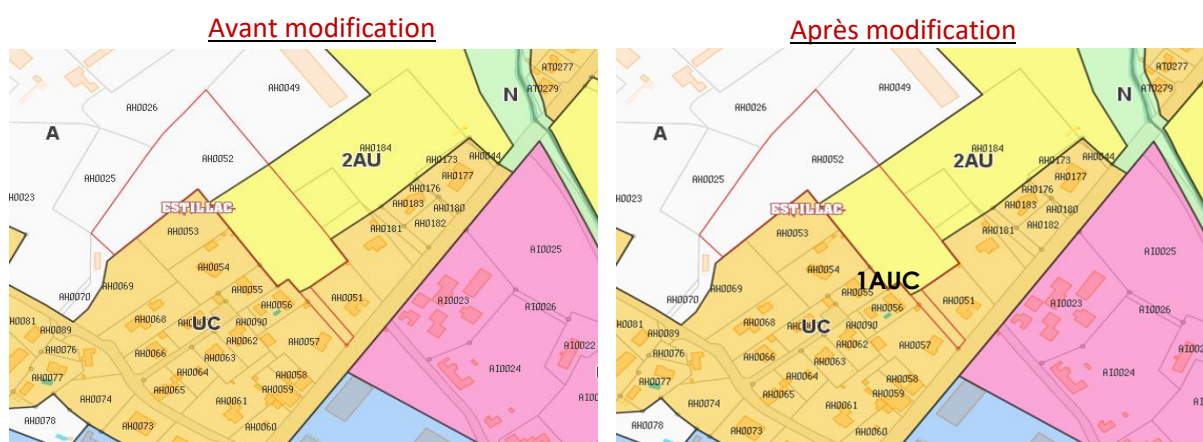


Modification n°4 du PLUi

Analyse de la capacité d'urbanisation sur la commune d'Estillac

Projet :

Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle AH 52 (passage de 2AU en 1AUC) située lieu-dit PERROUTIS d'une contenance de 7 000 m² environ.



3 parcelles déjà ouvertes à l'urbanisation ont une superficie suffisante ou équivalente au terrain projet au lieu-dit PERROUTIS :

- AO15 lieu-dit GRAND JOUAN avec 13 902,02 m² constructible en zone 1AUB
- AH0036 lieu-dit DERRIERE LE BOIS avec 10 217,75 m² constructible en zone 1AUC
- AD0075 lieu-dit LA JUSTICE avec 7 996,83 m² constructible en zone 1AUC

Le tableau ci-dessous recense les parcelles en zone constructible et consacrées à de l'habitat (aménagement d'ensemble). Les parcelles sont classées en fonction de la superficie constructible dans l'ordre décroissant. Nous avons donc extrait les 6 premières parcelles du classement sur l'année 2019 :

Référence parcellaire	Adresse	Surface de la parcelle (m ²)	Portion constructible (m ²)	Zonage	Servitudes
AO15	GRAND JOUAN	29 737	13 902,02	1AUB	Zone N
AH0036	DERRIERE LE BOIS	10 219	10 217,75	1AUC	-
AD0075	LA JUSTICE	7 996	7 996,83	1AUC	-
AD0044	LA GRANDE GAUGE	6333	6 333,58	1AUB	-
BC0072	PEYRELONG	6199	6 198,46	1AUB	-
AD0045	LA GRANDE GAUGE	9215	5 116,88	1AUB	Zone N

Les terrains situés « Derrière le bois » et « La justice » sont actuellement en indivision et ne seront pas mobilisables rapidement. En effet, la réalisation de projet sur ce foncier nécessite l'accord de l'ensemble des indivisaires.

Même si trois fonciers semblent disponibles et présentent des superficies suffisantes pour accueillir le projet envisagé, un seul pourrait l'être réellement, la parcelle AO 15.

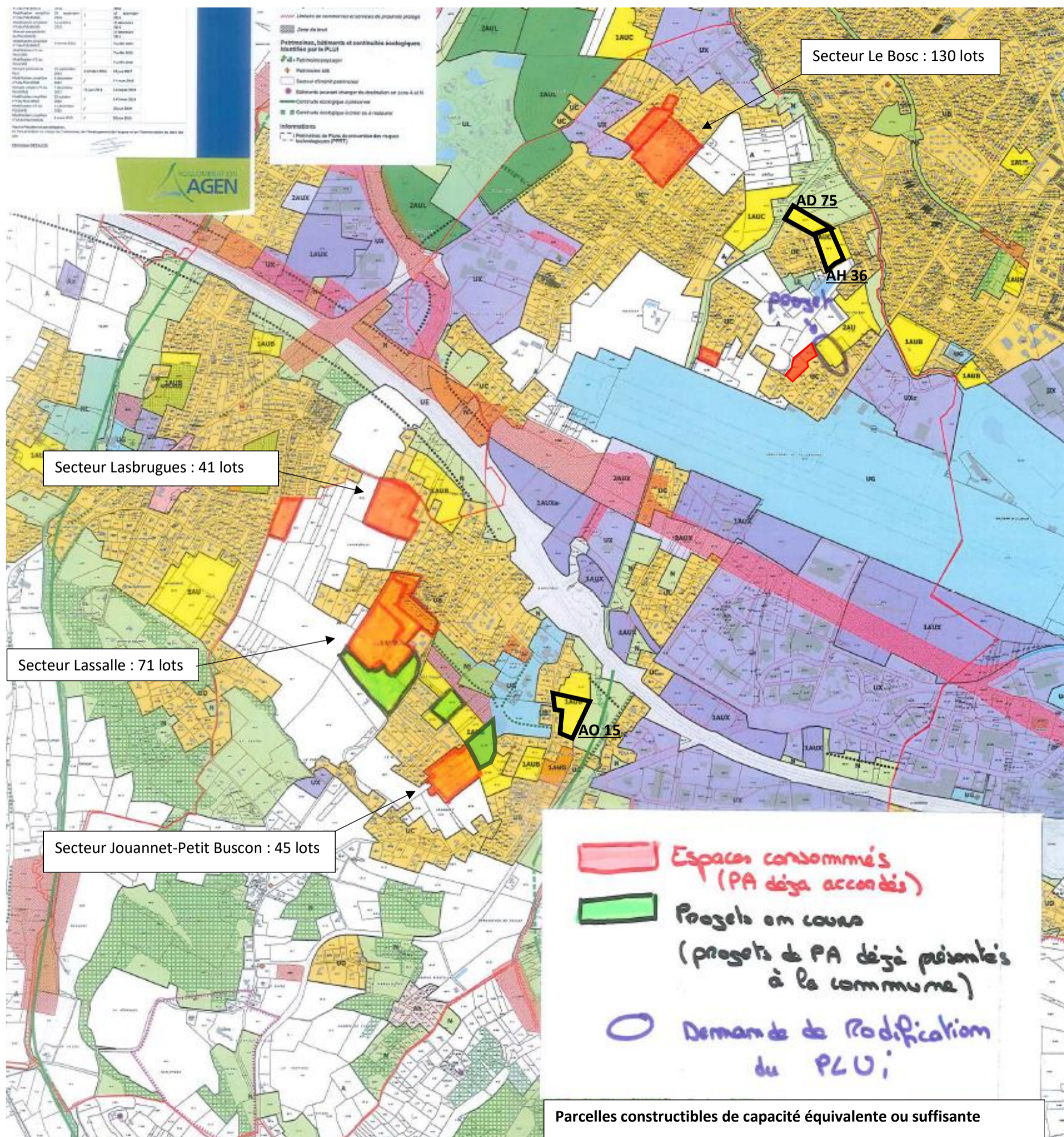
On constate une forte pression foncière sur cette commune tel que l'illustre la carte en page suivante. A très court terme, la commune d'Estillac n'aura pas de terrain ouvert à l'urbanisation de superficie équivalente aux trois parcelles disponibles à ce jour.

Alors, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU lieu-dit PERROUTIS est justifiée et est nécessaire si l'on envisage la situation foncière de la commune et sa dynamique actuelle.

Aussi, le lieu-dit PERROUTIS se trouve dans la partie Nord de la commune d'Estillac à proximité immédiate d'une zone UC sur laquelle plusieurs projets sont en cours de conception. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelles AH52 se fait en cohérence avec l'aménagement global de la commune et dans le respect du maillage urbain.

Une OAP Sectorielle est proposée au dossier « Eléments de réponse aux PPA » et la desserte en réseaux et la faisabilité opérationnelle du projet sur cette parcelle sont assurées.

Carte consommation foncière – Situation 2020



Zoom PERROUTIS et projets de construction adjacents en cours

