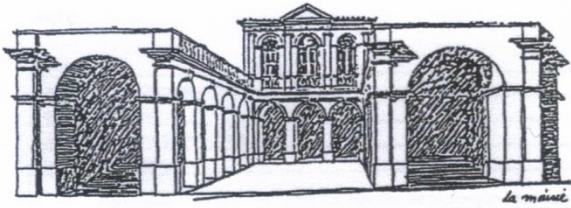


MAIRIE DE SAINT-YBARS
(09210 ARIÈGE)



TÉL. : 05 61 69 18 04 - FAX : 05 61 69 18 16

mairie.saintybars@saint-ybars.fr

Compte rendu de la réunion de
la commission de travaux et environnement du mardi 09 Décembre 2014

Présents : BOY Francis
BUOSI Johnny
CHAYNES René
MARC Éric
BERDOULAT Michel
AUGE Alain

Absents : PERRIN Michel
CHAUVIN Chantal
VERKINDEREN Jacques
PARMENTIER Anne
BOY Pierrette
BERGOUT Charles
SENTENAC Fabrice
PARIS Laurent
VERKINDEREN Sophie

Objet : Réunion modification du POS en PLU.

Séance de travail N°2 nécessaire à la rédaction du PADD

Thématique : Morphologie urbaine et secteurs potentiellement urbanisable et assainissables, risques et contraintes

Une lecture du document fourni par URBADOC pour la séance de travail est faite.

Ce document synthétise le diagnostic en rappelant :

- L'évolution du parc de logements sur la commune de Saint-Ybars
- La catégorie des logements sur la commune de Saint-Ybars
- Les typologies des logements sur la commune de Saint-Ybars
- La dynamique de construction sur la commune de Saint-Ybars
- La morphologie urbaine sur la commune de Saint-Ybars
- Le foncier disponible sur le POS sur la commune de Saint-Ybars
- Le PPRn sur la commune de Saint-Ybars
- Les servitudes d'utilité publique sur la commune de Saint-Ybars

QUESTIONS :

1- Quels sont les besoins en matière d'offre de logements ?

La question a semblé ambiguë, la commission environnement c'est donc appuyée de la séance de travail n°1 en définissant le besoin aux nombres de nouveaux habitants souhaités d'ici 2025 qui est de 120.

Rappel page 18 du rapport de présentation :

Chapitre 3 **LA DEMOGRAPHIE DE SAINT-YBARS**

C : La taille des ménages

En moyenne, en 2010, chaque résidence principale compte 2,4 habitants. Ce chiffre est légèrement supérieur à la moyenne départementale (2,2), et identique à la moyenne nationale.

En 1990, chaque résidence principale comptait 2,8 habitants : la taille des ménages n'a cessé de diminuer.

En effet, le nombre de personnes par ménages a tendance à diminuer avec le temps, et ceci tant au niveau départemental qu'au niveau communal.

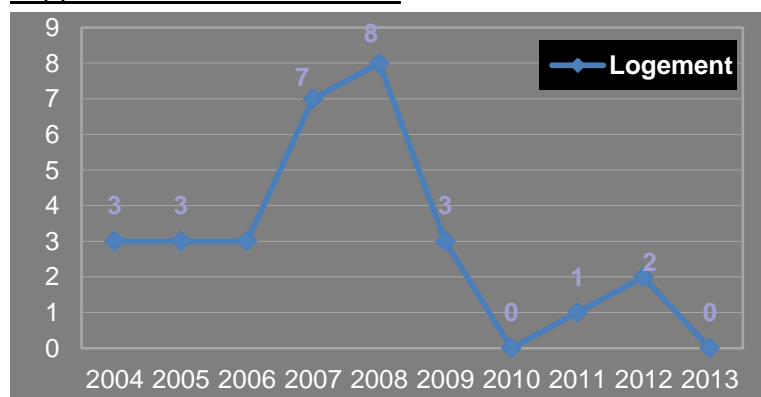
Ce constat n'est pas spécifique au département de l'Ariège. Il résulte en effet de l'évolution des modes de vie (diminution du nombre d'enfants dans les familles, raréfaction de la coexistence de plusieurs générations sous le même toit, augmentation des divorces) qui a entraîné la multiplication des ménages de petite taille.

En considérant une moyenne de 2.4 habitants (constant entre 1990 et 2010) par foyer pour 120 souhaités, nous aurions besoin de 50 logements théoriques.

En tenant compte du constat que la taille des ménages ne cesse de diminuer, la commission environnement positionne le besoin entre 55 et 60 logements.

2- Quelle dynamique de construction au cours des 10 prochaines années ?

Rappel : document de travail :

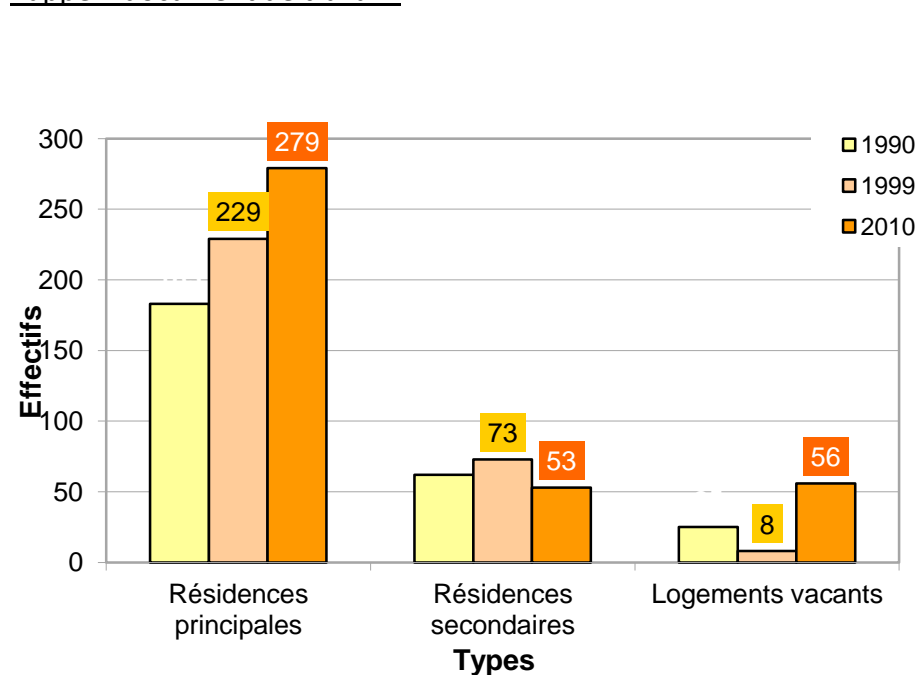


30 autorisations délivrées pour le logement neuf en dix années soit 3 permis par an

En gardant la même dynamique moyenne de construction qui est de 3 permis par an, la commission environnement opte pour 30 constructions supplémentaires d'ici 10 ans.

3- Quel pourcentage de logements vacants à réhabiliter ?

Rappel : document de travail :



Si on se réfère aux chiffres donnés par le bureau d'étude URBADOC, nous aurions 56 logements vacants.

Cependant la municipalité ne retrouve pas ce chiffre et la commission environnement décide de se positionner sur 50% environ.

4- Comment reconquérir le centre ancien ?

Très peu de logements vacants sont la propriété de la commune, la majeure partie des logements vacants sont donc de l'ordre du privé et les moyens sont pratiquement inexistant pour inciter les particuliers à réhabiliter leurs logements vacants.

On parle de taxe supplémentaire pour les logements vacants (TLV) hors d'après le site Service-Publics.fr (<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2847.xhtml>) notre commune comme aucune de l'Ariège n'est concernée par cette mesure.

Voici le texte :

Communes concernées

La taxe concerne les logements vacants situés dans une commune appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements.

Pour savoir si vous devez payer la taxe, vous pouvez consulter la [liste des communes dans lesquelles la taxe s'applique](#).

Il existe OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).

Sur le site de l'Anah :

(<http://www.anah.fr/laction-territoriale/les-operations-programmees/les-differents-types-de-programmes/>)

Nous pouvons retrouver les différents types de programmes qui s'offrent à nous.

Les différents types de programmes

L'OPAH de droit commun

L'OPAH de droit commun traite les difficultés assez traditionnelles en matière d'habitat et de cadre de vie, comme l'habitat dégradé, la vacance de logements, le déclin des commerces, la déqualification des espaces publics. Elle concerne les quartiers de zone rurale, péri-urbaine ou urbaine qui se trouvent confrontés à un habitat dégradé, à un manque de logements de qualité et de commerces, et à l'insuffisance des équipements publics.

L'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU)

L'OPAH-RU traite les situations d'[insalubrité](#), de forte dégradation et de dysfonctionnement urbain les plus difficiles. Elle concerne les zones urbaines où se concentrent de l'insalubrité, une forte dégradation de l'habitat, ou d'autres problèmes entraînant d'importantes difficultés d'habitabilité et/ou de fonctionnement urbain (friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, typologies de logements inadaptées, nécessité de recomposition urbaine en secteur dense...).

L'OPAH de revitalisation rurale (OPAH-RR)

L'OPAH-RR permet de traiter les phénomènes de dévitalisation et de paupérisation en territoire rural. Elle cible les territoires ruraux confrontés à une décroissance démographique, au vieillissement de la population, voire à la désertification et la paupérisation, et qui nécessitent la mise en place d'un dispositif d'intervention sur l'habitat et le cadre de vie.

Le Programme d'intérêt général (PIG)

Le PIG traite des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat, indépendamment d'actions globales de développement d'un territoire ou de requalification d'un quartier. Il concerne des ensembles d'immeubles ou de logements, en zone urbaine ou rurale, qui présentent des problèmes spécifiques en matière d'amélioration de l'habitat mais qui ne rencontrent pas de dysfonctionnements globaux. Le PIG s'applique à une échelle plus vaste que l'OPAH, qui peut aller par exemple de l'agglomération au département.

Les PIG particuliers

- Le PIG [Habitat indigne](#). Il s'agit d'un dispositif d'intervention adapté pour traiter l'habitat indigne en "secteur diffus". Son objectif est d'aider les propriétaires de logements insalubres à réhabiliter leur logement. Il s'applique à des échelles géographiques variées (départements, zones rurales, agglomérations, communes, quartiers...).
- Le PIG-[PST](#) favorise une offre de logements locatifs privés à vocation sociale en ciblant les [propriétaires bailleurs](#) dont les logements sont situés dans son périmètre. Son objectif est de permettre aux ménages aux ressources limitées d'accéder ou de se maintenir dans un logement décent. Il favorise pour cela la réhabilitation lourde des logements du parc privé destinés à être loués à ces ménages à un niveau de loyer très social.

L'OPAH Copropriété

L'OPAH Copropriété est l'outil incitatif (préventif ou curatif) permettant de traiter les copropriétés fragiles. Elle est initiée par la collectivité locale ou l'EPCI compétent en matière d'habitat. Elle concerne les copropriétés dont l'ampleur des difficultés nécessitent l'appui de la puissance publique pour réaliser les travaux indispensables à la conservation des bâtiments.

Le Plan de sauvegarde (PLS)

Le PLS est un cadre d'intervention plus large que l'OPAH Copropriété pour traiter les copropriétés les plus en difficulté. Il concerne les copropriétés cumulant des difficultés importantes et dont le redressement nécessite l'appui de la puissance publique, notamment sur l'aspect social et juridique.

A ce jour, nous n'avons pas connaissance sur d'autres aides susceptibles de convaincre les propriétaires de logements vacants de réhabiliter leur(s) bien(s).

5- Quel pourcentage de logements sociaux faut-il remettre sur le marché ?

Rappel :

Combien de logements sociaux par commune ?

La loi du 18 janvier 2013 impose aux communes de plus de 3 500 habitants hors Ile-de-France (et plus de 1 500 habitants en Ile-de-France) comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, d'avoir un nombre total de logements locatifs sociaux représentant au moins 25 % des résidences principales et rend possible un quintuplement des pénalités.

Le taux est maintenu à 20 % de logements sociaux pour les communes, appartenant à une agglomération ou à un EPCI à fiscalité propre dont la situation du parc de logements existants ne justifie pas un effort de production supplémentaire.

<http://www.notaires.fr/fr/logement-social-obligations-de-certaines-communes#sthash.sTpOUduR.dpuf>

La commune de Saint-Ybars n'est pas assujettit à l'obligation d'avoir des logements sociaux. Cependant la commission environnement est favorable pour accorder 20% de logements sociaux.

6- Quelle politique faut-il mettre en place avec les habitants : OPAH ...

La commission environnement pense qu'une campagne de communication doit être réalisé pour sensibiliser la population aux contraintes environnementale actuelles et en l'occurrence la consommation de l'espace naturel et se concentrer sur la reconquête de l'existant.

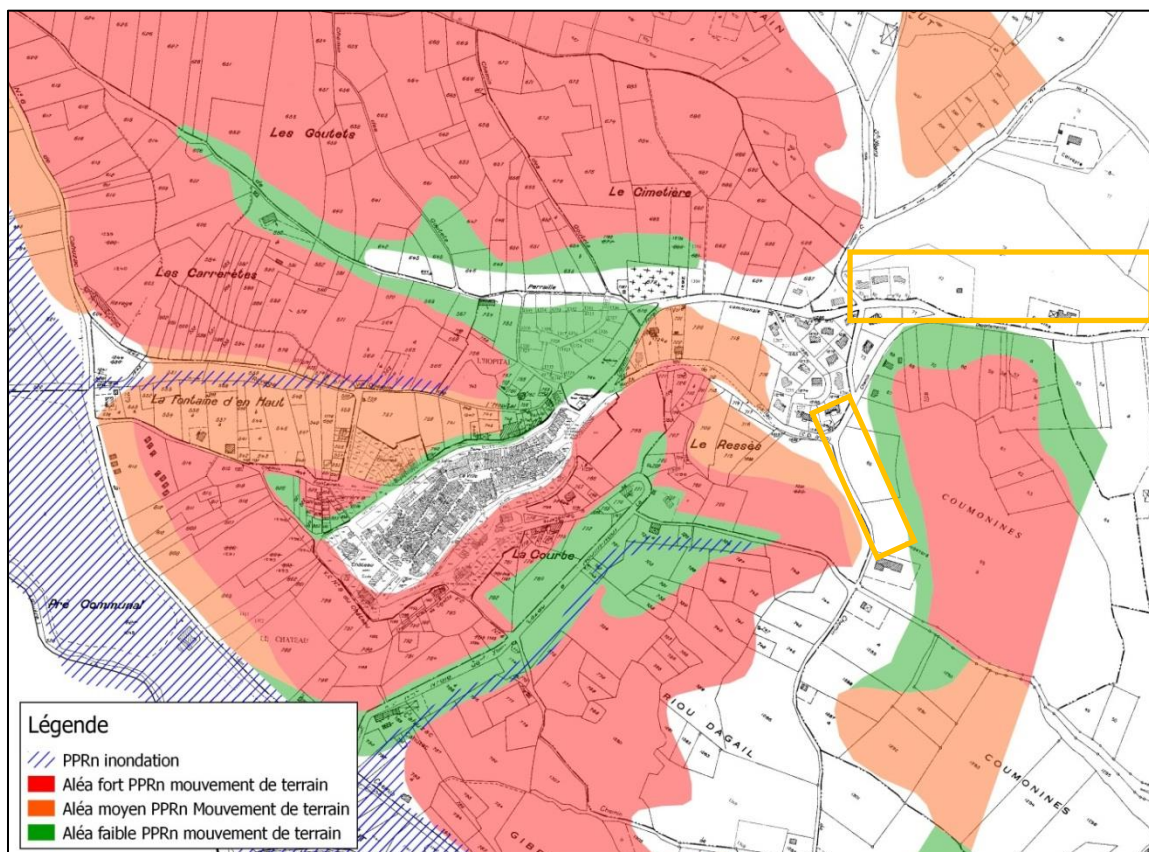
7- Quels sont les secteurs à urbaniser en priorité (présence de contraintes, assainissement collectif...)

La commission environnement statue sur les zone de « le plat » et en continuité de la route de Gaillac-Toulza aux environs du lieu dit « Cardine » tout en restant dans la zone blanche non contrainte par le PPRn.

En ce qui concerne eau, électricité, communication il n'y a pas de contraintes particulière.

Pour l'assainissement un ANC (assainissement non collectif) devra être privilégié.

Si la municipalité aimerait s'affranchir de moyen couteux comme des pompes de relevage pour le raccordement à l'assainissement collectif. Ce n'est pas négligeable en cette période de restriction budgétaire.



8- Quel type d'habitat souhaitons-nous voir se développer sur la commune ?

La commission environnement est favorable à l'habitat individuel en lotissement et également à l'habitat collectif.

9- Quelle forme urbaine ?

La commission environnement n'a pas statué sur ce sujet et s'en remet aux conseils de Mr BADIANE.

10- Quelle densité ?

La commission de l'environnement pense que 10 à 12 habitations pavillonnaires à l'hectare est un bon compromis. Cela représente des parcelles de 800 à 1000 m².

11- Quels sont les secteurs qui méritent une réglementation de la construction ou réhabilitation plus stricte ?

Les zones souhaitées par la commission environnement se situent hors de la zone des BDF (Bâtiments De France).

En ce qui concerne la réhabilitation de l'ancien, elles sont sous contrainte des BDF.

12- Faut-il mettre en place une Aire de Valorisation et de Protection du Patrimoine ?

Toujours pour des raisons budgétaires et compte tenu du coût, la municipalité ne s'engage pas à une AVPP mais cette question mérite réflexion si les différentes aides sont à la hauteur.

L'adjoint au maire

Johnny BUOSI