

L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

- PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DANS UN TERRITOIRE RURAL



Christian MOIROT . Vice-Président de la Communauté de Communes Arize Lèze

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX D'HABITAT DANS LES PROJETS DE PLANIFICATION D'URBANISME

Mardi 28 novembre 2017 . Cap' Cinéma de CARCASSONNE

L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT EN ARIZE

► Un PLUI opposable en aout 2015: 14 communes - 4 000 habitants

► Un volet habitat imposé par la loi ENE du 12 juillet 2010

► L'élaboration du PLH a permis de :

► mettre en évidence les problématiques du territoire en matière d'habitat,

► définir des orientations stratégiques,

► élaborer des fiches actions concernant l'animation du PLH, des objectifs de création de logements par commune, la reconquête des logements vacants, la mixité sociale, la lutte contre l'habitat indigne ou insalubre.

► lister les financements mobilisables pour chaque fiche action



LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

▶ TRADUCTION OPERATIONNELLE DU PLH:

- ▶ Un impact réglementaire par l'élaboration des OAP qui favorisent la diversité des types de logements et donc la mixité sociale et la densification : petits collectifs, maisons mitoyennes, villas.
- ▶ La volonté affichée dans le PLUI de réaliser 30% des créations de logements par réhabilitation du parc existant vacant.

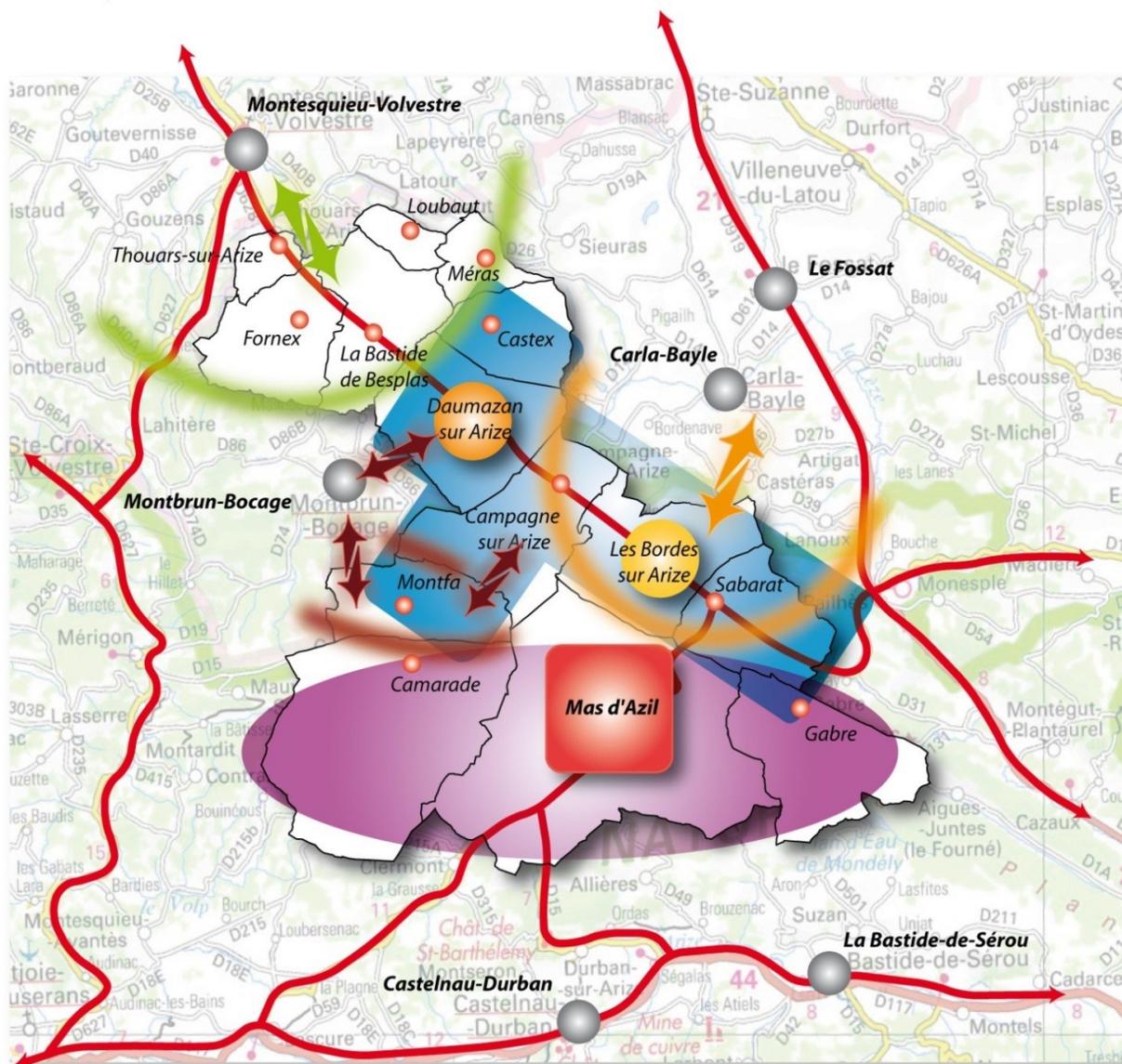
▶ DES DIFFICULTES DE MISE EN ŒUVRE:

- ▶ Les opérateurs sont aux abonnés absents à l'exception de l'Office départemental pour une intervention très limitée.
- ▶ La plupart des logements vacants sont situés en centre bourg où la réhabilitation est très coûteuse et parfois quasi-impossible (risque inondation).

L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Légende

-  Conforter et renforcer le Mas d'Azil dans son rôle de "moteur" à l'échelle de la Communauté de Communes (rôle de proximité)
-  Conforter Daumazan-sur-Arize dans son rôle de pôle d'équipements et de services (rôle de proximité)
-  Structurer une polarité sur les Bordes-sur-Arize à partir de l'attractivité commerciale de la commune (besoins heddodaires)
-  Poursuivre et structurer le développement résidentiel et économique sur les communes liées à la Vallée de l'Arize
-  Permettre l'accueil de nouveaux habitants en lien avec la proximité du Mas d'Azil
-  Organiser le développement sur les communes du Nord Ouest en lien avec l'attraction du Volvestre
-  Envisager un développement mesuré sur Montfa en lien avec ses relations avec la vallée de l'Arize et Montbrun-Bocage
-  Organiser le développement du secteur en lien avec ses relations avec la vallée de la Lèze

LA DÉSSERTIFICATION PROGRESSIVE DES CENTRES BOURGS

UNE PROBLÉMATIQUE PARTICULIÈREMENT PRÉGNANTE SUR LE TERRITOIRE.

▶ CENTRES BOURGS FRAGILISES:

- ▶ Les communes les plus peuplées sont situées en bord d'Arize et accueillent en centres-bourgs la majorité des logements vacants du territoire...**
- ▶ Les centres-bourgs de ces communes sont soumis en grande partie ou en totalité au risque inondation donc les objectifs de créations de logement par réhabilitation de l'existant sont difficiles à atteindre.**
- ▶ Les logements locatifs des centres-bourgs se dégradent et donc, pas de mixité sociale.**
- ▶ Conséquence de la part importante des logements vacants: les centres bourgs se dévitalisent et la désertification s'accélère.**
- ▶ La population des communes de l'Arize est partout inférieure aux seuils d'intervention de la Région (et de l'Etat) sur les centres-bourgs.**

DANS UN CONTEXTE DE FUSION “ LOI NOTRE ”

UNE MISE EN OEUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT DIFFICILE

- ▶ **Des priorités induites par la fusion des communautés**
- ▶ **Un engagement opérationnel sur PIG ou OPAH reporté**
- ▶ **Une étude pré-opérationnelle à une OPAH finalisée**
- ▶ **Le choix de l’OPAH par le comité de pilotage du 24/10/2017 :**
 - ▶ **traiter les situations d’insalubrité chez les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs,**
 - ▶ **lutter contre la précarité énergétique,**
 - ▶ **assurer le maintien à domicile des personnes âgées/handicapées en adaptant leur logement,**
 - ▶ **intervenir sur le parc immobilier vacant privé pour développer l’offre locative permanente et améliorer le parc locatif privé occupé de mauvaise qualité,**
 - ▶ **maintenir la qualité du bâti en conciliant les réhabilitations et la protection de la santé et de la sécurité des occupants face au risque inondation,**
 - ▶ **valoriser le patrimoine bâti des centres-bourgs en accompagnant les propriétaires et en engageant une réflexion globale pour la requalification des centres-bourgs.**

DES CRITÈRES D'INTERVENTION RESTRICTIFS INCOMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS DU PLH

- ▶ **Des critères du Conseil Régional ciblés sur quelques bourgs centres à partir d'un appel à candidature et de l'élaboration d'un projet urbain.**
- ▶ **Le parti pris d'intervention de l'ETAT (ANAH et DREAL).**
 - ▶ **Une intervention massive en cohérence avec celle du CR pour éviter le saupoudrage qui a fait preuve de son inefficacité par le passé.**
- ▶ **Conséquence sur l'opération projetée, La DREAL propose le 16/11/2017 :**
 - ▶ **une OPAH sur les seuls bourgs centres retenus après l'Appel à projet du CR et après élaboration d'un projet urbain,**
 - ▶ **une convention de PIG sur l'ensemble du territoire pouvant être mise en place immédiatement**

L'ANALYSE DES ELUS LOCAUX

- ▶ **les points noirs au centre des bourgs sont répartis sur le territoire et pas forcément situés dans les bourgs-centres.**
- ▶ **un centre de bourg dégradé attire la partie de la population la plus en difficulté et aboutit à l'apparition des mêmes problèmes, que ce soit dans un centre bourg d'une commune de 500 habitants ou dans celui d'une commune de 1500 habitants: logements insalubres, absence de mixité sociale, environnement dégradé, apparition de «marchands de sommeil»...**
- ▶ **un PIG restreint les interventions en direction des propriétaires bailleurs et des logements vacants à quelques cas particuliers. Les orientations du PLH de l'Arize se trouvent donc hors du champ des financements mobilisables. Le PLH s'avère obsolète au moment où il pouvait commencer à être mis en œuvre,**
- ▶ **le principe d'une intervention massive en direction de deux ou trois bourgs centres est pris en compte et la collectivité souhaite s'y inscrire,**
- ▶ **les élus voudraient pouvoir intervenir sur le logement vacant dans les centres de bourgs non sélectionnés même si cette intervention est contingentée et soumise à conditions.**

LE QUESTIONNEMENT DES ÉLUS, UN CONTEXTE:

► une réflexion engagée sur l'opportunité d'une extension du PLUI de l'Arize au territoire Arize-Lèze

► Quelle est la pertinence d'une démarche de planification de l'Habitat dès lors que les politiques d'aide sont en évolution permanente ?

► Ces politiques d'aides sont passées en peu d'années du tout-PB au tout-PO suivant une logique d'ouverture et de fermeture. Cet effet de balancier ne pourrait-il pas être atténué et les choix d'intervention plus nuancés ?

► Un engagement en cours de la collectivité dans l'appel à candidature du Conseil Régional

► La CC ayant la compétence « élaboration de documents d'urbanisme et amélioration de l'habitat », comment impliquer financièrement les communes concernées dans la réalisation de l'étude relative au projet urbain et dans les actions qui seront mises en place ultérieurement ?

Je vous remercie de votre écoute

