

Présents

1. PETR : Gérard MASSIP, Brigitte GIACOMIN, Baptiste LAURENT
2. BE SGEvT : Nancy OLIVETO, Pauline CROMBETTE
3. CD31 appui technique : Catherine POLI
4. Président CU : Gérard CAPBLANQUET
5. CU : Michel FAGUET, Thierry BONCOURE, Jean-Louis REMY, Bernard BROS ; Michel FAGUET
6. CC Cœur de Garonne: Melissa DAVID
7. CC Volvestre : Yoann PICARONIE, Vanessa ROUZES

Objet : 2^{ème} atelier d'évaluation : Logement : statistique et localisation

La réunion s'est déroulée en deux parties :

- Présentation POWERPOINT sur les statistiques sur le logement et évaluation des prescriptions du SCoT en vigueur
- Présentation des indicateurs de suivi dans l'outil TEREVAL : tache bâtie, enveloppe urbaine, isochrone, densité

1 Logement statistique

1.1 Données quantitative

Présentation d'un POWERPOINT sur les statistiques du logement et notamment la situation du territoire au regard des prescriptions :

- P51 et doc graphique : production des logements
- P 55 : diversité de l'offre de logement de logements et vacance
- P 53 : production de logements locatifs
- P54 : production de logements locatifs sociaux

Les chiffres montrent que globalement la production totale de logements sur le territoire est légèrement en deçà des objectifs maximum que s'était fixés le SCoT. Néanmoins, la répartition des logements sur le territoire ne s'est pas faite selon les objectifs du SCoT. En effet, et en concordance avec les observations faites sur l'accueil de population, les autres communes et les pôles de services ont construit légèrement plus globalement que les objectifs maximum fixés, alors que les pôles de services sont en deçà des objectifs attendus. La vacance reste encore un peu supérieure au 7% maximum souhaité, et ce d'autant plus qu'on s'éloigne de la Métropole. La production attendue de locatifs a été atteinte et celle de locatifs sociaux, même si elle n'a pas été atteinte, est à remarquer.

Madame ROUZES précise que la Communauté de Commune du Volvestre a bien pris la compétence habitat depuis le 01/06/2017. Monsieur REMY précise que le SIVU Lèze Ariège conserve la compétence habitat sur la totalité du périmètre de la communauté de commune Lèze Ariège et qu'une réflexion sur un PLH sur ce territoire sera certainement à avoir dans le futur.

Monsieur Bernard BROS remarque que malgré la crise économique, le territoire a réussi globalement à maintenir une production de logements cohérente avec les objectifs du SCoT.

Les conclusions de ces chiffres sont à relativiser car ils s'arrêtent en 2013 inclu, alors que la crise sur la construction s'est surtout fait sentir à partir de 2014, avec un semblant de reprise en 2017.

Par ailleurs, sur le territoire on observe une augmentation des constructions liée essentiellement aux effets de la loi ALUR et de la division des parcelles plus que ceux liés aux documents de planification.

1.2 Densification et continuité des noyaux

Il s'agit d'évaluer les prescriptions suivantes :

- Prescriptions P 57 : 20% de densification dans les espaces déjà urbanisés
- Prescription P5 : 80% des logements dans et ou en continuité des noyaux villageois

Les méthodes permettant d'identifier les logements construits après 2010, leur localisation ainsi que l'analyse statistique de la répartition de ces logements ont été présentées.

Il apparaît que l'objectif de 20% de densification est largement dépassé (33% sur la totalité du SCoT).

De manière générale, 77% des logements sont situés dans et en continuité des noyaux villageois mais la présence d'écarts vient perturber ces résultats. Notamment la notion de « hameau à maîtriser » et des « dents creuses » qui sont sources d'interprétation.

L'atteinte de ces objectifs est très fortement liée au type de document d'urbanisme sur la commune. Les PLU font vraiment la différence pour obtenir des résultats en terme de localisation constructions.

1.3 Présentation des indicateurs de l'outil TEREVAL

1.4 La tache bâtie

La tache bâtie 2010 et 2016 et la mesure de la différence entre les deux taches bâties ont été présentées afin de donner une approche de l'étalement de l'artificialisation.

1.5 L'enveloppe urbaine

Cette enveloppe construite à partir de la tache bâtie et de différents critères qui sont encore à valider (comme le nombre de locaux, existence de la mairie ou de l'église...) a été présentée. Cette méthode permettra de remettre à jour, sur des critères objectifs et partagés sur tout le territoire, la carte des noyaux villageois et des hameaux du SCoT actuel.

1.6 Les isochrones

Les isochrones permettent de dessiner des enveloppes d'atteinte à pied en un temps défini des points stratégiques du territoire (gares par exemple, mais aussi équipements

publiques....) On peut ensuite comptabiliser différentes variables à l'intérieur de ces enveloppes comme les logements nouvelles constructions , les logements sociaux....)

2 La densité

Une première approche de la densité de logement sur la base d'un carroyage 100m sur 100m a été présentée.

La présentation de cette réunion sera mise sur le site web du PETR. La séance est levée.