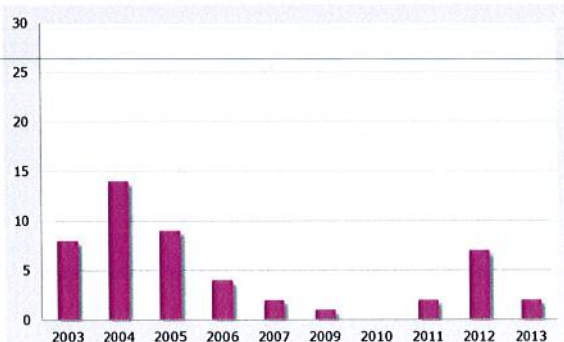
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Labastide-Dénat	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	376	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+2,4%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,39	0,84
2011	1,11	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	142	38 381
Personnes seules	17 %	39%
Couples sans enfant	39 %	30%
Couples avec enfant(s)	42 %	20%
Familles monoparentales	0 %	9%
Résidences principales 2011	142	38 381
Propriétaires occupants	81%	57%
Locataires du secteur privé	15%	30%
Locataires du secteur social	0%	11%
Autres statuts	4%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	3/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	2/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	1	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	0,7%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAI, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	1	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

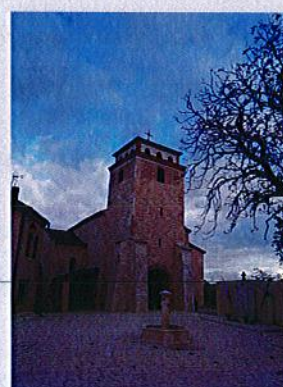
¹ Note de lecture : un indice supérieur à 1 signifie qu'il y a plus de jeunes que de personnes âgées.

ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Éléments de diagnostic	Enjeux	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Une offre limitée de nouveaux logements. Un faible renouvellement de population, plutôt lié à des actifs en mobilité professionnelle ou à de jeunes retraités cherchant à revenir dans le « Sud ». Un marché porté par de jeunes couples avec enfant(s).	Développer l'urbanisation autour du centre-bourg	Ouverture à l'urbanisation envisagée d'un foncier Potentiel de construction d'une vingtaine de maisons, permettant un renouvellement de la population. Temporalité à préciser selon l'évolution du document d'urbanisme.
Une majorité de propriétaires occupants : - des lotissements construits dans les années 1980, dont un lotissement communal de 8 maisons, et les lotissements privés « Le Paradis » et « La Falaise » (respectivement 8 et 14 maisons). - des lots à bâtir récents ou en cours de commercialisation. Une offre locative sociale limitée à un logement communal situé au-dessus de la mairie. Une offre locative privée limitée mais pas de demande connue par la mairie.	Diversifier l'offre de logements	Une possibilité de développement de logements locatifs aidés avec une aide de la communauté d'agglomération (portage foncier/financier). Développement d'une offre locative privée en fonction des projets des particuliers : un projet vers le secteur de « La Borie » en division parcellaire.



Centre-bourg historique



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

- Sous Règlement National d'Urbanisme (RNU). Une carte communale approuvée le 17/05/2011, mais un recours au tribunal administratif.
- Une élaboration d'un PLU à court terme (un rapprochement en cours avec les référents du SCoT et de la DDT), en fonction du phasage du PLU

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 Labastide-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 Rue du Château	Locatif aidé très social en acquisition-amélioration	1	1			Projet à étudier avec HSP 81 (bien de 120 m ² en R+1)
1 bis	Centre-bourg (au-dessus de la mairie)	Logement communal	1	1			Projet à étudier avec HSP 81 (des contraintes liées à la mise aux normes)
2	Les Infernats	Accession privée	2	0			Lotissement de 8 lots engagés : reste 2 lots (PC déposés)
3	La Garenne	Accession privée	2	0			Lotissement de 8 lots engagés : reste 2 lots (PC déposés)
4	Le Vallon de Garenne (secteur de Lacombe)	Accession privée	20	0		à ouvrir dans le prochain PLU ou en attente du PLUi	Un projet qui pourrait partir sur la temporalité du PLH (lotissement privé)
5	Cap de l'homme	Projet à définir			à définir	à ouvrir dans le prochain PLU ou en attente du PLUi	
6	Nord de La Borie	Projet à définir			à définir	à ouvrir dans le prochain PLU ou en attente du PLUi	
TOTAL production période 2015-2020			26	2			

**Logement communal
au dessus de la mairie**



Lotissement



Secteur du Vallon de La Garenne



Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 et 1 bis : Centre bourg

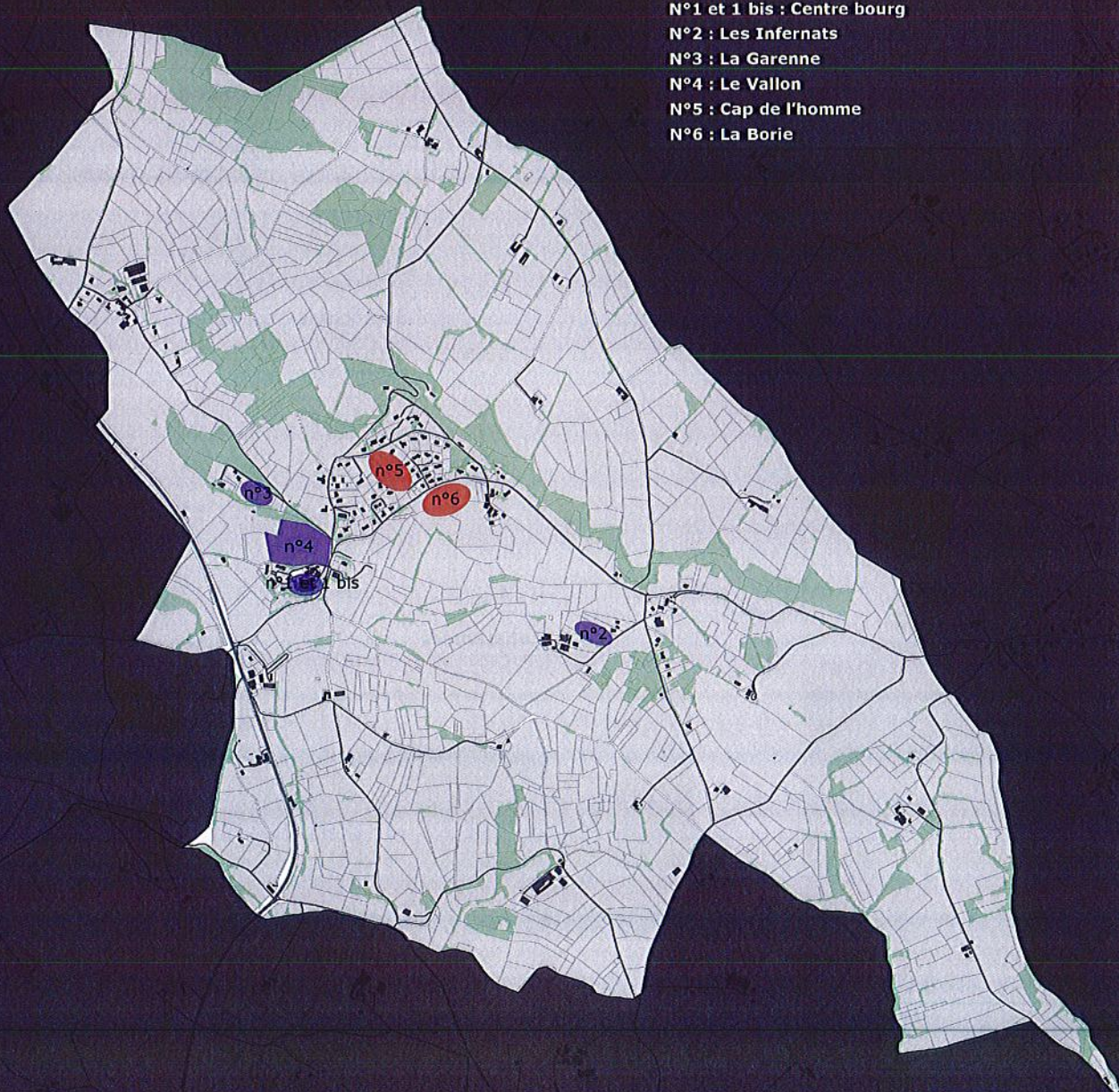
N°2 : Les Infernats

N°3 : La Garenne

N°4 : Le Vallon

N°5 : Cap de l'homme

N°6 : La Borie



0 250 500 750 1000 m

DOCUMENT D'URBANISME

Commune sous Règlement National d'Urbanisme

► Des réflexions engagées pour établir un PLU, fonction du 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.

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-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de LE SEQUESTRE

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

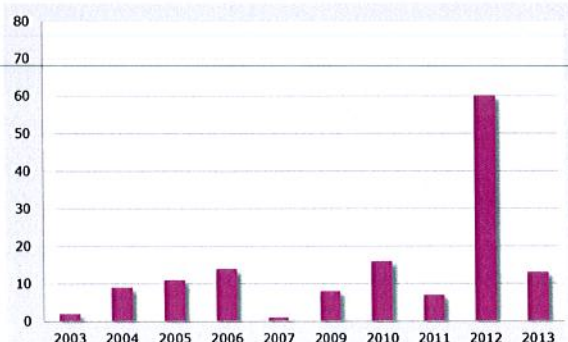
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Le Sequestre	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 530	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	-0,5%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,61	0,84
2011	1,00	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	672	38 381
Personnes seules	27%	39%
Couples sans enfant	32%	30%
Couples avec enfant(s)	26%	20%
Familles monoparentales	15%	9%
Résidences principales 2011	672	38 381
Propriétaires occupants	69%	57%
Locataires du secteur privé	23%	30%
Locataires du secteur social	6%	11%
Autres statuts	2%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	22/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	21/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	66	5 684
Dont HLM	64	4 748
Taux SRU	9,3%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	19/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	6	446
Propriétaires occupants	83%	88%
Propriétaires bailleurs	17%	12%

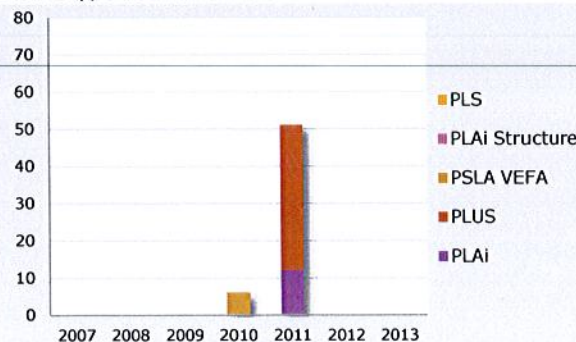
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

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	Enjeu	Actions engagées Pistes/leviers évoqués
Adoption d'un Agenda 21 en 2005 par le Conseil municipal, reconnu par le Ministère en 2007 Mise en place d'un éco-chèque municipal de 500€ en complément de l'éco-chèque de la Région, pour des ménages, sous conditions de ressources, qui effectuent des travaux de rénovation énergétique induisant une réduction de la consommation de 25%. Mis en place en 2012, 8 chèques ont été délivrés pour des réhabilitations de maisons.	Faire du Séquestre une ville durable	- l'éco-quartier « Camp Countal » (ZAC HQE) : un quartier intégré au tissu urbain existant, avec une mixité des statuts d'occupations, de fonctions et générationnelles. - encourager la division parcellaire et le Bimby (réaménagement de maisons qui sont trop grandes et/ou engendrent des problèmes d'entretien pour les occupants en lien avec le vieillissement de la population).
Des besoins exprimés par des ménages extérieurs et issus de la commune : - en accession exprimés par des ménages extérieurs à la commune (de plus en plus de bi-actifs en lien avec l'agglomération toulousaine) - en locatif aidé ou privé exprimés par des jeunes, des personnes âgées et des actifs de la zone commerciale. Un coût des terrains à bâtir en inadéquation avec la solvabilité des jeunes ménages	Produire des logements accessibles	Favoriser la mixité de statut d'occupation - développer du locatif aidé - développer du locatif privé pour répondre aux besoins des étudiants et des jeunes actifs : demande de dérogation de la zone B2 pour produire des logements issus de la loi Pinel. - développer l'accession aidée Développer la production de petites parcelles de 200 à 250 m ² maximum, dans l'éco-quartier et dans les dents creuses pour réduire la consommation d'espace et baisser le coût des terrains à bâtir, aujourd'hui en inadéquation avec la solvabilité des ménages.
Pas de centralité clairement identifiée, une grande zone commerciale, mais des besoins en commerces de proximité	Développer mixité fonctionnelle et intergénérationnelle	Dans l'éco-quartier : - près de 5 000 à 6 000 m ² de foncier réservé au développement économique (moitié bureaux/commerces dont une partie relèvera de l'économie sociale et solidaire). - un projet de collectifs avec commerces en rez-de-chaussée, bureaux au 1er étage, et des logements adaptés pour personnes âgées aux 2ème et 3ème étages. Un projet qui permet de répondre aux besoins liés au vieillissement de la population, pas de projet de création de maison de retraite.
Un potentiel foncier important	Réorienter l'autodrome/ aérodrome en projet d'agglomération	Procédure judiciaire à envisager ou négociation avec la ville d'Albi.

Autres actions / Projets hors habitat

En lien avec l'Agenda 21 :

- Un développement des énergies renouvelables
- Un développement des déplacements en modes doux et plus respectueux de l'environnement
 - un développement de pistes cyclables : un objectif de développer 40% de pistes cyclables aux abords des routes, pour 30% à ce jour.
 - des dessertes en bus par le réseau de transport urbain de l'agglomération permettant de relier la zone commerciale (ligne K), l'aire de co-voiturage au parking relais de la Milliassole, et l'école des Mines (ligne R).
 - une aire de co-voiturage, très fréquentée aujourd'hui.
- Maintenir et favoriser le potentiel agricole et paysager.
- Un enjeu de réduction de la précarité sociale et énergétique des ménages
 - mise en place en 2006 d'une tarification sociale et progressive de l'eau.
 - un projet de mutuelle communale
 - un projet de création d'un jardin partagé, sur une parcelle de 4 000m² (à proximité de la mairie et de l'école).

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

210 logements sur la période 2015-2020,
soit **35 logements par an**

Objectif communal de diversification de l'habitat

42 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **7 logements par an**

- ▶ Pas d'obligation au titre de l'article 55 de la loi SRU
- ▶ Participation à l'effort de solidarité : tendre vers **20%** 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 21 décembre 2009, modifié en avril 2012

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 Le Sequestre 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.

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	ZAC Camp Countal - tranche 1	Accession privée	23	0		AUz	Foncier de la SEM 81 - ZAC Fin de la commercialisation tranche 1 en lots libres
1	ZAC Camp Countal - tranche 2	Opération mixte	60	15		AUz	Foncier de la SEM 81 - ZAC Opération (R+2 ou R+3) avec commerce en RDC, bureau au 1er étage selon les modules avec des appartements en haut.
1	ZAC Camp Countal - tranche 2 bis	Locatif aidé	20	20		AUz	Foncier de la SEM 81 - ZAC Un projet mixte (économie-habitat) à définir selon la faisabilité
1	ZAC Camp Countal - tranche 3	Opération mixte	60	15		AUz	Foncier de la SEM 81 - ZAC 2ème temporalité du PLH - Objectif de réaliser une opération expérimentale
2	Route de Pendaries 1	Opération Bimby	10	0		Ua	Faire du Bimby sur de grandes parcelles pour de l'accession ou du locatif portée par des privés. Prévoir un projet d'aménagement public pour refaire une voirie aménagée pour permettre l'accès (déplacements doux). Expertise avec le CAUE, rapprochement avec les propriétaires riverains à prévoir
3	Route de Pendaries 2	Projet de locatif aidé	5	0		Ua	Foncier privé en vente. Définir un projet d'aménagement (une obligation d'alignement. Parcelles de 600 m²)
4	Impasse de Goudert	Accession privée	2	0		Ua	2 PC déposés, dont l'un en cours de construction
5	Les Pountils 1	Accession privée	3	0		AUb	3 PC en cours d'instruction
6	Les Pountils 2	Accession privée	10	0		AUb	estimation en potentiel de logements
7	Les Pountils 3	Accession privée			à définir	AUb	Des hôtels seraient intéressés de s'implanter (des contacts réguliers).
8	La Bondancie 1	Accession privée	1	0		Ua	Un PC en cours
8 bis	La Bondancie 2	Accession privée			5	Ua	estimation en potentiel de logements
9	Platane	Accession privée	20	0		Ua	2ème temporalité du PLH. Un projet qui nécessite de lever les 20 m d'alignement (terrain en indivision).
10	Avenue de Saint-Exupéry	à définir			à définir	Ua	Foncier ville d'Albi
11	Projet à définir	à définir			à définir	AUa1	Foncier privé non mis en vente.
12	Projet à définir	à définir			à définir	AUa2	Foncier privé non mis en vente.
13	Cap Long	à définir			à définir	A - nécessite modification PLU	Un projet mixte (économie-habitat) à définir selon le phasage du PLUi - nécessite une modification de zonage et d'instaurer une OAP.
TOTAL production période 2015-2020			214	50			

Réalisation d'habitats mixtes au sein de l'Eco-quartier « Camp Countal »



Projets et capacités foncières identifiés sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés au delà de 2020

- N°1 : ZAC Camp Countal
- N°2 : Route de Pendaries 1
- N°3 : Route de Pendaries 2
- N°4 : Impasse de Gouderie
- N°5 : Les Pountils 1
- N°6 : Les Pountils 2
- N°7 : Les Pountils 3
- N°8 et 8bis : La Bondancie
- N°9 : Platane
- N°10 : Avenue de Saint-Exupéry
- N°11 : Projet à définir
- N°12 : Projet à définir
- N°13 : Cap Long



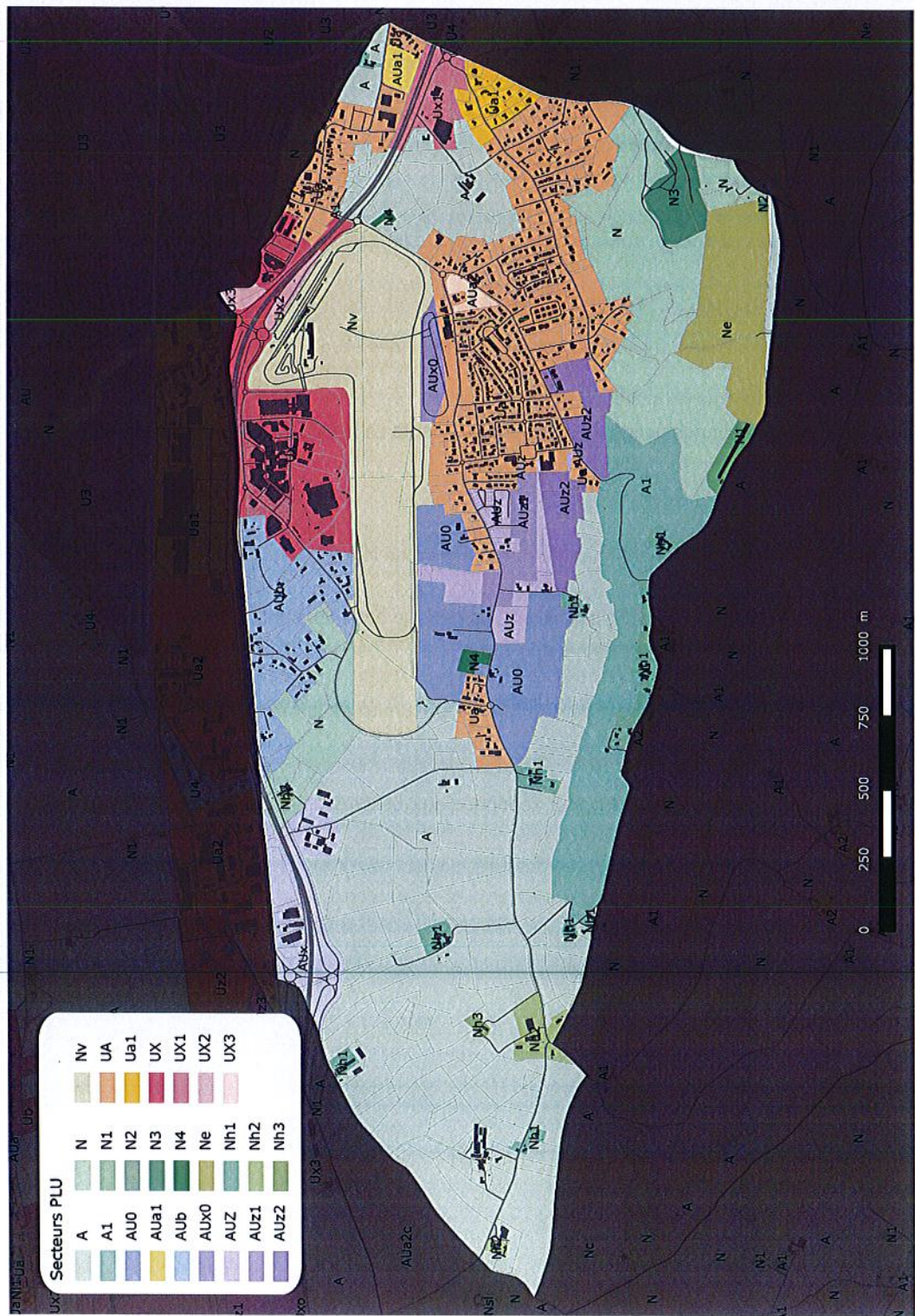
0 250 500 750 1000 m

aua/t

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 21 décembre 2009, modifié en avril 2012



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.
- Poursuite de l'éco-chèque municipal de 500€ en complément de l'éco-chèque de la Région, pour des ménages, sous conditions de ressources, qui effectuent des travaux de rénovation énergétique induisant une réduction de la consommation de 25%.

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)

Produire des logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs, voire pour des étudiants.

► Le logement des personnes âgées et/ou handicapées

Développer des logements adaptés 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).

Poursuivre les actions communale pour réduire la précarité sociale et énergétique des ménages

- mise en place en 2006 d'une tarification sociale et progressive de l'eau.
- un projet de mutuelle communale
- un projet de création d'un jardin partagé, sur une parcelle de 4 000m² (à proximité de la mairie et de l'école).

► 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-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de LESCURE D'ALBIGOIS

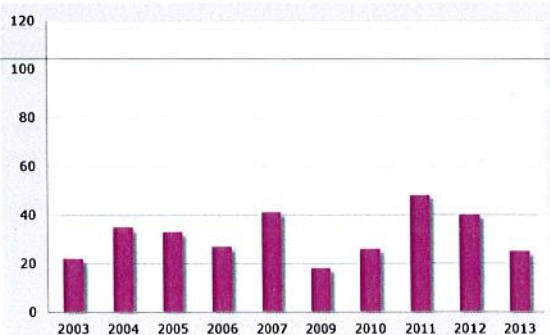
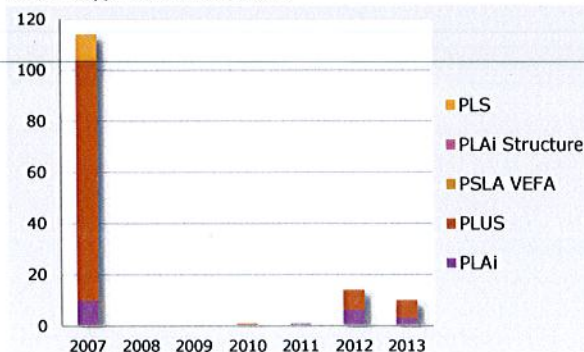
PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Lescure d'Albigeois	C.A. ALBIGOIS
Population 2011 (en habitants)	4 373	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+2,1%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,91	0,84
2011	0,81	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	1 814	38 381
Personnes seules	24%	39%
Couples sans enfant	36%	30%
Couples avec enfant(s)	31%	20%
Familles monoparentales	5%	9%
Résidences principales 2011	1 814	38 381
Propriétaires occupants	78%	57%
Locataires du secteur privé	16%	30%
Locataires du secteur social	4%	11%
Autres statuts	2%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	42/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	31/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	173	5 684
Dont HLM	137	4 748
Taux SRU	9,03%	14,6%
Rattrapage SRU	210	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAI, PLUS)	19/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	25	446
Propriétaires occupants	84%	88%
Propriétaires bailleurs	16%	12%

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

Logements commencés de 2003 à 2013Source : 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
Un risque de constat de carence par la Préfecture. Un problème de foncier disponible, la municipalité ne pouvant pas financièrement racheter les fonciers privés en raison de la spéculation foncière engagée.	Renforcer la production locative aidée pour répondre aux objectifs de la loi SRU Favoriser une meilleure intégration des logements locatifs aidés dans le tissu urbain existant	Pas de foncier communal. Répartir les projets sur l'ensemble de la commune, sur le projet de ZAC du Grèzes et dans les dents creuses (mobilisation du droit de préemption urbain en zone U). Une possibilité de développer du logement locatif aidé en VEFA pour pallier au problème du foncier.
Des demandes de terrains à bâtir en mairie, mais pas de foncier disponible.	Favoriser une accession abordable	Favoriser la division parcellaire. Des réflexions engagées pour développer de l'accession abordable/aidée.
Un EHPAD public (résidence Les Charmilles) saturé (63 lits), des demandes en attente. Selon les cas, les demandeurs sont orientés vers des maisons de retraite extérieures à Lescure. Des demandes de retraités propriétaires de maisons sur grandes parcelles, pour des logements plus petits et proches du centre-bourg ou de plein pied.	Maintenir les personnes âgées sur la commune	Un projet de création de maison médicalisée (zone AU, au nord du centre-ville). Une réflexion engagée pour réhabiliter un immeuble en centre-ville comportant un commerce en rez-de-chaussée et 2 logements locatifs aidés ou 2 appartements adaptés au vieillissement à l'étage.
2 à 3 demandes pour de l'hébergement ou du logement d'urgence. Des ménages orientés vers des logements du centre-bourg.	Répondre à la demande des plus fragilisés	Actions du CCAS, en partenariat avec les travailleurs sociaux du Conseil Départemental.

Autres actions / Projets hors habitat

► Ecoles maternelles et élémentaires saturées (350 élèves environ). Une réflexion à engager avec les services communautaires pour une mutualisation avec l'école de Cantepau (Albi), en sous-effectif.

► Des projets de développement économique :

- Un foncier disponible pour accueillir des activités à vocation commerciale : un projet de crèche d'entreprises (environ 30 places dans la crèche actuelle).
- un projet d'activité maraîchère (restent 4 maraîchers).
- un projet de développement de l'artisanat sur la zone AUXO (au nord du centre).

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

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

Objectif communal de diversification de logements

216 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
soit **36 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 **18 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 **18 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU approuvé le 24 septembre 2014

- Mise en perspective de modification/révision 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 Lescure d'Albigeois fait partie du pôle urbain central renforcé dans la révision du 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.

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	Plaine de Najac	Locatif aidé	21	21		U2	Livraison prévisionnelle 2016 (Maisons Claires)
1 bis		Accession privée	15	0			Projet à redéfinir avec Tarn Habitat sur 1,2 ha pour réduire la superficie des lots à bâtir (parcelles de 600 à 900 m² dans le projet initial)
2	Sud Najac	Opération mixte	60	18		U3	OAP réalisée (plusieurs propriétaires sur 3,2ha). Un projet à redéfinir pour augmenter la part de locatif aidé (30% dans le projet initial avec Tarn Habitat). Un zonage à modifier en U2 pour augmenter les densités
3	Les Grèzes	Opération mixte	120	60		AU	OAP réalisée (foncier privé sur 3,6 ha) - Projet à définir avec Nexity et Patrimoine, un lancement en deux tranches. Un projet de maison médicalisée à intégrer dans le projet
4	Place de l'horloge en centre-bourg	Locatif aidé	3	3		U1	Livraison prévisionnelle 2016 (Maisons Claires)
5	Chemin de Serayol haut	Locatif aidé	15	15		U3	Foncier communal (0,48 ha) - Un projet en R+1 ou R+2 avec Tarn Habitat en VEFA avec Nexity (à définir)
6	Lotissement de l'école	Accession privée et locatif aidée (à définir)	10	2		U2	Fond de parcelles (0,48 ha) - Voie de liaison envisagée pour réaliser 20% de locatif aidé
	Diffus	Accession privée	30	0			
7	Grèzes nord	Accession privée			à définir (200 logts ?)	A - nécessite modification PLU	Nécessite une révision du PLU pour mettre le secteur en zone AU et instaurée une OAP. Une opération à réaliser en deux tranches
TOTAL production période 2015-2020			274	119			

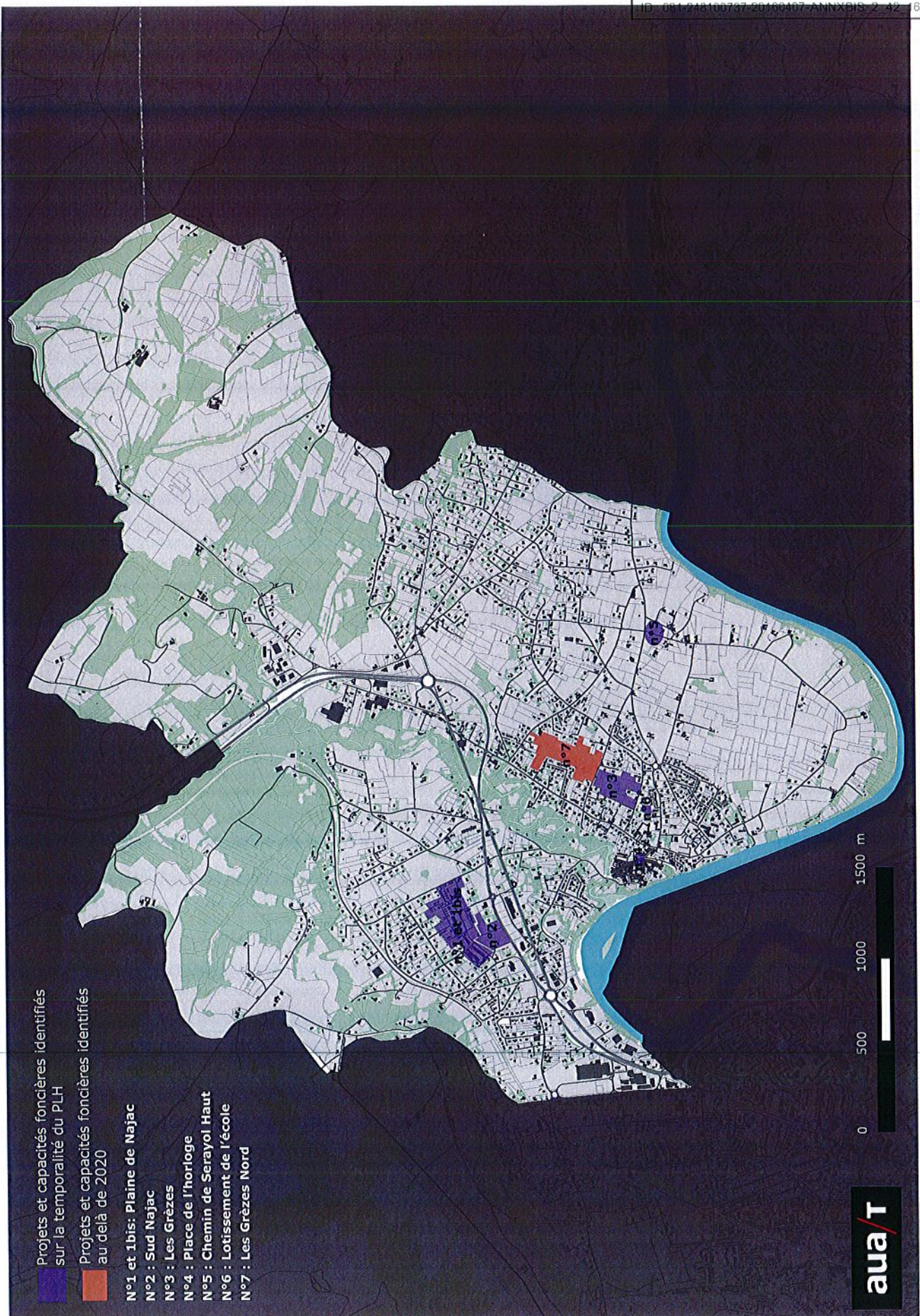


Plaine de Najac
Opérations collectives
et en individuels groupés



Les Grèzes





Envoyé en préfecture le 14/04/2016

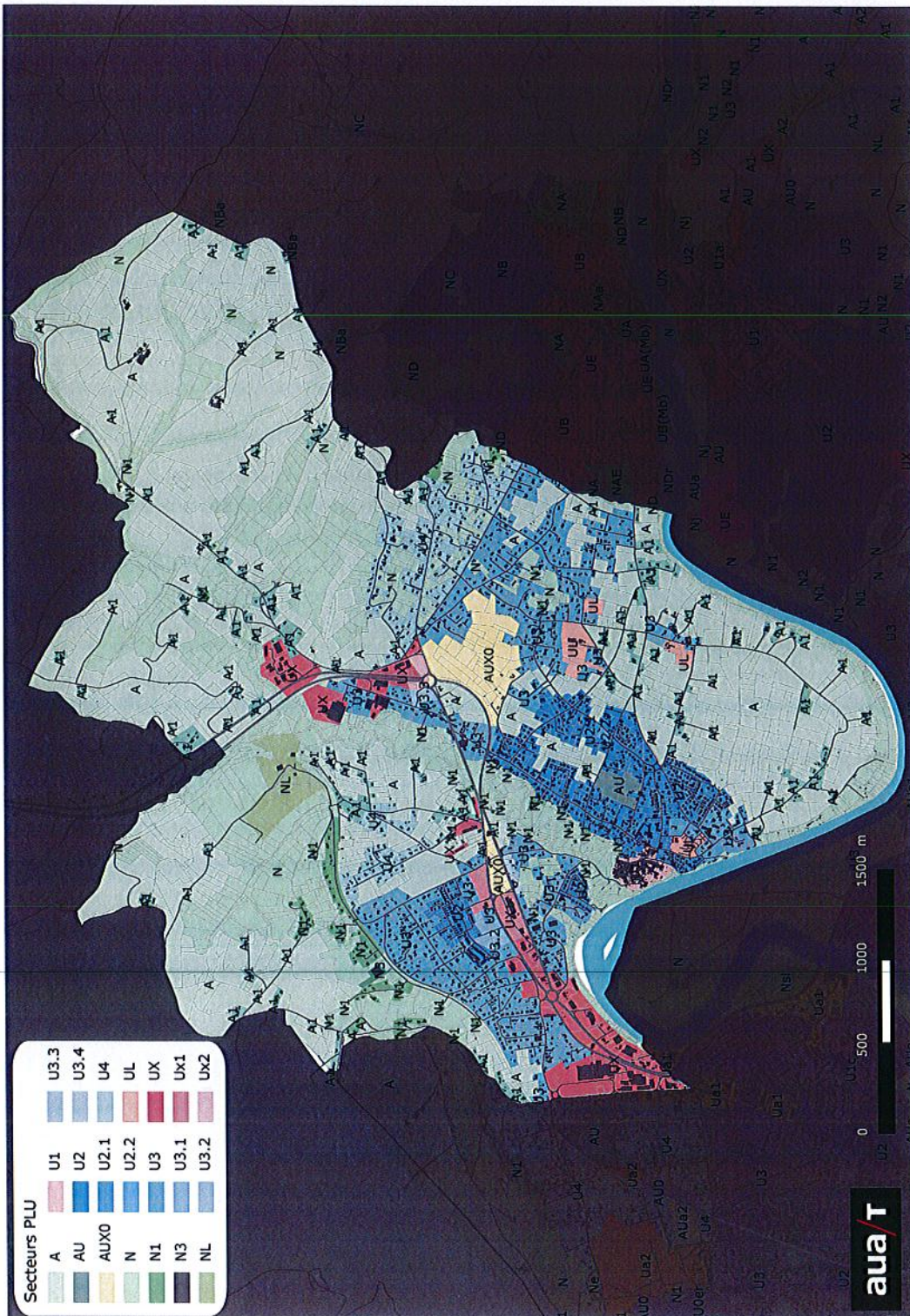
Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 **SLO**
ID : 081-248100737-20160407-ANNXBIS_2_42_16-DE

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé le 24 septembre 2014



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

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 créer une maison médicalisée.

► Le logement des personnes défavorisées

Poursuivre les actions portées par le CCAS, en lien avec les travailleurs sociaux du Conseil Départemental.

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-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de MARSSAC

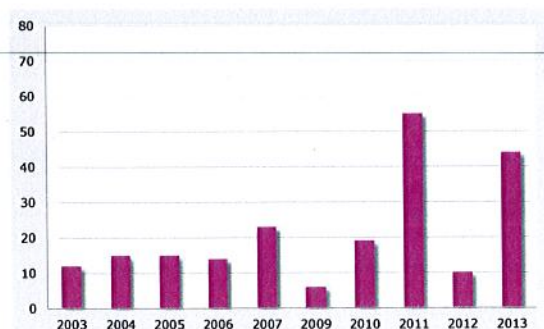
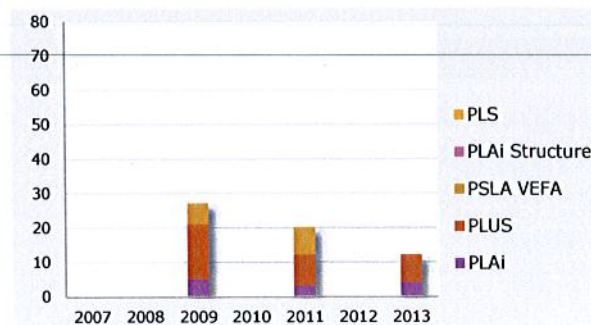
PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Marssac	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	2 961	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+1,3%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,89	0,84
2011	0,74	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	1 297	38 381
Personnes seules	26%	39%
Couples sans enfant	38%	30%
Couples avec enfant(s)	25%	20%
Familles monoparentales	10%	9%
Résidences principales 2011	1 297	38 381
Propriétaires occupants	74%	57%
Locataires du secteur privé	22%	30%
Locataires du secteur social	3%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	30/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	27/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	56	5 684
Dont HLM	51	4 748
Taux SRU	4,15%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	6/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	17	446
Propriétaires occupants	71%	88%
Propriétaires bailleurs	29%	12%

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

Logements commencés de 2003 à 2013Source : 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
Près de 3 000 habitants en 2011. Une commune attractive en lien avec la proximité de l'axe autoroutier A68, la RN 88 et la voie ferrée ; passage à plus de 3 500 habitants à court terme à anticiper. Des difficultés financières pour l'acquisition de foncier.	Favoriser la production de logements locatifs sociaux	Une production de logements locatifs aidés dans les opérations en projet. Une prospection foncière à poursuivre pour engager de nouveaux projets.
Prix des terrains trop cher pour le budget des ménages (nombreux compromis de vente cassés pour non obtention de prêt).	Développer l'accession aidée	Développement du PSLA (bailleurs sociaux) et de petits terrains à bâtir (SEM81 et Toulousaine d'Habitation) sur la ZAC du Bourdelas et dans le lotissement de l'Orée du Bois.
Des nombreuses demandes de logements exprimées par des ménages endogènes et exogènes ; la commune accueille de plus en plus de bi-actifs en lien avec l'agglomération toulousaine (dynamisme de l'axe A68).	Poursuivre l'urbanisation dans la ZAC du Bourdelas	Aménagement de la ZAC du Bourdelas par la SEM 81, en entrée de ville, à proximité des commerces, des services, des équipements sportifs et des transports. Projet initié en 2005 dans le cadre du zonage De Robien, un programme revu avec des densités moindre pour mieux respecter l'identité du village. Objectif de création d'une centralité urbaine en extension du centre ancien (lien avec le centre par le biais de pistes piétonnières et cyclables). La ZAC a vocation à accueillir des logements (lots individuels, individuel groupé et collectif).

Autres actions / Projets hors habitat

En lien avec le renforcement de la fonction de centralité du centre-bourg :

- Renforcement des équipements publics sur la ZAC du Bourdelas :
 - aménagement d'un parc urbain et familial en cours.
 - projet de construction d'un complexe omnisports.
- Projet de parc d'activité Eco-Rieumas sur 42 ha destiné à accueillir des entreprises industrielles et de services.
- Réalisation de travaux d'assainissement.

ZAC de Bourdelas

Opération de logements en locatif aidé par Tarn Habitat



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

300 logements sur la période 2015-2020,
soit **50 logements par an**

Objectif communal de diversification de logements

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

Cet objectif annuel de diversification se répartit entre :

- Une anticipation à l'article 55 de la loi SRU pour les communes proche du seuil des 3 500 habitants : tendre vers la moitié de l'objectif triennal de la période 2014-2016 fixé par l'Etat, soit **9 logements par an**
- Un accompagnement du développement résidentiel à hauteur de 10% 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 **5 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU approuvé en 2005, dernière modification en janvier 2014

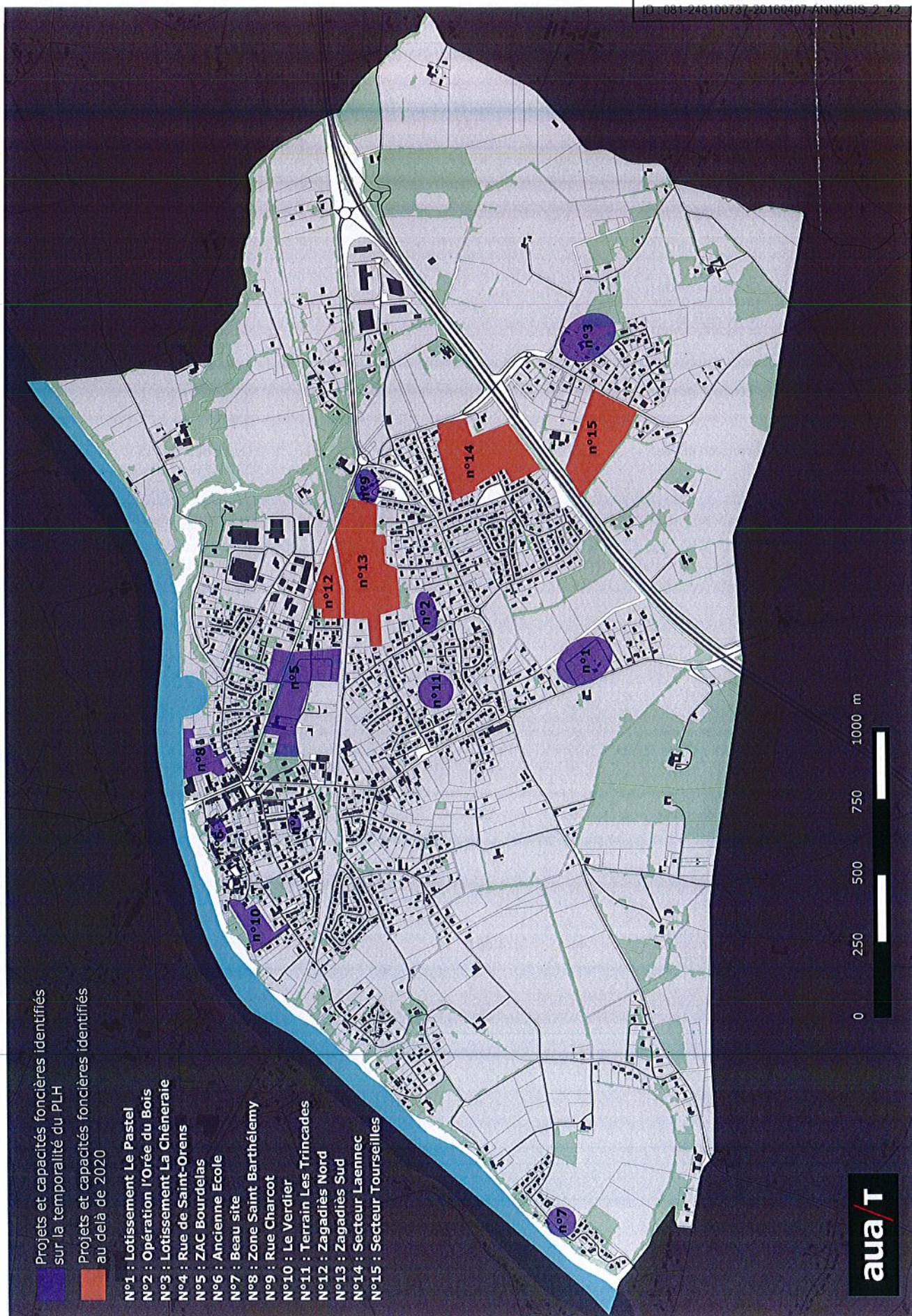
La commune est incitée à traduire les objectifs de production de logements et de diversification de l'habitat dans son document d'urbanisme et à mobiliser les outils de mise en œuvre de la diversité de l'habitat (foncier maîtrisé, servitude de mixité sociale, OAP)

Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- La commune de Marssac fait partie du pôle urbain central renforcé dans la révision du 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.

PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIEES

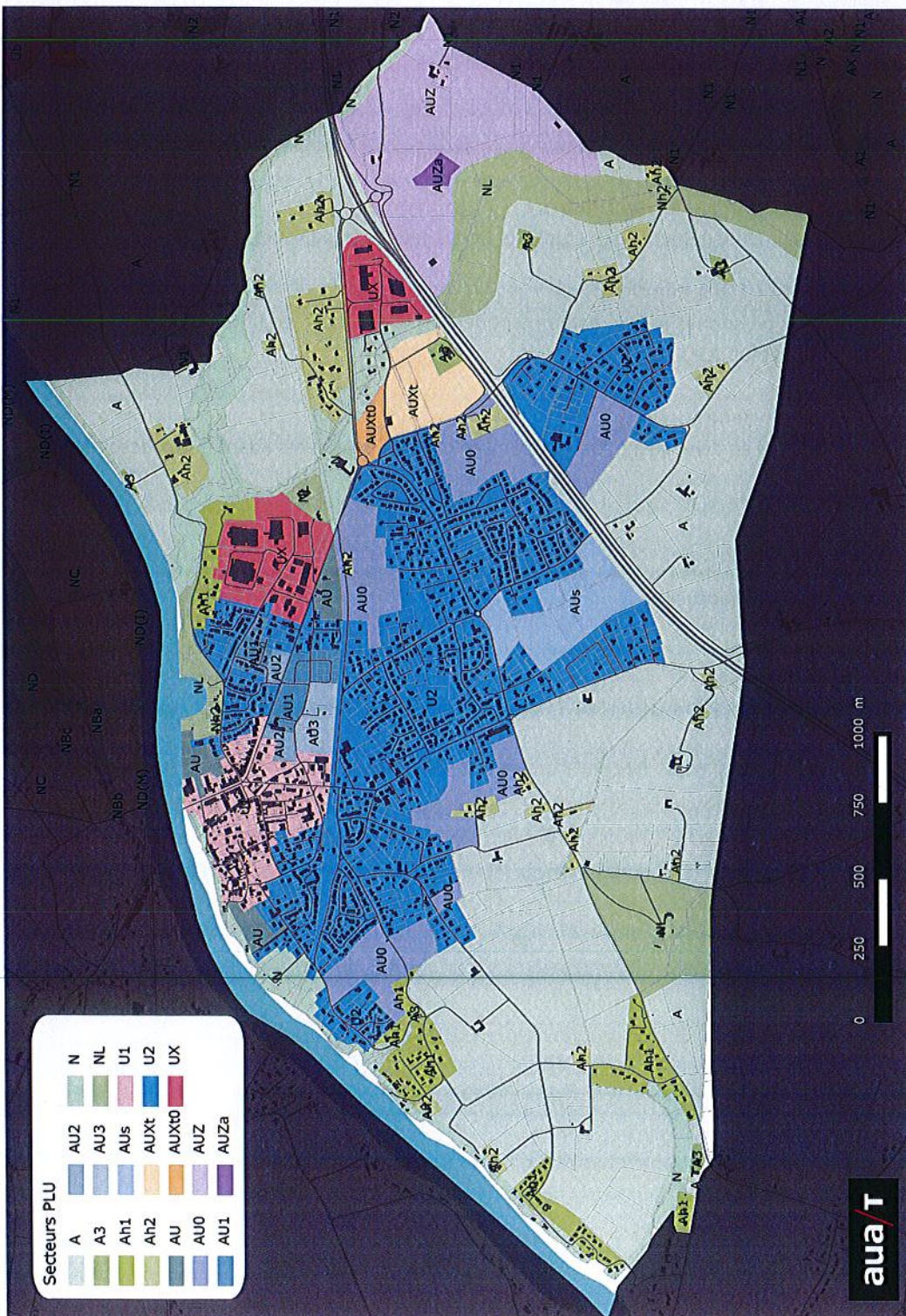
N° d'opération	Nom secteur ou opération	Type de projet	Nombre de logements de 2015-2020	dont logts locatifs aidés	Nombre de logts après 2020	lien avec l'évolution POS/PLU	Observations
1	Lotissement Le Pastel, rue du Pastel	Accession privée	4	0		U2	Lotissement quasi-achevé (Maison Siba). 1 PC en 2012, 10 PC en 2013, 8 PC en 2008 et 3 PC en 2015. Reste un lot à commercialiser
2	Opération l'Orée du Bois (impasse de l'Orée du Bois)	Opération mixte (accession privée, locatif aidé et accession aidée)	28	12		U2	Opération démarrée en 2014 (PC déposé en 2012) pour 28 logements (12 locatifs aidés et 8 PSLA avec la Toulousaine d'Habitation et 8 terrains à bâtir), reste 4 lots libres à commercialiser
3	Lotissement La Chênèraie	Accession privée	9	0		U2	Lotissement en cours d'achèvement (Europa Investissement) : 4 PC déposés en 2013, 8 PC déposés en 2015. Reste 1 lot à commercialiser
4	Saint-Orens (rue Saint-Orens)	Accession privée	5	1		U1	Livree début 2015
5	ZAC Bourdelas	Opération mixte (accession privée, locatif aidé et accession aidée)	60 ou 81	20 ou 41		AU1 et AU2	SEM81 aménageur de la ZAC (achète et commercialise les terrains). Un objectif total de 133 logements : 74 logements en accession privée, 53 locatifs aidés et 6 PSLA, dont 34 logements en accession livrés lors de la 1ère tranche et 33 locatifs aidés livrés Tarn Habitat. Reste 20 locatifs aidés (projet en cours d'étude pour 41 logements par Maisons Claires) et 40 logements en accession
6	Ancien Ecole (rue du Nord)	Locatif aidé en acquisition amélioration	2 ou 4	2 ou 4		U1	Bâtiment public - Réfection de la toiture réalisée en 2015. Un projet de réhabilitation pour une transformation d'usage en logement
7	Beau site (rue de la source)	Accession privée	5	0		Ah1	Lotissement en cours de réalisation
8	Zone Saint-Barthélemy	Opération mixte (accession privée et locatif aidé)	50	20		AU	Terrain communal (3 ha) - 2ème temporalité du PLH. Une OAP légère dans le PLU pour créer un accès sur la gauche. Réaliser des logements en locatifs aidés en R+1 avec des entrées indépendantes. Opérateur social à définir
9	Rue Charcot	Locatif aidé	35	35		U2	
10	Le Verdier	Opération mixte (accession privée et locatif aidé)	40	4 ou 6		AU	Une OAP réalisée pour la protection du Tarn. Instaurée une OAP dans le PLU avec servitude de mixité sociale (2,5 ha) - Propriétaire foncier non vendeur à ce jour
11	Terrain Les Trincades	Opération mixte	20	10		U2	
12	Zagadiès Nord	Projet à définir			à définir	AU0	Propriétaires fonciers non vendeurs à ce jour
13	Zagadiès Sud	Projet à définir			à définir	AU0	Plusieurs propriétaires et une partie en foncier communal - Instaurer une OAP et un réseau pluvial à mettre en place (10 ha)
14	Secteur rue Laennec	Projet à définir			à définir	AU0	Instaurer une OAP dans le PLU (6 ha)
15	Secteur de Tourseilles	Projet à définir			à définir	AU0	Instaurer une OAP dans le PLU (3 ha)
TOTAL production période 2015-2020			258 ou 279	104 ou 129			



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé en 2005, dernière modification en janvier 2014



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

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 (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-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de PUYGOUZON

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

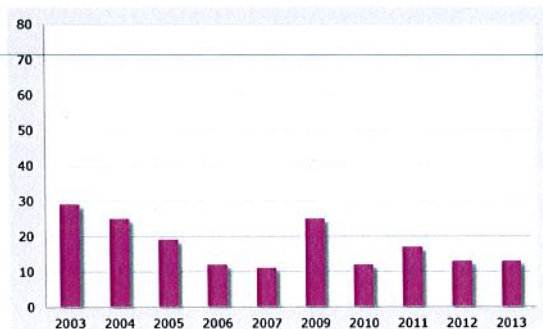
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Puygouzon	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	2 937	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,6%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,92	0,84
2011	0,68	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	1 196	38 381
Personnes seules	19%	39%
Couples sans enfant	43%	30%
Couples avec enfant(s)	32%	20%
Familles monoparentales	5%	9%
Résidences principales 2011	1 196	38 381
Propriétaires occupants	87%	57%
Locataires du secteur privé	10%	30%
Locataires du secteur social	2%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	14/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	16/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	66	5 684
Dont HLM	43	4 748
Taux SRU	5,3%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	3,7/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	17	446
Propriétaires occupants	94%	88%
Propriétaires bailleurs	6%	12%

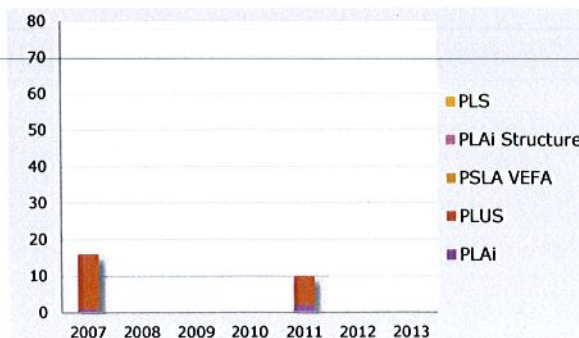
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / SRU - DDT 81 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81- ANAH

Logements commencés de 2003 à 2013



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
Une commune à la superficie importante (1 250 ha), mais divisée en deux par la RD 612 : - une urbanisation tournée vers Albi. - une offre dispersée de commerces et de services en dehors de la zone commerciale développée à proximité de la RD612, un centre-bourg peu vivant.	Renforcer la fonction de centralité du centre-bourg	Densifier le centre-bourg : - avec l'opération neuve de logements locatifs et d'accession aidée (à côté de l'EHPAD). - avec une identification des capacités foncières dans le cadre de la révision du PLU pour encourager la vente de terrains et la division parcellaire. Renforcement des équipements avec : - la création récente d'une nouvelle crèche - un projet de création d'une école, plus grande que la précédente - l'extension de l'EHPAD «La maison du Lac».
Une offre importante de maisons sur de grandes parcelles avec des difficultés d'entretien liées au vieillissement de la population.	Réduire la taille des parcelles - pour répondre aux enjeux environnementaux (ALUR, Grenelle) - pour répondre à la capacité d'achat des jeunes ménages et permettre le renouvellement de la population	Encourager la production de petites parcelles, notamment par division parcellaire lorsque le relief le permet.
Des réflexions engagées sur le renforcement de l'offre locative sociale en perspective de l'application de la loi SRU.	Renforcer l'offre locative sociale -pour anticiper les obligations liées à la loi SRU - pour répondre aux besoins des familles et des personnes âgées	Mobiliser le foncier communal et celui de Maisons Claires pour créer un quartier mixte. Une offre de logements en petit collectif pourrait répondre aux besoins des personnes âgées en lien avec le renforcement du centre bourg. Un projet à étudier avec Maisons Claires ou Tarn Habitat (qui a construit l'actuelle maison de retraite).
Une offre locative privée peu développée : -une cinquantaine de maisons en location, issues des lois de défiscalisation (arrivant en fin de conventionnement) ou des divisions parcellaires.	Renforcer l'offre locative privée en individuel et en collectif -pour répondre aux demandes des personnes âgées et des jeunes actifs	
Un besoin de réhabilitation dans le vieux Puygouzon (à côté de l'église) et dans les hameaux (3 - 4 sur la commune). Quelques bâtiments insalubres (vieilles fermes) dans le vieux Puygouzon.	Réhabiliter des logements vétustes	

Autres actions / Projets hors habitat

En lien avec le renforcement de la fonction de centralité du centre-bourg :

► La construction d'une nouvelle crèche et d'une école, plus grande que la précédente, en lien avec la volonté de renforcer le centre-bourg. L'ancienne crèche/école a été réaménagée en cantine scolaire (11 classes pour 300 enfants, dont une partie vient d'autres communes).

► Un projet de médiathèque.

► Des créations de cheminements piétonniers dans la partie urbanisée (1,5 km de cheminement piétons) afin de créer du lien entre les quartiers et laisser la possibilité aux habitants de se déplacer en modes doux.



EHPAD
La maison du Lac



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

180 logements sur la période 2015-2020,
soit **30 logements par an**

Objectif communal de diversification de logements

66 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
soit **11 logements locatifs aidés par an**

Cet objectif annuel de diversification se répartit entre :

- Une anticipation à l'article 55 de la loi SRU pour les communes proche du seuil des 3 500 habitants : tendre vers la moitié de l'objectif triennal de la période 2014-2016 fixé par l'Etat, soit **8 logements par an**
- Un accompagnement du développement résidentiel à hauteur de 10% 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 **3 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU en révision (passage de POS en PLU), avec une approche environnementale pour intégrer la loi Grenelle : réduction de la surface ouverte à l'urbanisation (35 ha pour 80 ha dans le précédent POS)
- PADD arrêté, approbation prévue pour fin 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 de Puygouzon fait partie du pôle urbain central renforcé dans la révision du 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.

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	Rue des Pastelliers	Locatif aidé	10	10		U1	Foncier communal rétrocédé à Maisons Claires (Opération en R+1 et en individuel groupé - livraison début 2015)
2	Voie verte	Accession privée	7	0		U4	PC accordé - En cours de construction
3	Route de Lamillarié	Accession privée	6	0		U4	PC accordé - En cours de construction
4	Impasse de la Rouquette	Accession privée	3	0		U3	PC accordé - En cours de construction
5	Les Hauts de Puygouzon	Accession privée	2	0		U3	PC accordé - En cours de construction
6	Flandres Dynkerque	Accession privée	1	0		U3	PC accordé - En cours de construction
7	Le Hameau de Puygouzon	Accession privée	2	0		U1	PC accordé - En cours de construction
8	Belbèze	Opération mixte (éco-quartier envisagé)	120	50		AU	2ème temporalité du PLH - Instaurer une OAP dans le PLU (7,28 ha). Foncier mixte : 4 propriétaires privés et foncier communal sur 1,5 ha en contrepartie de la rétrocession foncière à Maisons Claires zone n°1
9	La Gilaberte	Opération mixte	65	20		AU	2ème temporalité du PLH - Instaurer une OAP dans le PLU (3,25 ha)
10	Sourd	Accession privée	17	0		U3	(1,8 ha)
11	Côte de Rouquette	Accession privée	3	0		U3	Instaurer une OAP dans le PLU (1,2 ha)
12	Bramevaques	Opération mixte	30	9		U3	Instaurer une OAP dans le PLU (2,88 ha). Prévoir des cheminements piétonniers.
13	La Planquette	Opération mixte à définir	15	5		U3	2ème temporalité du PLH, en lien avec le secteur de la Gilaberte. Réalisée une OAP dans le PLU (1,3 ha)
14	La Vène Haute	à définir			à définir	U3	A fermer à l'urbanisation dans le PLU
TOTAL production période 2015-2020			281	94			



Opération mixte (locatif aidé et accession aidée) par Maisons Claires en centre-bourg



-  Projets et capacités foncières identifiés sur la temporalité du PLH
-  Projets et capacités foncières identifiés au delà de 2020

- N°1 : Rue des Pastelliers
- N°2 : Voie verte
- N°3 : Route de Lamillarie
- N°4 : Impasse de la Rouquette
- N°5 : Les Hauts de Puygouzon
- N°6 : Flandres Dunkerque
- N°7 : Le Hameau de Puygouzon
- N°8 : Belbèze
- N°9 : Gilaberte
- N°10 : Sourd
- N°11 : Côte de Rouquette
- N°12 : Bramevaques
- N°13 : La Planquette
- N°14 : La Vène Haute



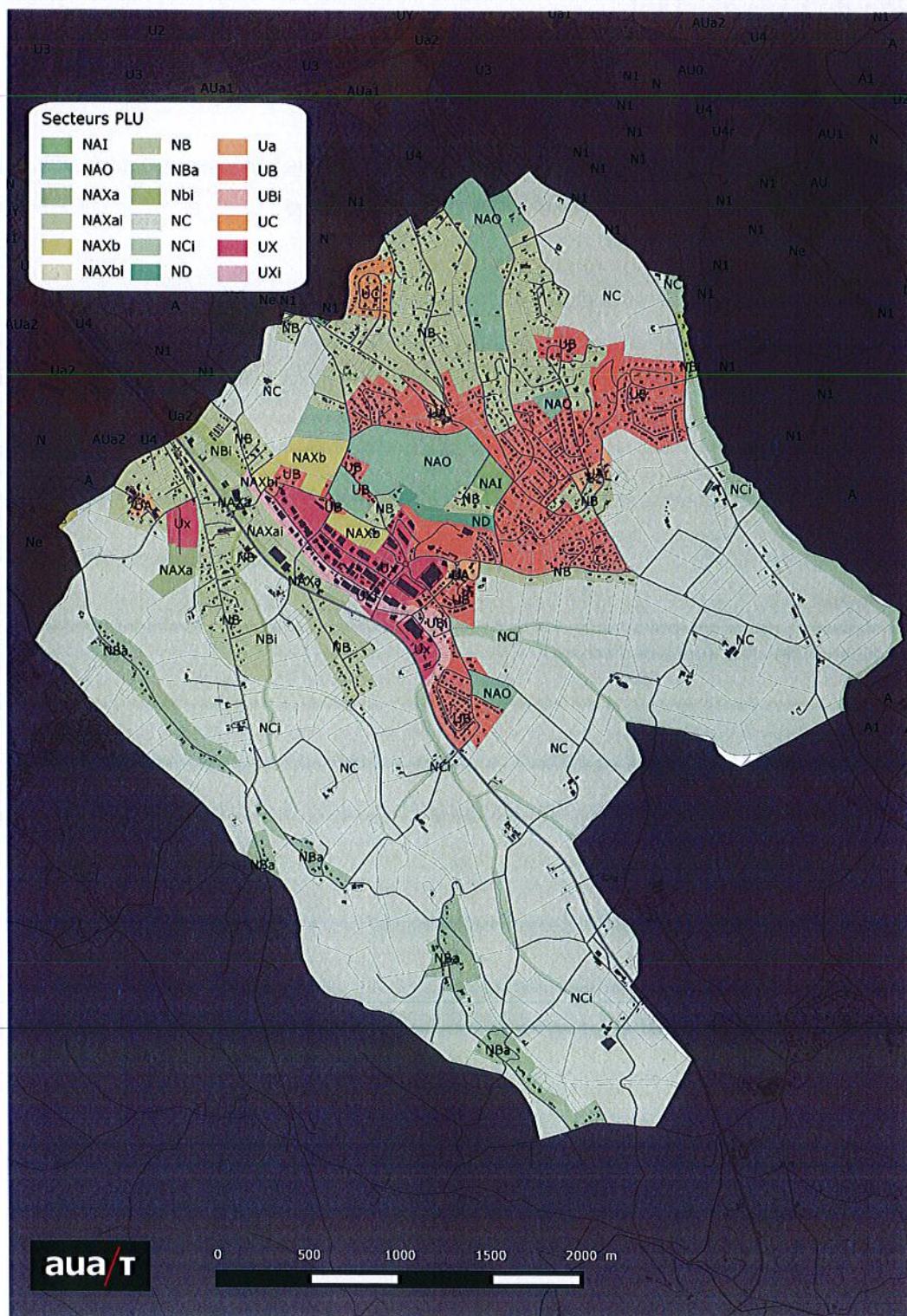
aua/T

0 500 1000 1500 2000 m

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme en cours de révision

- PADD en cours d'élaboration
- approbation du PLU prévue pour fin 2016



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

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 (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-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de ROUFFIAC

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

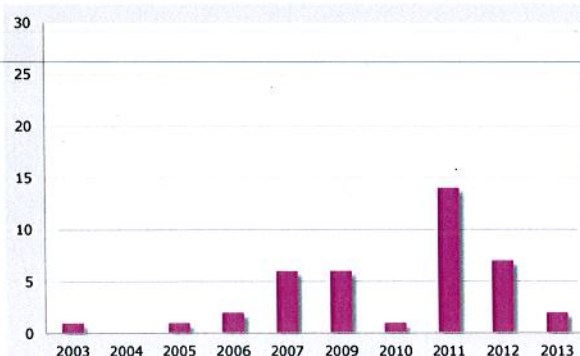
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Rouffiac	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	590	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+1,4%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,16	0,84
2011	1,04	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	228	38 381
Personnes seules	13%	39%
Couples sans enfant	43%	30%
Couples avec enfant(s)	42%	20%
Familles monoparentales	2%	9%
Résidences principales 2011	228	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)	6/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	6/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	1	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	0,4%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAI, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	1	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 croissance démographique en progression depuis les années 2000, mais peu de permis de construire. - quelques maisons vendues dans l'existant par des personnes âgées ou par des familles avec des enfants collégiens. - quelques maisons en location. - un logement communal au-dessus de la mairie permettant de loger une famille monoparentale.	Renouveler la population	Accueillir des jeunes couples avec enfants pour maintenir les effectifs scolaires et pérenniser les 3 postes d'enseignants de l'école primaire Développer du logement locatif privé et des offres en terrains à bâtir, mais pas de maîtrise foncière. Des difficultés financières pour développer du logement social (le logement communal a été financé à 70% par les aides du Conseil Général, de l'Etat et de la région, mais le budget communal qui ne permet pas de refaire un autre projet).
Des besoins en réhabilitation mais des restes à charge (rapport aux coûts des travaux) parfois trop importants pour les ménages.	Réhabiliter les logements en centre-bourg	

Autres actions / Projets hors habitat

- Une réhabilitation du centre-bourg engagée dès 1995
 - les locaux de la mairie
 - l'église dont les travaux se sont achevés en 2012
 - l'école, dont les travaux se sont achevés en 2013
- Un emplacement réservé pour éventuellement agrandir l'école.

Ecole



Réhabilitation du centre-bourg



Eglise



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

36 logements sur la période 2015-2020,
soit **6 logements par an**

Objectif communal de diversification de l'habitat

4 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 en 2011 (passage d'une carte communale en PLU avec un renforcement de l'urbanisation en zone U)

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)

Maisons récentes



Articulation du PLH avec le ScoT du Grand Albigeois

- ▶ La commune de Rouffiac 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	Lotissement La Case	Accession privée	14	0		AU ouverte	Un rapprochement entre le propriétaire foncier et l'aménageur pour redéfinir le projet (1,1 ha)
2	Lotissement La Pinpolade	Accession privée	18	0		AU ouverte	2ème partie du PLH Un rapprochement entre le propriétaire foncier et l'aménageur pour définir le projet (1,5 ha)
3	Le Grès	Accession privée	10	0		U	Projet déjà réalisé avec des lots restant à commercialiser
4	Réserve foncière en centre-bourg (derrière la mairie)	Projet de locatifs aidés	2	2		U	2ème partie du PLH Foncier communal (0,05 à 00,7 ha : se rapprocher d'un opérateur ou selon la faisabilité un projet pour vendre à un privé (service) ou une réserve pour aménager la placette
5	Potentiel en centre-bourg (deux bâtiments privés)	Projet de locatifs aidés			à définir	U	Un rachat potentiel par la commune envisagé à long terme
TOTAL production période 2015-2020			44	2			

Réserve foncière en centre-bourg



Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

N°1 : Case

N°2 : Pimpolade

N°3 : Grès

N°4 : Foncier communal



aua/T

0 250 500 750 1000 m

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU approuvé en 2011



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

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

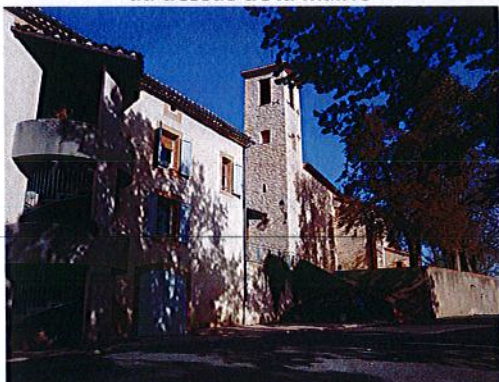
► Le logement des personnes défavorisées

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).

**Logement communal
au dessus de la mairie**



Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 **SLO**

ID : 081-248100737-20160407-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de SAINT-JUERY

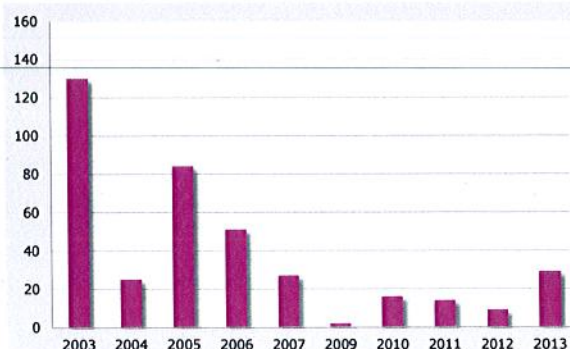
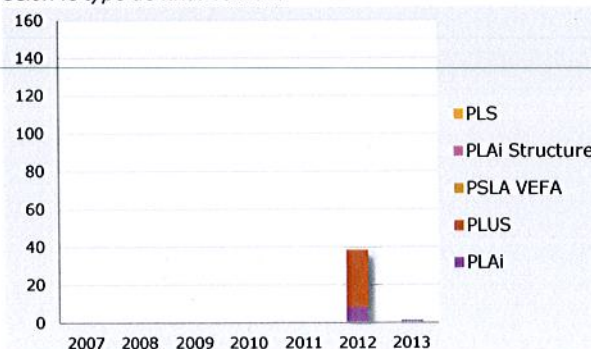
PLH 2015-2020 de l'Albigeois

Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Saint-Juéry	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	6 758	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	-0,8%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	0,86	0,84
2011	0,67	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	3 218	38 381
Personnes seules	33 %	39%
Couples sans enfant	34 %	30%
Couples avec enfant(s)	22 %	20%
Familles monoparentales	10 %	9%
Résidences principales 2011	3 218	38 381
Propriétaires occupants	59 %	57%
Locataires du secteur privé	21 %	30%
Locataires du secteur social	18 %	11%
Autres statuts	2 %	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	21/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	14/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	642	5 684
Dont HLM	623	4 748
Taux SRU	19,27%	14,6%
Rattrapage SRU	24	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAi, PLUS)	5,6/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	54	446
Propriétaires occupants	89%	88%
Propriétaires bailleurs	11%	12%

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

Logements commencés de 2003 à 2013Source : 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 taux SRU proche de 20%, une préconisation du SCoT de réaliser 25% de logements sociaux dans les nouvelles opérations. L'offre locative aidée de Saint-Juéry permet de répondre aux besoins des ménages endogènes et exogènes. Un vieillissement des occupants sur certaines opérations. Un renouvellement de population dans les opérations récentes. Quelques ventes HLM.	Maintenir la diversité de l'offre de logements	Phaser la production de logements en fonction : -des potentialités foncières. -de la restructuration du centre-ville, notamment du projet sur l'ancienne gare Favoriser la division parcellaire dans les lotissements.
Des études de requalification initiées depuis 10 ans. Une transformation globale du centre-ville pour concilier et recomposer deux entités : - les anciennes emprises SNCF, rachetées par la mairie (gare + bâtiment + 10 000 m² de terrains avoisinants). - l'axe Nord/Sud. Mise en place d'un périmètre d'aménagement du centre-ville prenant en compte la restructuration des voiries, des équipements publics, des projets habitat, etc....	Conforter le centre-ville	Centre-ville : - Densifier le centre-bourg : potentiel d'urbanisation en dents creuses, mais pas de maîtrise foncière (renouvellement de la population en perspective sur le centre-ville). - Poursuivre le renouvellement des logements. Aménagement des anciennes friches SNCF
Avec les nouveaux critères mis en place par l'Etat, des quartiers qui sont sortis du zonage de la Politique de la Ville. Un parc des années 60-70 entretenu au fur et à mesure, mais des actions de renouvellement et de réaménagement d'ensemble à poursuivre.	Devenir des anciens quartiers de la Politique de la Ville	Redéfinition des projets, en concertation avec Tarn Habitat, les associations, les habitants et la police locale. Des financements en baisse avec le déclassement Politique de la Ville. La mairie devra statuer s'il demande à être en « territoire de veille » qui leur permettrait d'être dans le prochain Contrat de Ville et de bénéficier de financements au titre du droit commun.
Un vieillissement de la population. Des demandes de logements adaptés non satisfaites. Saint-Juéry ne dispose pas de maison de retraite. Les personnes âgées restent dans leur logement, ou vont dans des structures sur d'autres communes.	Répondre aux besoins des personnes âgées	Poursuivre les aides au maintien à domicile. Développer des logements locatifs aidés adaptés aux personnes âgées
Une convention avec la ville d'Albi pour l'aire de Jarlard. A compter du 1er janvier 2017, la compétence aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage sera transférée à la communauté d'agglomération de l'Albigeois prendra.	Gens du voyage	Mise en conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2014-2020 adopté en décembre 2013. La zone du Plateau est jugée trop loin, des réflexions à engager sur la localisation.

Autres actions / Projets hors habitat

- En lien avec le projet de démolition-reconstruction d'un bâtiment en centre-ville, une restructuration de la salle de Cinelux et de la maison des associations. Une mixité des fonctions à définir en lien avec le projet gare.
- Un projet d'aménagement à définir avec l'ancien bâtiment de la gare et de l'esplanade (foncier communal). Un potentiel réservé pour des services et équipements publics.
- Un projet de réaffectation de l'ancienne voie ferrée qui permettrait de relier les différents quartiers au centre-ville et de favoriser un accès avec Albi. Mais des terrains à racheter à la SCNF/RFF avec un problème de coût financier, et de VOA qui se garde le droit de l'utiliser (pas d'utilisation à ce jour). Une réflexion à engager début 2015 avec la SNCF et la ville d'Albi (RFF est repris par la SNCF au 1er janvier 2015).

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

204 logements sur la période 2015-2020,
soit **34 logements par an**

Objectif communal de diversification de logements

54 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020,
9 soit 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 **2 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 **7 logements par an**

Articulation du PLH avec le document d'urbanisme communal

- PLU révisé le 18 juin 2012

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 Saint-Juéry 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.

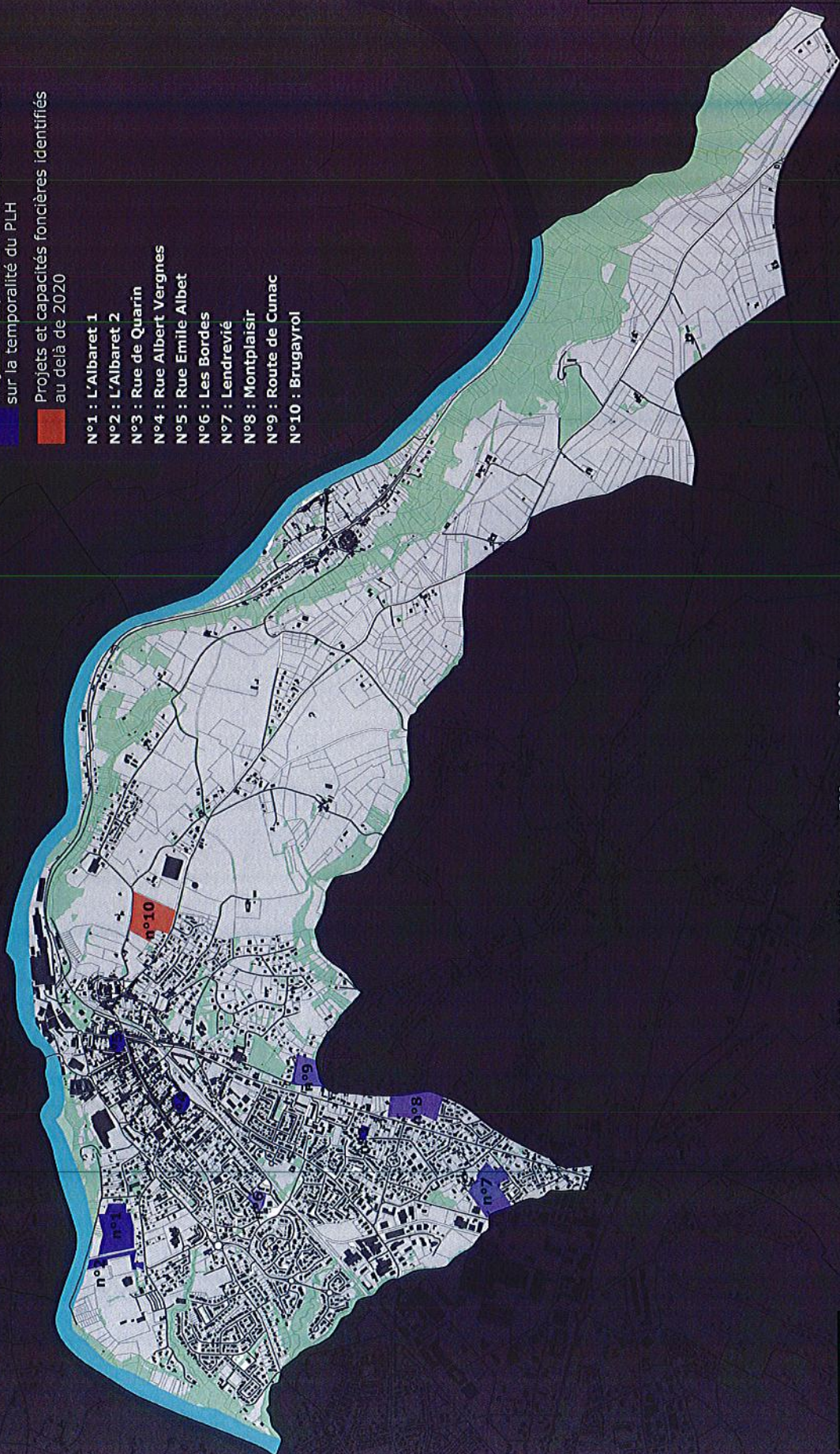
PROJETS ET CAPACITES FONCIERES IDENTIFIES

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	L'Albaret 1	Opération mixte à définir	78	20		AU	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (3,51 ha dont 2,85 ha constructible). Une opération en deux tranches (2 propriétaires et cela nécessite une dissociation des deux parcelles) avec une petite parcelle à l'ouest pour 8 logements en locatif aidé sur la 1ère temporalité du PLH et 12 logements restant à programmer sur la 2ème temporalité du PLH ou après 2020 (selon négociation avec le propriétaire foncier, étudier la possibilité d'instaurer une taxe sur le foncier non bâti)
2	L'Albaret 2	Opération mixte à définir	19	5		AU	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (1,32 ha dont 0,64 ha constructible)
3	Rue de Quarin	Opération mixte à définir	6 à 8	2 min 25%		U2	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (0,325 ha dont 0,280 ha constructible)
4	Rue Albert Vergnes	Opération mixte à définir	6 à 10	2 min 25%		U1a	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (0,5 ha dont 0,33 ha constructible)
5	Rue Emile Albet	Locatif aidé (familiaux ou spécifiques, projet à définir)	25	25		U1a	Propriété de Tarn Habitat. Etudier un projet de démolition-reconstruction en R+3 pour du locatif aidé ou pour faire une opération de logements intergénérationnels
6	Les Bordes	Locatif aidé	15	15		U2	Foncier communal - Opérateur social à définir (approchement avec Tarn Habitat)
7	Lendrevié	Opération mixte à définir	54	14		AU	2ème temporalité du PLH - OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (2,6 ha dont 1,8 ha constructible). Pas de projet pour l'instant, se rapprocher des propriétaires fonciers (nombre de logements estimé). Etudier la possibilité d'instaurer une taxe sur le foncier non bâti ou une négociation spécifique avec un détachement de parcelles
8	Montplaisir	Opération mixte à définir	54	14		AU	2ème temporalité du PLH - OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (2,34 ha dont 1,81 ha constructible). Projet restant à définir, plusieurs propriétaires, une partie pourrait être rachetée par la commune.
9	Route de Cunac	Opération mixte à définir	33	8		AU	2ème temporalité du PLH - OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (1,46 ha dont 1,1 ha constructible). Rapprochement avec le propriétaire foncier à prévoir. Un aménagement au niveau de la voirie à prévoir.
	Diffus (dents creuses)	Accession privée	10	0			
10	Brugayrol - Route de Villefranche	Opération mixte à définir			à définir	AU	OAP réalisée dans le PLU avec 25% de locatif aidé (3,48 ha dont 2,64 ha constructible). Projet à définir après 2020 (un recours sur le bassin de rétention)
	Plateau						Zone d'urbanisation future de la commune
TOTAL production période 2015-2020			302 à 306	105			

Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

- N°1 : L'Albaret 1
- N°2 : L'Albaret 2
- N°3 : Rue de Quarin
- N°4 : Rue Albert Vergnes
- N°5 : Rue Emile Albet
- N°6 : Les Bordes
- N°7 : Lendrevié
- N°8 : Montplaisir
- N°9 : Route de Cunac
- N°10 : Brugayrol



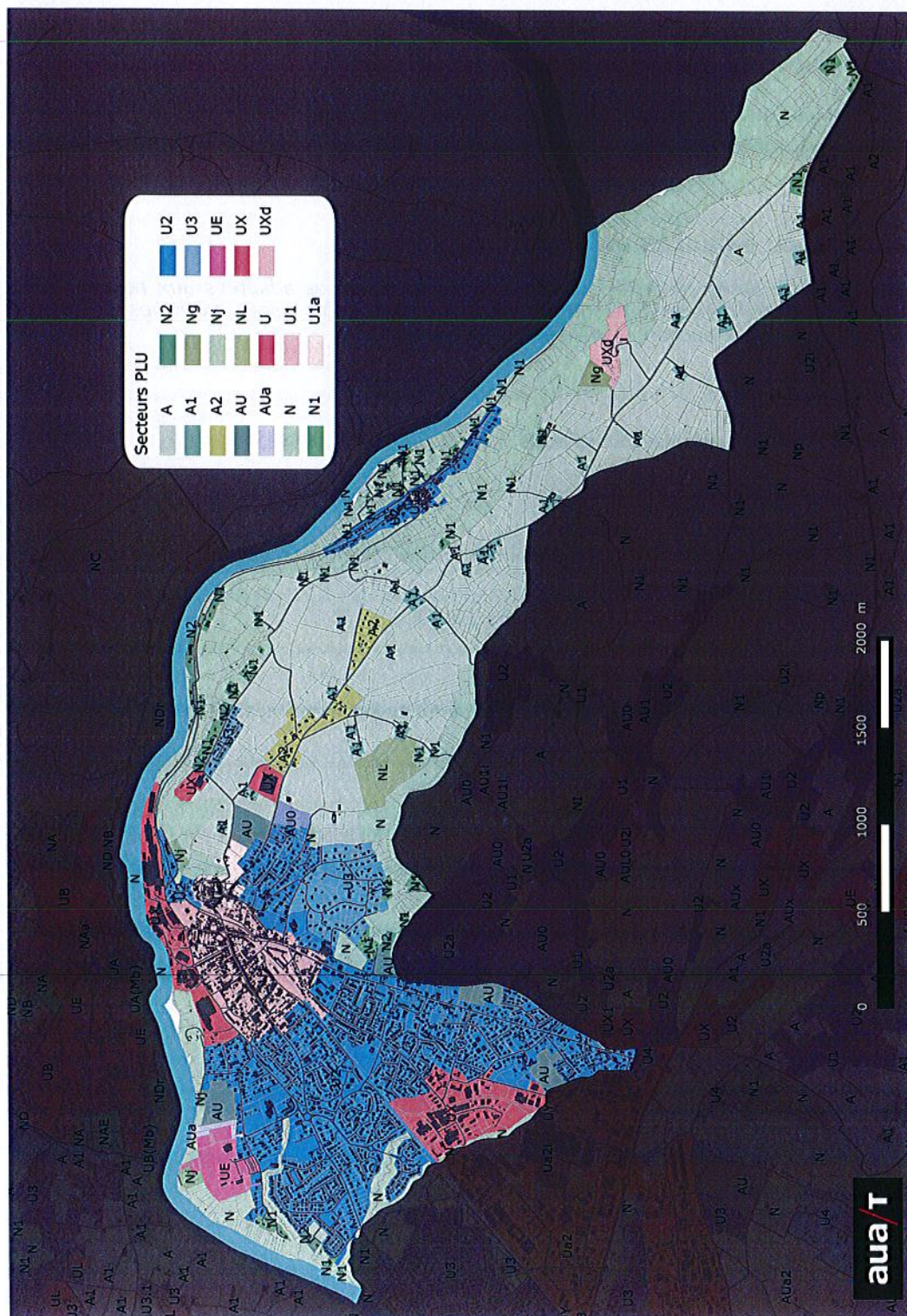
0 500 1000 1500 2000 m

aua/r

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

► PLU révisé le 18 juin 2012



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.

Accompagner les interventions de renouvellement urbain

- ▶ Définir les actions relevant du «territoire de veille» dans le cadre du Contrat de Ville.
- ▶ Redéfinir les projets, en concertation avec Tarn Habitat, les associations, les habitants et la police locale.

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)

Produire des logements pour répondre aux besoins des jeunes actifs, voire pour des étudiants.

▶ 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 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

Répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyages 2014-2020. L'obligation pesant sur la commune de Saint-Juéry peut être satisfaite :

- soit par la création d'une aire nouvelle d'au moins 6 places,
- soit par la mise à disposition dans un cadre intercommunal, d'une capacité de 6 places supplémentaires destinées aux passagers sur l'aire de Albi-Jarlard.

Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016 

ID : 081-248100737-20160407-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de SALIES

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

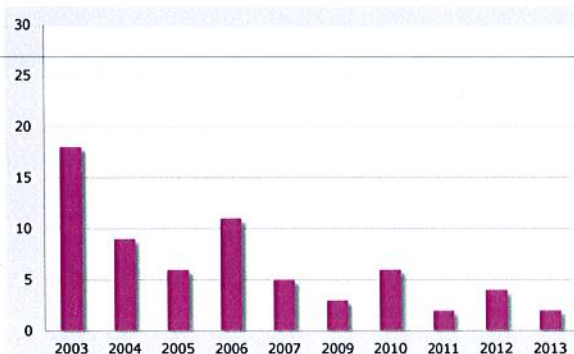
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Saliès	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	792	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+1,2%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	2,49	0,84
2011	1,67	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	289	38 381
Personnes seules	14%	39%
Couples sans enfant	42%	30%
Couples avec enfant(s)	42%	20%
Familles monoparentales	3%	9%
Résidences principales 2011	289	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)	4/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	3/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	5	5 684
Dont HLM	0	4 748
Taux SRU	1,71%	14,6%
Rattrapage SRU	non soumise	625
Logements locatifs aidés financés 2007-2013 (PLAI, PLUS)	0/an	85/an
Logements agréés ANAH 2010-2014	3	446
Propriétaires occupants	33%	88%
Propriétaires bailleurs	67%	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
Urbanisation progressive de la partie sud de la commune (terrains vendus au fur et à mesure par des propriétaires fonciers), devenue le centre de vie, créant un décalage avec le centre historique de la commune. Un renforcement de l'urbanisation au sud avec un développement récent des équipements et des services (scolaires, sportifs et culturels).	Conforter le centre historique	Redynamiser le village dans la partie sud et nord Un projet d'aménagement du centre-bourg : - une rénovation du bâti en centre-bourg engagée avec la réhabilitation de 3 logements dans le cadre de l'OPAH. - des projets de réhabilitation en locatif aidé de logements privés à la limite de l'insalubrité (projet à définir).
Part importante de propriétaires occupants : - une population qui tend à vieillir, notamment dans les premiers lotissements datant des années 1980. - toutefois, il y a un renouvellement de population avec l'arrivée d'une population familiale qui rachète les logements qui se libèrent ou qui viennent vivre dans les nouveaux lotissements. Une offre locative aidée limitée : - 2 logements conventionnés, réhabilités dans le cadre de l'OPAH - 4 logements locatifs aidés dans le cadre de la réhabilitation de l'ancienne école.	Diversifier l'offre de logements	Accession : - une densification des zones urbanisées, avec l'identification de dents creuses dans la partie sud. - un potentiel d'accueil avec le marché de l'ancien. Locatif : - une offre locative privée potentielle dans le futur lotissement au sud de la commune, par des investisseurs privés. - une offre locative sociale potentielle en centre-bourg avec la requalification d'un bâtiment datant des années 70.
Un vieillissement de la population avec des besoins qui commencent à se faire ressentir : - des difficultés liées au maintien à domicile. Une tendance qui va s'accroître, et qui nécessite d'être accompagnée - des besoins en hébergement spécifique. Saliès ne dispose pas d'offre, les ménages en perte d'autonomie partent, soit en maison de retraite sur d'autres communes, soit vendent leur bien afin d'acheter un logement plus adaptés et plus proches des services et équipements.	Favoriser le maintien à domicile	Renforcer les aides existantes pour le maintien à domicile. Pas de projet de logements adaptés ou de maison de retraite en raison de l'absence de commerce et des difficultés liées aux déplacements. Un enjeu à identifier dans le PLH à l'échelle communautaire.

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 pour passer de POS en PLU
- ▶ Approbation prévisionnelle en mai 2016

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 Saliès 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	La grande Feuilleraie	Accession privée et locatif privé (pour 2 ou 3 maisons)	32	0		AU	Lotissement en cours de construction. Livraison 2016 (opérateur «Les Nouveaux Constructeurs»)
2	Lotissement	Accession privée	8	0		Nh	
3	Ancien Presbytère	Locatif aidé très social	1	1		U	Foncier communal - opérateur à définir pour la réalisation de logement locatif aidé expérimental (PLAi)
4	Dents creuses (dans les anciens lotissements)	Accession privée	20	0	poursuite après 2020	U	Opération portée par un particulier
5	Transformation d'un ancien bâtiment agricole en habitation	Projet restant à définir			à définir	A - Nécessite modification de zonage du PLU	
6	La Métairie Haute				à définir	A - Nécessite modification de zonage du PLU	Projet restant à négocier avec le propriétaire : bâtiment à réhabiliter. Etudier la possibilité de réaliser un bail emphytéotique
7	Démolition / reconstruction d'un immeuble en centre-bourg	Projet restant à définir			à définir	U	Préemption envisagée. Un projet qui nécessite une requalification (réhabilitation ou démolition) de l'immeuble datant des années 70 pour réaliser des logements locatifs aidés innovants en terme de performances énergétiques et de formes urbaines.
TOTAL production période 2015-2020			61	1			

Projet de démolition / reconstruction pour du locatif aidé en centre-bourg



Envoyé en préfecture le 14/04/2016

Reçu en préfecture le 14/04/2016

Affiché le 15 AVR. 2016

ID : 051-243100737-20160407-ANNEXES_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 : La Grande Feuillaraie

N°2 : Lotissement

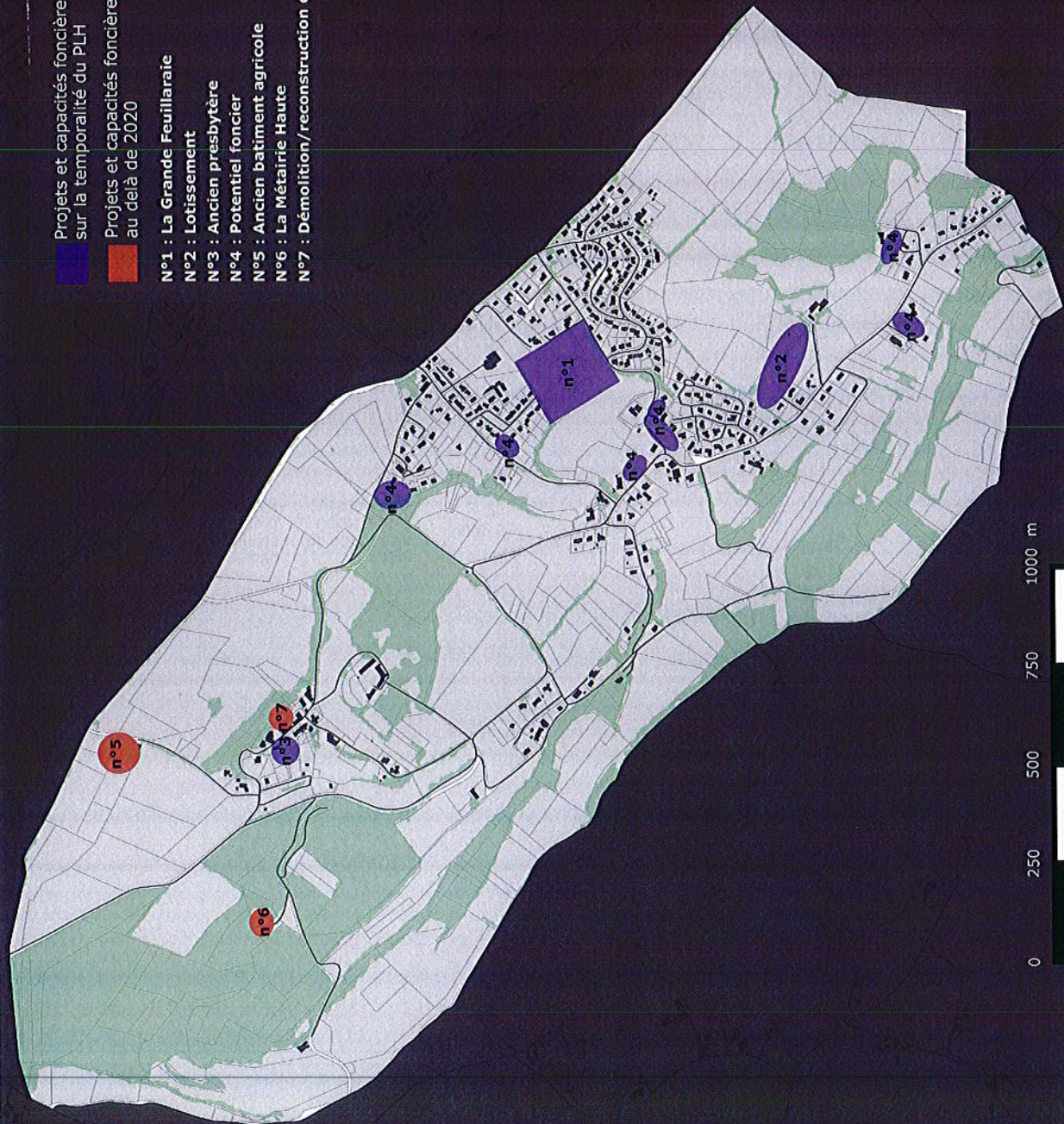
N°3 : Ancien presbytère

N°4 : Potentiel foncier

N°5 : Ancien bâtiment agricole

N°6 : La Métairie Haute

N°7 : Démolition/reconstruction d'un immeuble

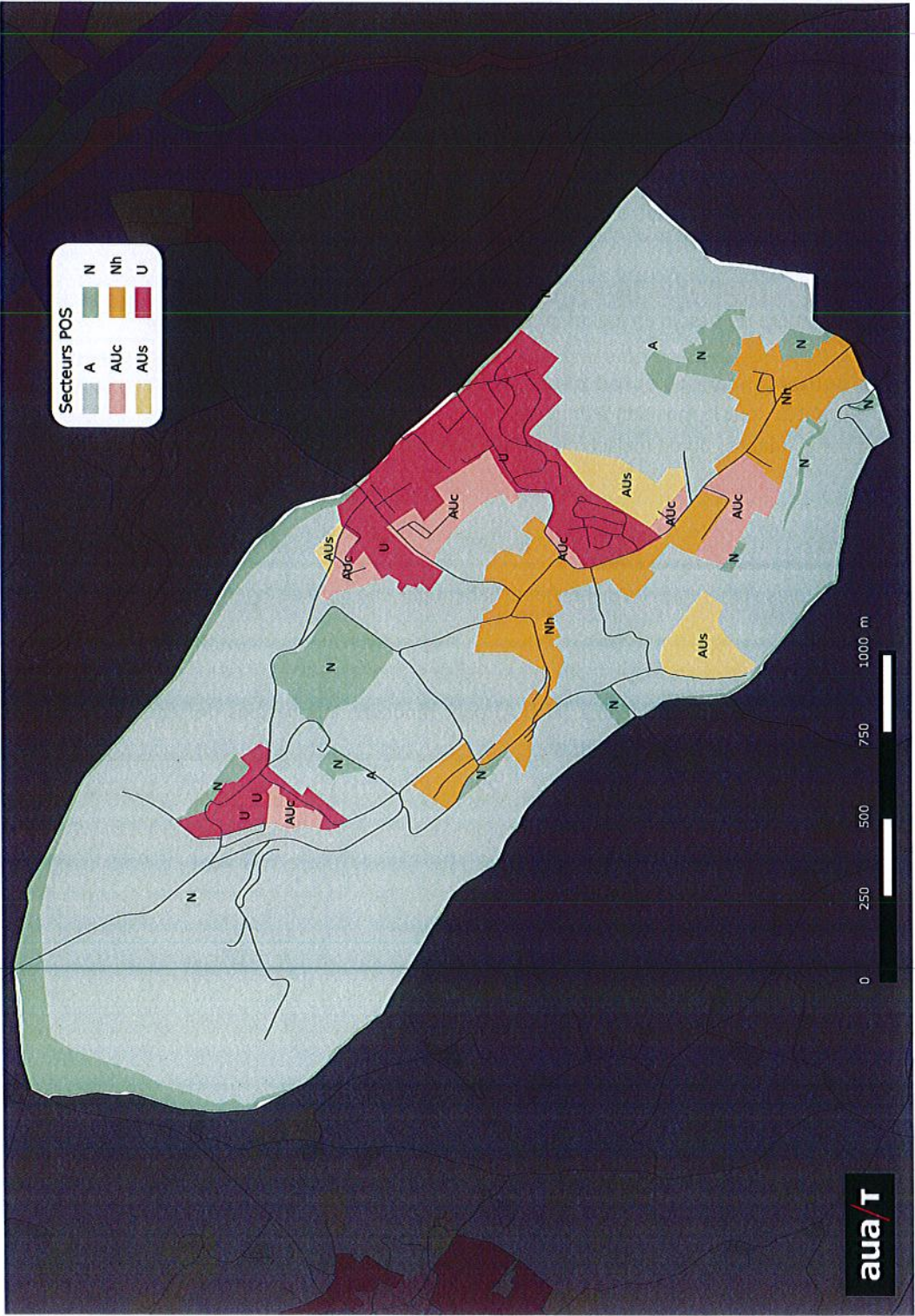


aua/r

DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration

► POS approuvé en 1999 (approbation prévisionnelle du PLU en mai 2016)



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.
- Des bâtiments identifiés dans le PLU en cours d'élaboration pour un changement de destination au profit 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

Renforcer les aides existantes pour le maintien à domicile.

Pas de projet de logements adaptés ou de maison de retraite en raison de l'absence de commerce et des difficultés liées aux déplacements.

► 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-ANNXBIS_2_42_16-DE

Commune de TERSSAC

PLH 2015-2020 de l'Albigeois

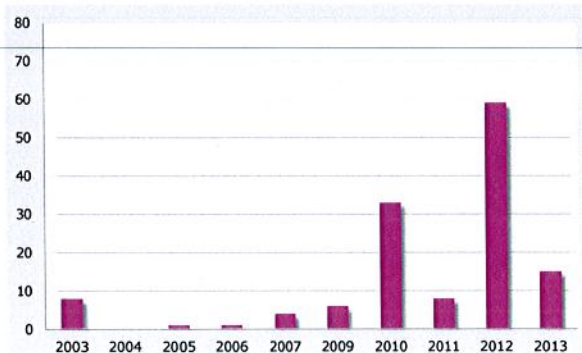
Programme d'actions territorialisées

DONNÉES DE RÉFÉRENCES

	Terssac	C.A. ALBIGEOIS
Population 2011 (en habitants)	1 032	80 747
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	+0,4%	+0,5%
Indice de jeunesse (moins de 20 ans/60 ans et plus) ¹		
2006	1,00	0,84
2011	0,79	0,76
Composition familiale 2011 (ménages)	437	38 381
Personnes seules	23%	39%
Couples sans enfant	41%	30%
Couples avec enfant(s)	27%	20%
Familles monoparentales	8%	9%
Résidences principales 2011	437	38 381
Propriétaires occupants	78%	57%
Locataires du secteur privé	19%	30%
Locataires du secteur social	2%	11%
Autres statuts	1%	2%
Construction neuve (moyenne annuelle)		
Logements autorisés (2009-2013)	24/an	488/an
Logements commencés (2009-2013)	24/an	363/an
Logements locatifs SRU au 01/01/2014		
Nombre de logements SRU	15	5 684
Dont HLM	9	4 748
Taux SRU	3,07%	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	6	446
Propriétaires occupants	100%	88%
Propriétaires bailleurs	0%	12%

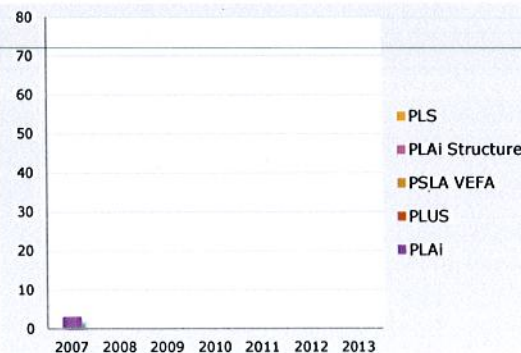
Sources : INSEE, RP / SOeS, Sit@del2 / Communauté d'agglomération de l'Albigeois / DDT 81 - Estimation loi SRU / DDT 81- ANAH

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
Une commune segmentée : - traversée par le Tarn au nord, la D113, la voie ferrée et la RN88/A68 (des habitants qui se sentent délaissés au sud de l'A68). Un centre bourg qui n'est pas clairement identifié : - les commerces sont localisés à 3-4 km.	Renforcer la centralité du centre-bourg	Un développement de l'urbanisation recentré autour du centre-bourg dans le PLU en cours de révision. Améliorer le cadre de vie tout en conservant un caractère semi-rural. Sur les réserves foncières communales en centre-bourg, créer des commerces et un pôle multi-services pour répondre aux besoins de proximité, notamment pour les personnes âgées. L'urbanisation de ces réserves foncières permettra de relier le centre-bourg à la nouvelle crèche inaugurée en novembre 2014.
Un potentiel foncier à l'est de la commune (Zone AU), sur lequel l'ancienne municipalité avait un projet de ZAC, avec la SEM81 en assistance à maîtrise d'ouvrage. Ce projet est actuellement en cours de redéfinition afin d'instaurer davantage de cohérence dans le développement de la commune (un potentiel pour après 2020).	Développer une urbanisation cohérente	Un projet en cours de redéfinition, des réflexions engagées sur : - la cohérence avec la requalification du centre-bourg - le choix du mode d'urbanisation : ZAC ou développement sur des îlots de moindre importance avec élaboration d'OAP, avoir une meilleure maîtrise du foncier. - le programme de logements et le type d'habitat à développer.
Une classe a été fermée, mais un potentiel pour accueillir 1, voire 2 classes supplémentaires. Turn-over important des ménages résidents dans les opérations investisseurs récentes : des petites maisons aux loyers élevés, aménagements des parties communes non réalisés (éclairage, assainissement, voirie...).	Diversifier la population pour maintenir les effectifs scolaires	Privilégier le développement de logements familiaux : - soit par division parcellaire, - soit dans le cadre du projet de la zone AU à l'est de la commune. Etudier la possibilité de développer du logements étudiants et une opération de logements intergénérationnels.

Autres actions / Projets hors habitat

► Albipôle a été créée par le Syndicat mixte Albi-Terssac (SIAT) en 1990, dont une partie s'étend sur la commune de Terssac. D'une superficie totale de 40 ha, la zone Albipôle accueille 19 entreprises industrielles et de services et emploie près de 380 salariés environ.



OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 2015-2020

Objectif communal de production de logements

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

Objectif communal de diversification de l'habitat

22 logements locatifs aidés sur la période 2015-2020
soit **4 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 8 mars 2006
- ▶ Modification et révision simplifiée engagée le 7 février 2008
- ▶ Révision du PLU engagée pour intégrer les lois Grenelle et ALUR, pour une approbation prévisionnelle en 2017

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 Terssac 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	Opération Clairefontaine - place de l'Eglise	Locatif aidé	10	10		U	Rachat du foncier par Patrimoine : projet de démolition-reconstruction pour une livraison prévisionnelle mi-2016
2	Rue de la Garance / rue de l'Ecole	Lotissement communal	5	0			Foncier communal - parcelles de 400 à 500 m ² 3 lots rue de la garance et 2 lots rue de l'Ecole
3	Les Chaumes 2 (dents creuses)	Accession privée	9	0		Ub	2ème temporalité du PLH : conditionner à une rétrocession de voirie communale pour la bouche d'incendie
4	Réhabilitation en centre-bourg	Logement locatif aidé très social	3	3		Ub	Foncier communal - Projet sur un bâtiment public à réhabiliter - Projet en cours d'étude avec HSP81 (bail à réhabilitation envisagé)
5	Terrain Allée des colombiers	Opération mixte avec 15% de locatif aidé	55	8	60	Zone A - nécessite d'ouvrir à l'urbanisation dans le projet de PLU (inscrire une OAP)	2ème temporalité du PLH - Une opération en deux tranches (6 ha) : 3 ha sur la période du PLH (allée de Colombers) dans la 2ème temporalité du PLH et 3 ha après 2020. Un projet mixte avec des équipements, des services et des espaces verts.
	Dents creuses	Accession privée	10	0			Sous réserve de lever les rétentions foncières de propriétaires
6	Zone «Campalauzié» (tranche 1)	Opération mixte	40	6		Aua et AU0 (inscrire une OAP dans le PLU)	Projet de ZAC abandonné, une partie du secteur va être fermé à l'urbanisation dans le projet de PLU. Un projet en deux phases avec une 1ère tranche en 2ème temporalité du PLH sur Campalauzié. Des négociations à engager avec les trois propriétaires fonciers.
6 bis	Zone «Guyot» (tranche 2)	à définir				Aua et AU0 (inscrire une OAP dans le PLU)	Une deuxième tranche «Guyot» programmée pour après 2020, pour 40 logements. Des négociations à engager avec le propriétaire foncier
7	Foncier communal	à définir			à définir	Ua2	Foncier communal (1,5 ha) avec projet à définir. Création d'une centralité avec un multi-services ou réflexion à mener pour créer une résidence intergénérationnelle
8	Terrain Le Lundé	à définir			5	Ub	Dents creuses, avec un accès groupé sur la voie
TOTAL production période 2015-2020			150	27			

Bâtiment en centre-bourg qui sera démoli pour permettre la construction de 10 logements locatifs aidés



Projets et capacités foncières identifiés
sur la temporalité du PLH

Projets et capacités foncières identifiés
au delà de 2020

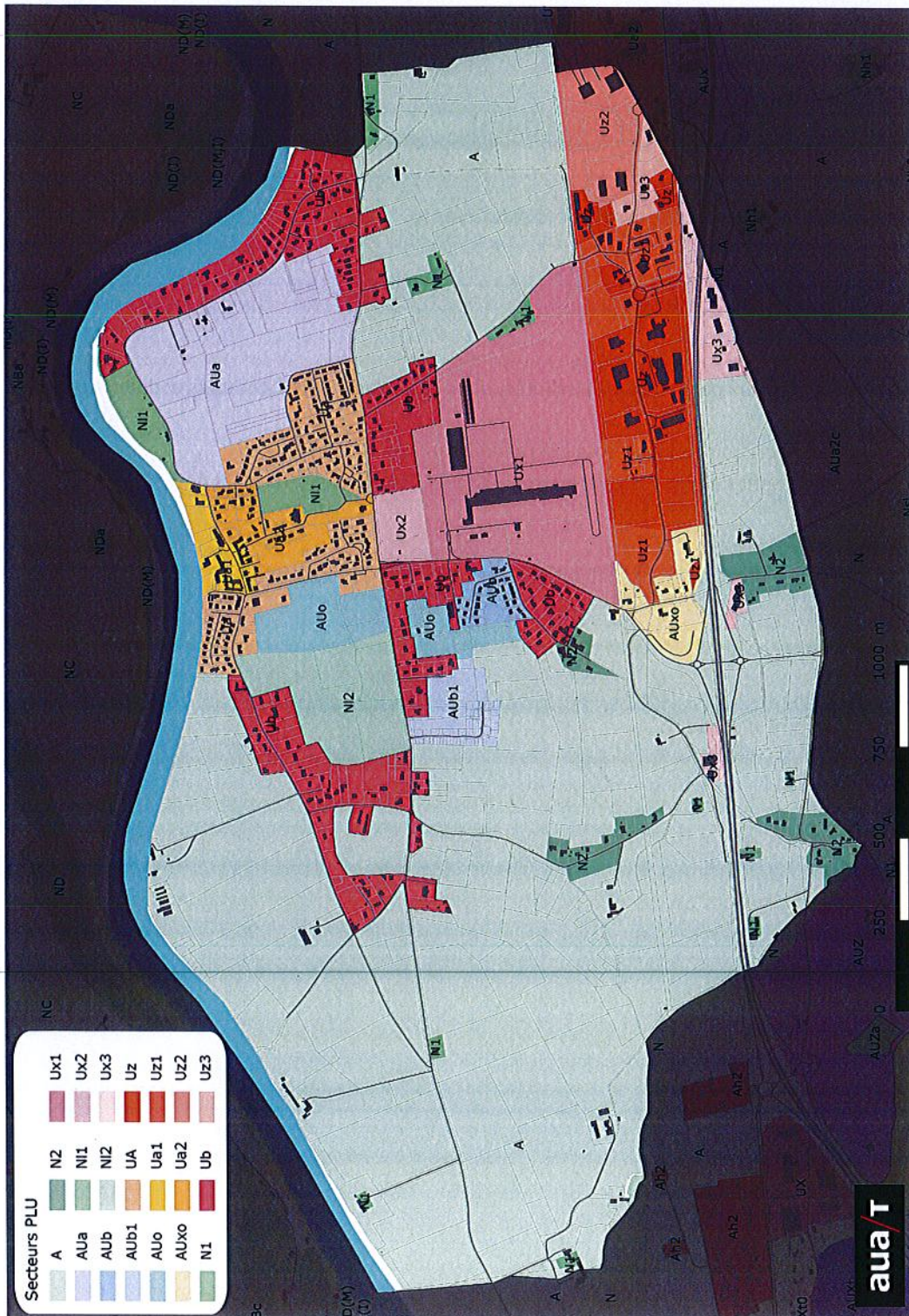
- N°1 : Clairefontaine
- N°2 : Lotissement communal
- N°3 : Les Chaumes 2
- N°4 : Réhabilitation bâtiment public
- N°5 : Colombier
- N°6 : Campalauzié
- N°6 bis : Guyot
- N°7 : Foncier communal
- N°8 : Le Lundé



DOCUMENT D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme en cours de révision

- Révision du PLU engagée pour intégrer les lois Grenelle et ALUR, PADD en cours d'élaboration.
- Approbation prévisionnelle prévue en 2017.



AUTRES ÉLÉMENTS

Accession aidée

- Participer à l'accueil des familles (développer une offre en accession aidée).

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)

Etudier la possibilité de développer des logements étudiants.

► 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 logements intergénérationnels.

Etudier la possibilité de créer un hébergement de type MARPA (Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées).

► 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-ANNXBIS_2_42_16-DE

