

PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2019

Aigrefeuille
Aucamville
Aussonne
Balma
Beaupuy
Beauzelle
Blagnac
Brax
Bruguières
Castelginest
Colomiers
Cornebarrieu
Cugnaux
Drémil-Lafage
Fenouillet
Flourens
Fonbeaulard
Gagnac-sur-Garonne
Gratentour
Launaguet
Lespignan
L'Union
Mondonville
Mondouzi
Mons
Montrabé
Pibrac
Pin-Balma
Quint-Fonsegrives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Saint-Orens-de-Gameville
Seilh
Toulouse
Tournefeuille
Villeneuve-Tolosane

Pé d'Estèbe – Belle Enseigne

Mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole

6 – Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

6B – Volet territorial

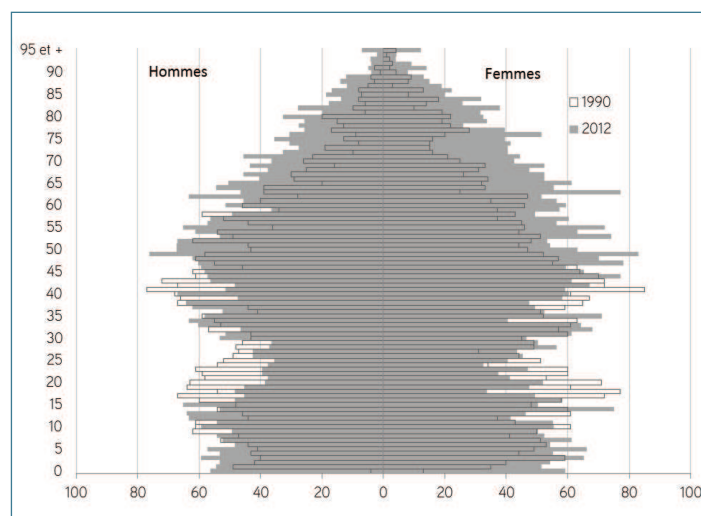
6B37 – feuille de route de Villeneuve-Tolosane

CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Dynamique démographique		Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Population (nb. habitants) en 2014		9 043	748 933
Taux de croissance démographique annuel moyen (2009-2014)		+1,0%	+ 1,5%
Indice de jeunesse Rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus	2008	1,0	1,3
	2013	0,9	1,2
Part de la population des plus de 75 ans	2008	8,7%	6,9%
	2013	9,5%	7,3%

Sources : Insee, recensements de la population 2008, 2013, 2014

Pyramide des âges



Sources : Insee, recensements de la population 1990, 2012

ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Le PLUi-H pose comme principe fort le développement de la ville sur elle-même. Il identifie, à ce titre, des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil du développement de la Métropole en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et l'offre de services, commerces et équipements.

Au-delà de l'optimisation du potentiel foncier mobilisable à court terme, le PLUi-H organisera et phasera une ouverture limitée des zones fermées à l'urbanisation, en fonction du respect de la Trame Verte et Bleue, du maintien de l'activité agricole, de l'exposition à des nuisances et/ou risques, etc.

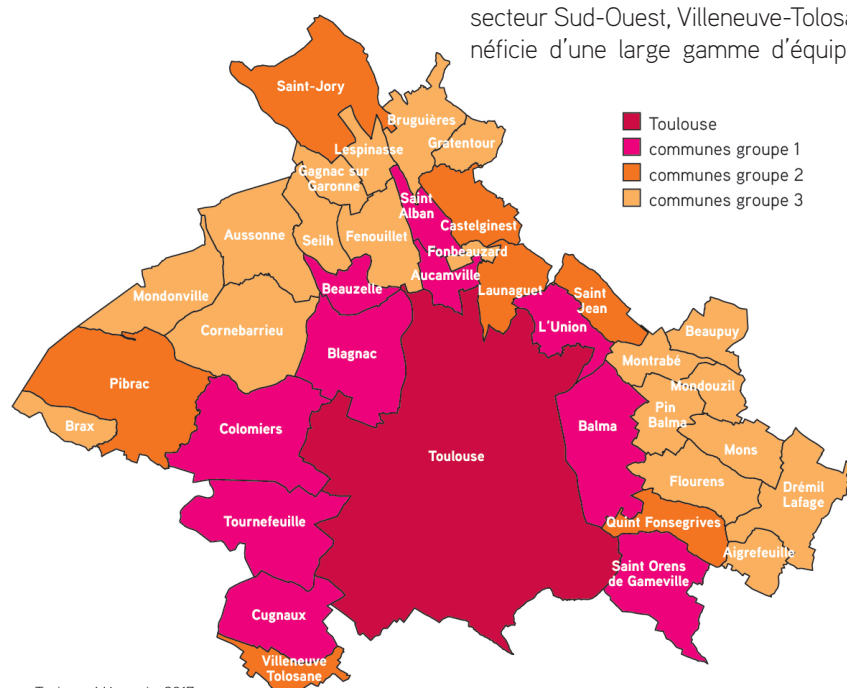
Et pour Villeneuve-Tolosane :

Située en deuxième couronne de l'agglomération, à proximité des pôles d'emplois du secteur Sud-Ouest, Villeneuve-Tolosane bénéficie d'une large gamme d'équipements

et de services à la population, répartis sur un territoire communal presque entièrement urbanisé. Elle fait partie des territoires privilégiés de l'habitat identifiés au PADD.

Gestion économe du territoire, polarisation de l'accueil des habitants sur les secteurs les mieux dotés en services et les mieux desservis, qualité des espaces publics et des aménagements urbains, sont les objectifs portés par Villeneuve-Tolosane.

Sa desserte routière est assurée principalement par le CD 15. Sa desserte en transports en commun va être améliorée avec le projet Mobilités 2020 - 2025 - 2030 (Linéo 13. Le futur développement de Villeneuve-Tolosane s'inscrit dans la perspective de cohérence urbanisme mobilités, portée par le ScoT, le PDU de la grande agglomération toulousaine et Toulouse Métropole.



Source : Toulouse Métropole, 2017

À NOTER

Selon les orientations de la politique métropolitaine de l'habitat, Villeneuve-Tolosane contribuera à l'effort de production du groupe n°2 de communes (environ 775 logements par an pour l'ensemble du groupe), en lien avec son offre de services, de commerces et d'équipements et son niveau de transport en commun prévu dans le projet Mobilités 2020-2025-2030.

DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Objectif de production de logements

105 logements par an sur la période 2020-2025.

Le développement de l'habitat se fera en cohérence avec la qualité de l'offre de transports en commun et son phasage.

À NOTER

Il s'agit de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, dans toute leur diversité : du logement privé, mais aussi du logement social, en accession et en locatif, du logement pour les jeunes, du logement pour les seniors, sans oublier les réponses à apporter aux situations précaires.

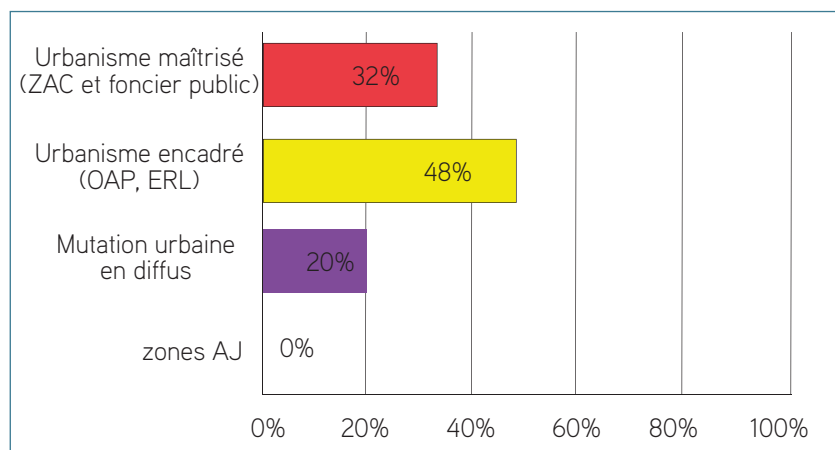
Dans cette perspective, la commune de Villeneuve-Tolosane porte un projet de développement urbain raisonné et cohérent qui vise à conforter le centre-ville. Elle souhaite poursuivre et encadrer l'intensification mesurée du bâti existant et le renouvellement urbain déjà à l'œuvre, tout en préservant l'identité de la commune et le cadre de vie : quartiers pavillonnaires, espaces de nature de proximité, bâtis patrimoniaux.

Ce projet privilégie un urbanisme maîtrisé et encadré pour les 4/5 de la production de logements, avec une opération d'aménagement publique (Las Fonsès) et trois OAP (Bergeronnettes, Pé d'Estèbe - Belle Enseigne et Barraud).

Dynamique actuelle de construction	Villeneuve-Tolosane	Toulouse Métropole
Logements autorisés (2010-2015)	132 par an	8 880 par an
Logements commencés (2010-2014)	92 par an	6 907 par an





Source : SOeS, Sit@del2, 2010-2015

Mode de production de l'habitat 2020-2025



Source : Toulouse Métropole, 2019

Typologies de logements

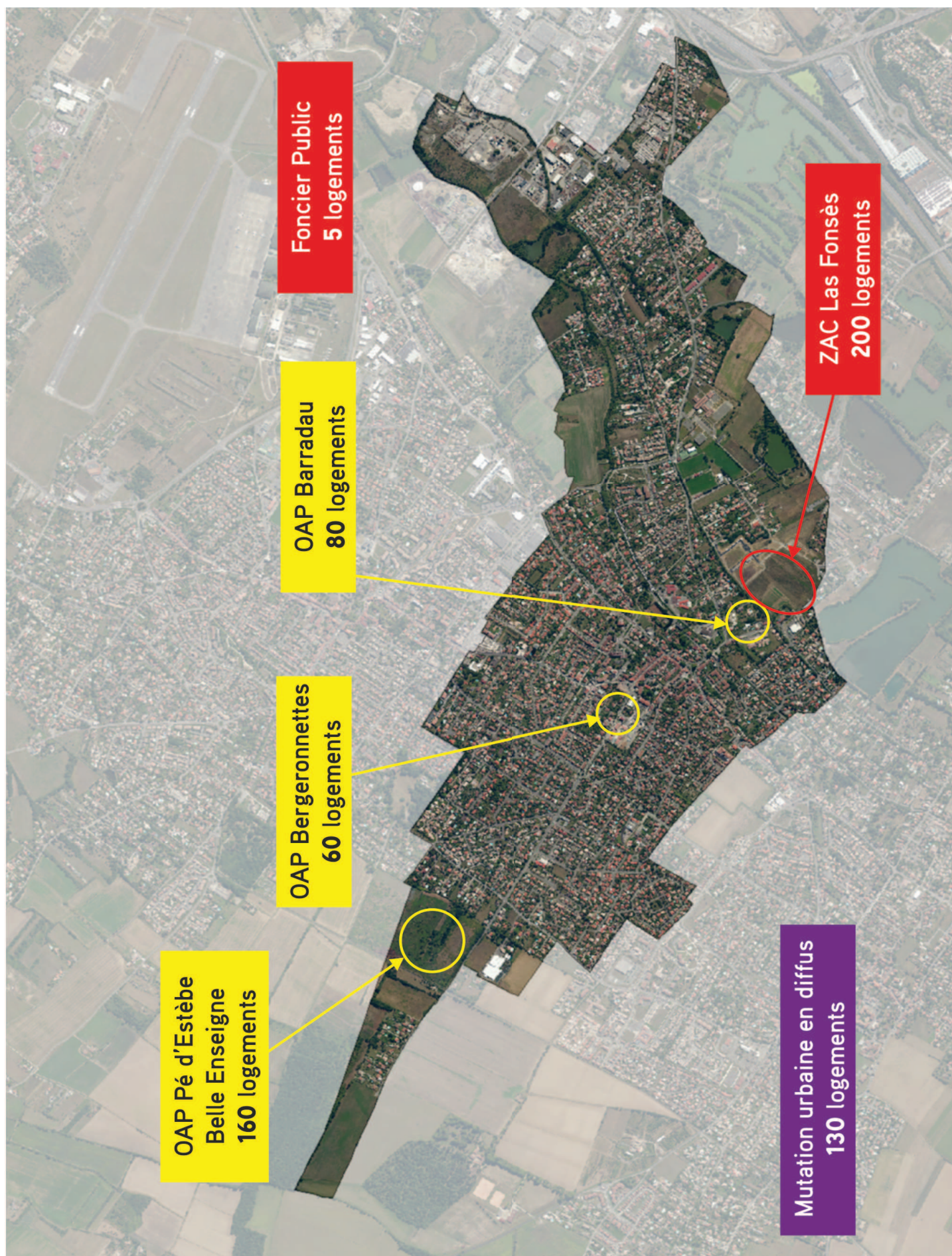
Typologie du parc actuel	Villeneuve-Tolosane		Toulouse Métropole	
				
T1	3%	0%	16%	0%
T2	30%	1%	29%	2%
T3	44%	8%	31%	9%
T4 et plus	23%	91%	24%	89%

Source : Insee, recensement de la population 2013

Typologies à développer pour l'habitat collectif à Villeneuve-Tolosane

T1	Pas de préconisation
T2	Pas de préconisation
T3	Pas de préconisation
T4	Pas de préconisation
T5	Pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole, 2017



DIVERSIFICATION DE L'HABITAT 2020-2025

Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	35 % minimum PLUS / PLai / PLS
Logements abordables	Favorable à l'accès sociale (15% de PSLA)
Logements libres	Pas de préconisation

Source : Toulouse Métropole, 2017

Situation SRU au 01/01/16	Villeneuve- Tolosane	Toulouse Métropole
Nombre de logements locatifs SRU	495	70 103
Taux SRU	12,34%	19,07%
Nombre de logements SRU manquants (*)	307	1 947
Indice de pression : nombre de demandes pour une attribution	1,9	4,4

(*) calculé en fonction du décret n°2017-840 du 5 mai 2017

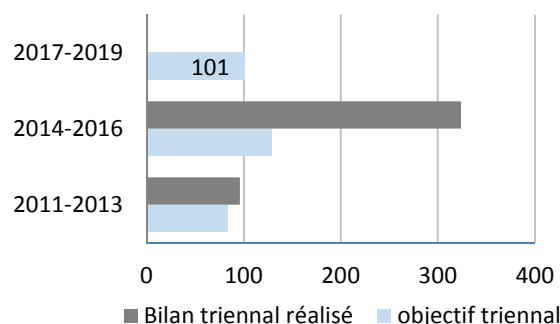
Sources : DDT 31, données SRU au 01/01/2016 ; ATLAS Imhoweb 2014

À NOTER

L'objectif de logements locatifs sociaux fixé pour la commune constitue un minimum. Afin de ne pas creuser l'écart entre le nombre de résidences principales et le nombre de logements sociaux et de permettre à la commune d'atteindre l'objectif légal de la loi SRU en 2025, la commune s'engage à prendre en compte l'accompagnement de la croissance globale de son parc de logements, en plus du rattrapage des logements sociaux manquants.

Cet objectif sera actualisé (tous les 3 ans) par modification pour tenir compte de l'évolution des objectifs réglementaires. Il conviendra également de compenser la fin du conventionnement des logements SRU (vente HLM, sortie de conventionnement PLS, démolition).

Bilan triennal de la loi SRU pour la commune



Source : Préfecture, données bilans triennaux

Outils réglementaires

La commune s'engage à mobiliser des outils favorisant la réalisation de logements locatifs sociaux

Secteur à Pourcentage de Logements (SPL)

Le règlement du PLUi-H prévoit la production de 35% de logements locatifs sociaux, pour tout permis de construire supérieur ou égal à 300 m² de surface de plancher logement ou d'au moins 4 logements. Cette diversité est travaillée en cohérence avec les orientations des projets urbains (ZAC...)

Emplacement Réservé Logement (ERL)

ERL Bergeronnettes et ERL La Fonsès
La commune mobilisera les SPL, la prospection foncière et immobilière et les opérations contractuelles d'aménagement afin de répondre à la loi SRU

Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique (OAP)

La diversité des OAP est définie par les secteurs de Pourcentage de Logements (SPL)

Outils fonciers et de prospection

Afin d'aider la commune dans ses éventuelles difficultés à atteindre les objectifs de production de logements sociaux assignés par la loi SRU, Toulouse Métropole pourra, en accord avec la commune, engager des montages d'intervention foncière permettant la réalisation d'opérations en maîtrise d'ouvrage directe par des opérateurs sociaux.

Renforcement sur la commune de la veille foncière et de l'utilisation du droit de préemption urbain. A cette fin, des secteurs de veille seront déterminés, notamment en centralité de la commune.

Mobilisation des capacités financières de la Métropole, telles que définies dans sa stratégie foncière dédiée à l'habitat, afin d'aider à l'équilibre financier des opérations de logements sociaux (fonds de concours SRU).

Sollicitation de l'EPFL pour des opérations de logement social sur son budget dédié, au titre du diffus et de l'équilibre social de l'habitat.

Ces projets devront être élaborés en cohérence avec la territorialisation de la programmation définie dans cette feuille de route.