



moissac

# CONSEIL MUNICIPAL PLAN LOCAL D'URBANISME

## Débat sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements



- I. Rappel du contexte
- II. Les objectifs du PADD définis en 2006
- III. Les conclusions du débat de septembre 2009
- IV. Evolution de la construction depuis 2009
- V. Conclusion générale et perspectives

# I. Rappel du contexte

- ❖ La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 a inséré un nouvel article dans le code de l'urbanisme : L. 123-12-1.
- ❖ Cet article prévoit d'organiser une analyse triennale de l'application du Plan Local d'Urbanisme au regard de la satisfaction des besoins en logements. Cette analyse donne lieu à un débat au sein du conseil municipal portant sur les résultats de l'application de ce plan.
- ❖ Une révision générale du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal le 2 mars 2006.
- ❖ Conformément à la loi ENL, un premier débat sur la production de logements a eu lieu en 2009.
- ❖ Il convient donc de procéder à un deuxième débat, 3 ans après.

## II. Les objectifs du PADD définis en 2006

### La commune et les besoins de développement fixés à moyen terme

- ❖ La commune de Moissac comptait une population de plus de 12 300 habitants en 1999. Le rythme de construction observé au cours de la décennie 1990 était de 34 logements par an.

NB : recensement publié en 2012 : 12 728 habitants


- ❖ En 2006, la commune s'est fixée, comme objectif, une légère croissance démographique pour atteindre 13 000 habitants à l'horizon 2016. Cela nécessitait donc une production de logements évaluée à environ 70 logements par an.
- ❖ Sur 10 ans, depuis 2006, pour atteindre l'objectif de 13 000 habitants, une production d'environ 800 logements supplémentaires était donc nécessaire.



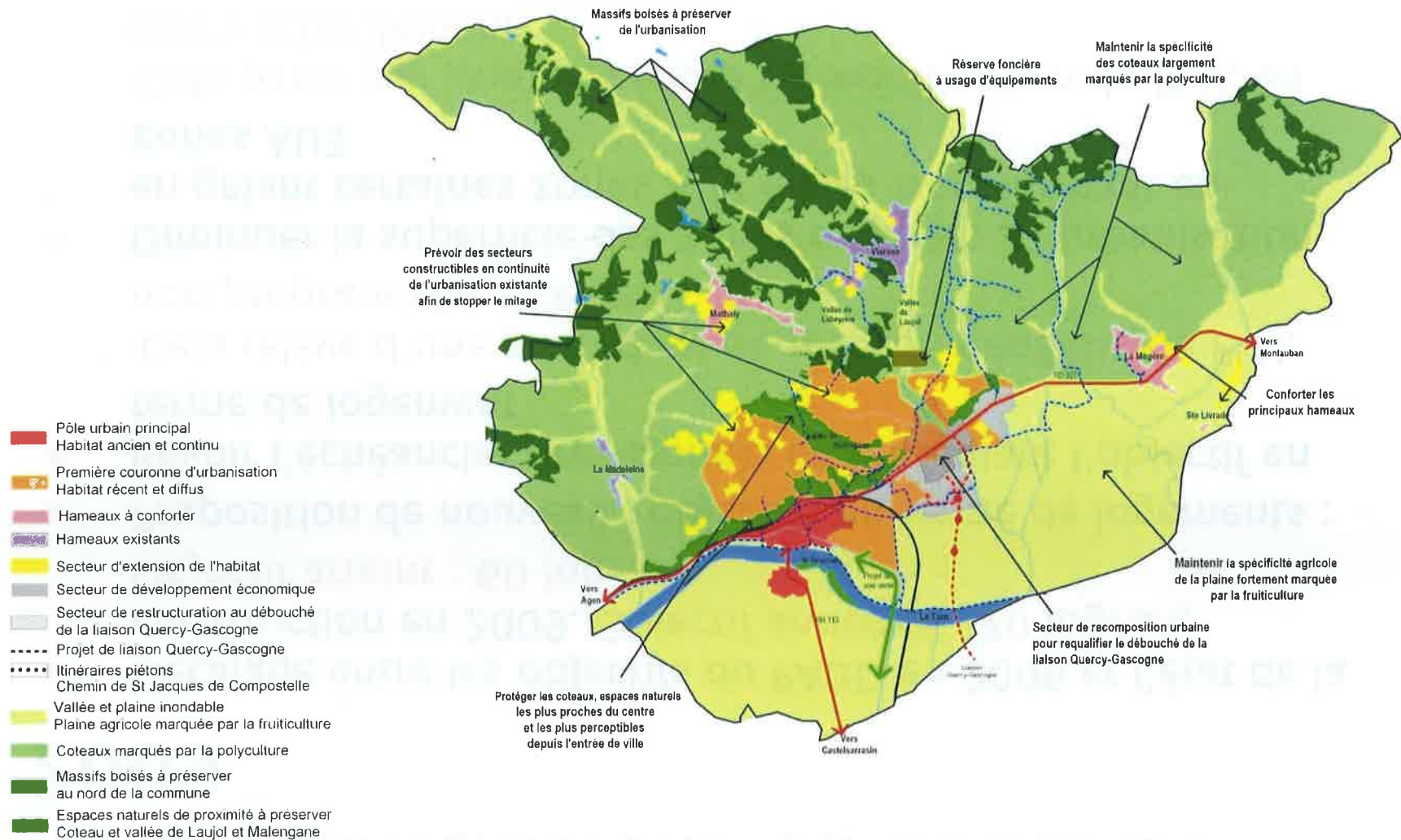
## II. Les objectifs du PADD définis en 2006

Ces 800 nouveaux logements nécessaires pour atteindre l'objectif de 13 000 habitants doivent prioritairement être produits en respectant les objectifs suivants du PADD :

### Les objectifs de la commune en matière d'urbanisme et d'habitat :

- ❖ Un habitat en centre-ville à conforter,
  - ❖ Une première couronne d'habitat sur les coteaux à conforter et à maîtriser,
  - ❖ Conforter de nouvelles polarités autour de certains hameaux existants sur les coteaux,
  - ❖ Achever l'urbanisation des hameaux existants,
  - ❖ Structurer un nouveau quartier au débouché de la liaison Quercy-Gascogne,
  - ❖ Stopper l'urbanisation linéaire et le mitage des coteaux.
- 

## PLU de Moissac - Projet d'Aménagement et de Développement Durable Orientations générales



# III. Les conclusions du débat de 2009

1. Décalage entre les objectifs du PADD en 2006 et l'état de la construction en 2009. **Objectif annoncé : 70 log/an, Objectif atteint : 60 log/an**
2. Proposition de nouveaux objectifs en terme de logements :
  - ❖ Revoir l'échéancier prévisionnel en réétudiant l'objectif en terme de logement  
**Cela relève d'une procédure de révision générale du PLU, non programmée à ce jour**
  - ❖ Diminuer la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation en gelant certaines zones AU2 en les transformant en zones AU3  
**Cela passe par une procédure de modification du PLU, en cours actuellement.**



# III. Les conclusions du débat de 2009

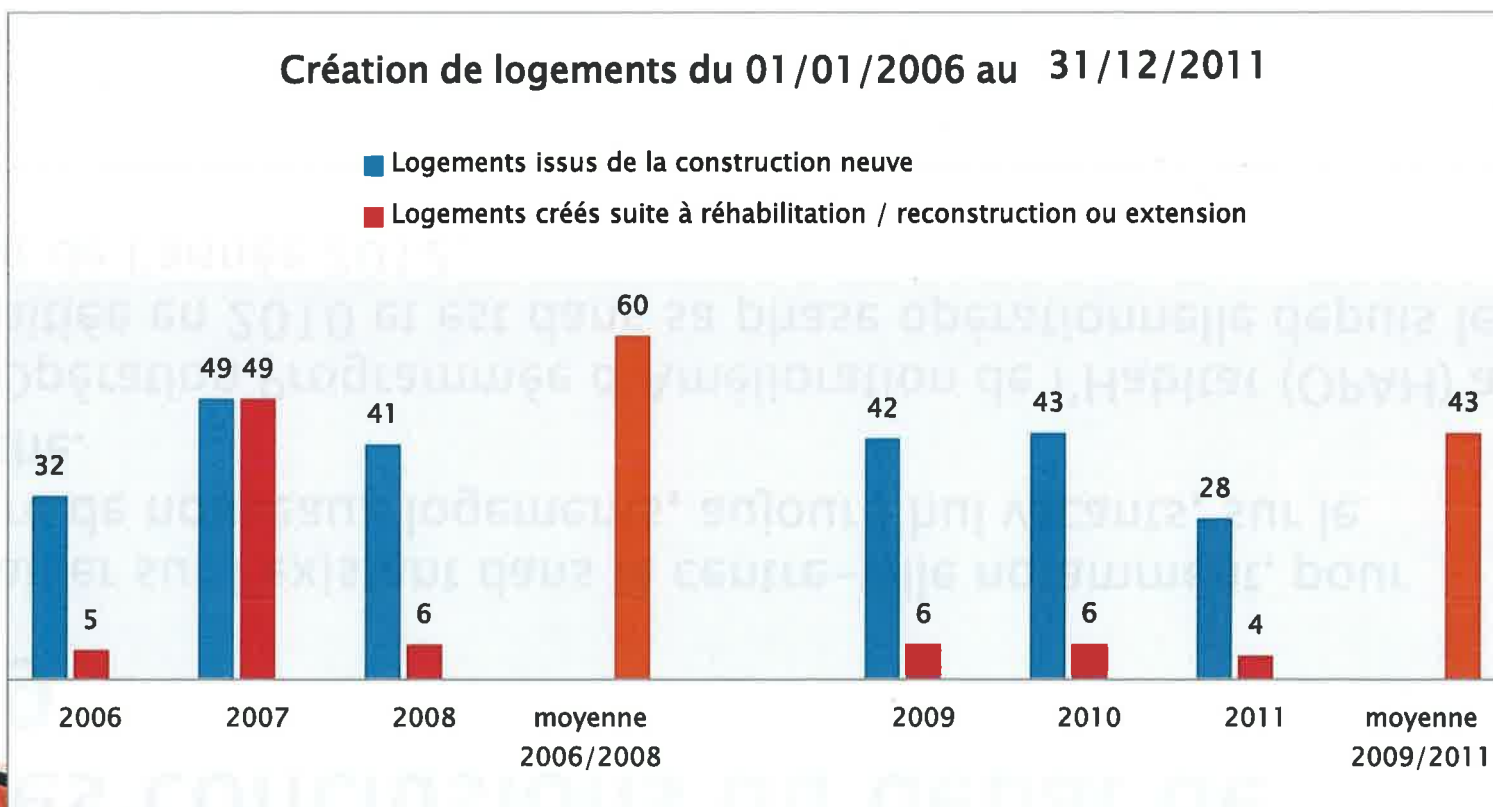
3. Travailler sur l'existant dans le centre-ville notamment, pour mettre de nouveaux logements, aujourd'hui vacants, sur le marché.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été initiée en 2010 et est dans sa phase opérationnelle depuis le début de l'année 2012.



# IV. Evolution de la construction depuis 2009

Statistiques réalisées en fonction des ouvertures de chantier déposées pour des créations de logements jusqu'au 31 décembre 2011

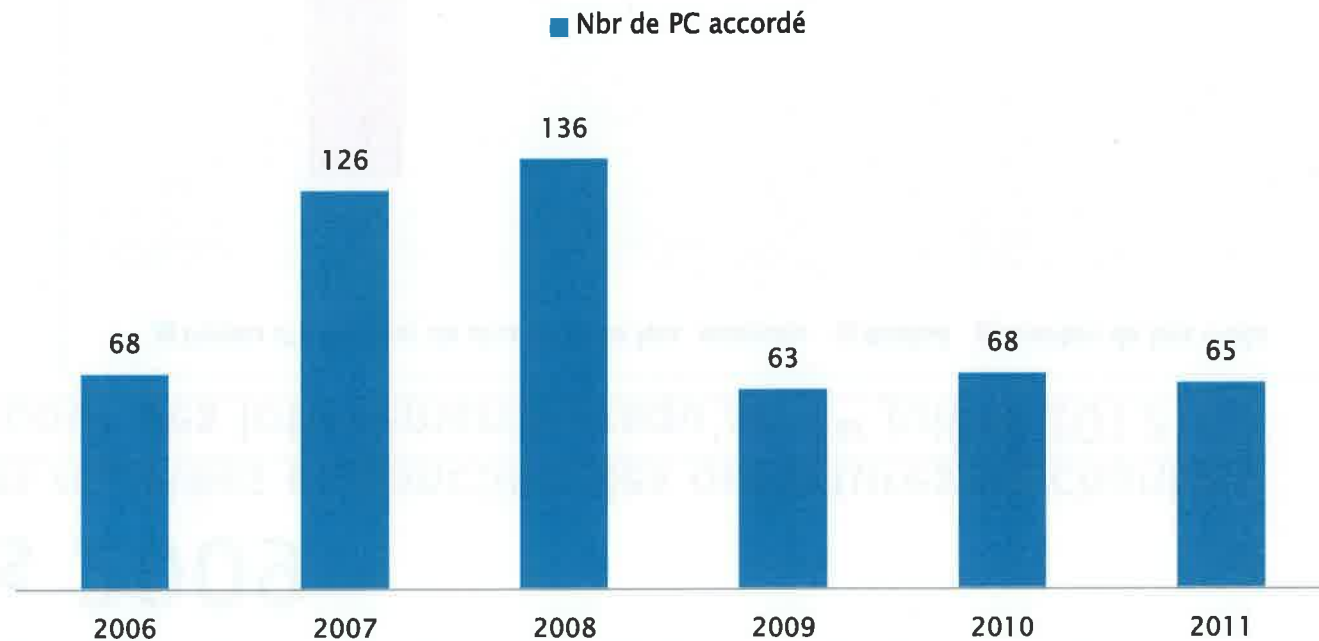




# IV. Evolution de la construction depuis 2009

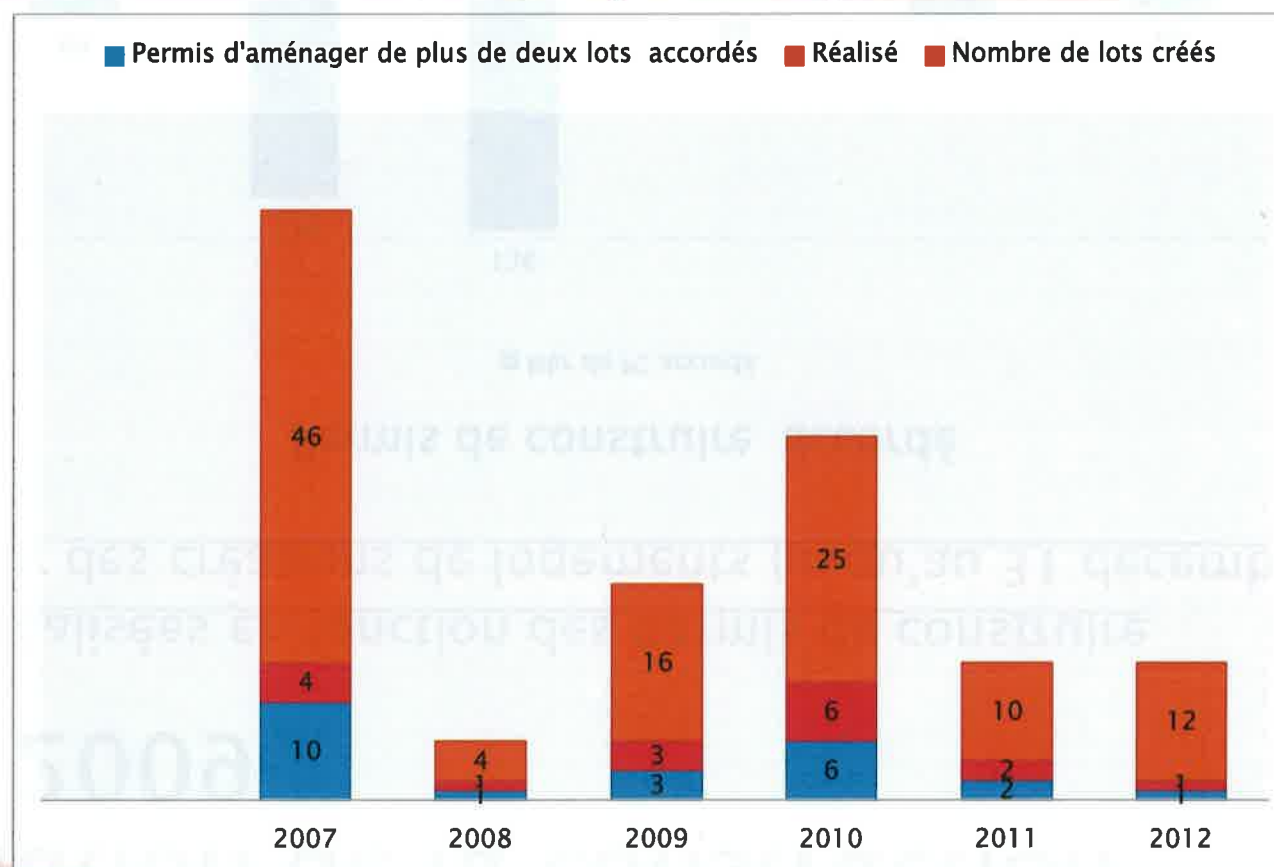
Statistiques réalisées en fonction des permis de construire accordés pour des créations de logements jusqu'au 31 décembre 2011

Permis de construire accordé



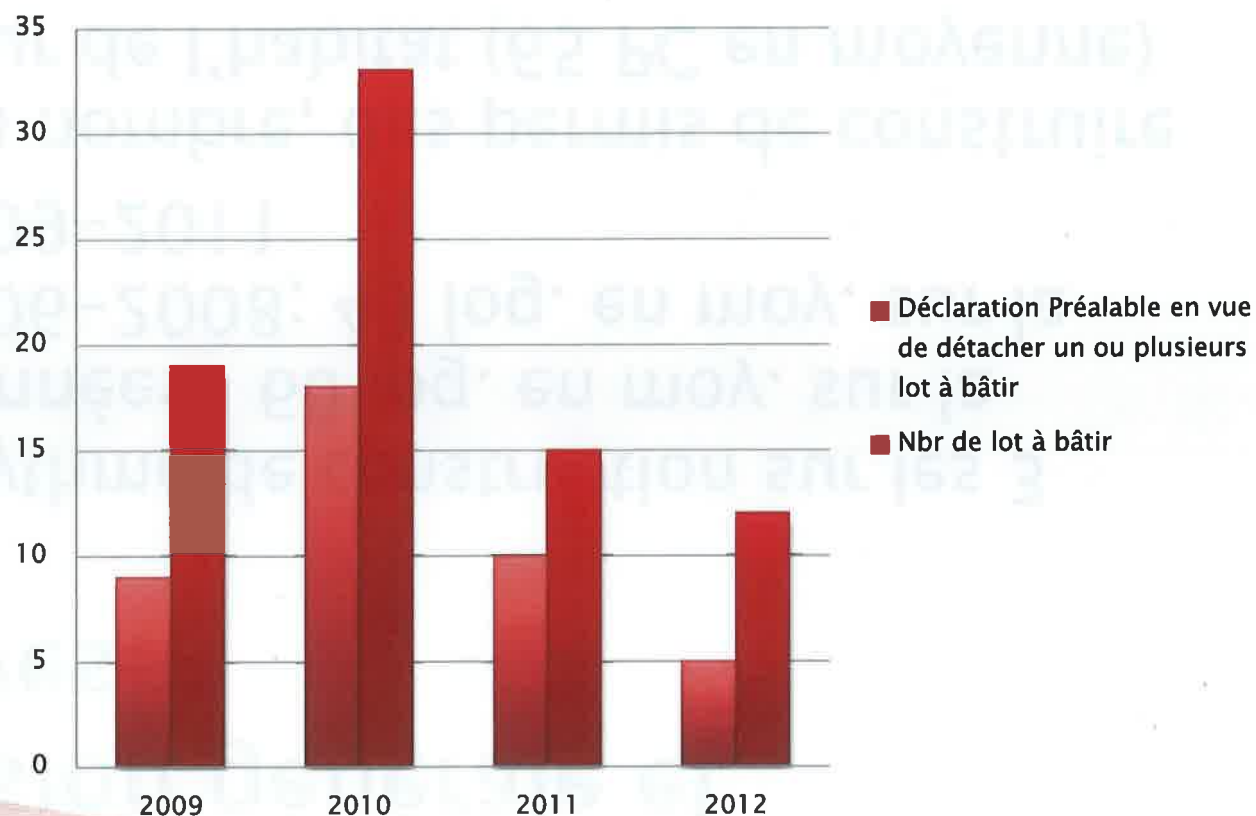
# IV. Evolution de la construction depuis 2009

Statistiques réalisées en fonction des ouvertures de chantier déposées pour des lotissements jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2012



# IV. Evolution de la construction depuis 2009

Statistiques réalisées en fonction du nombre de déclarations préalables pour division déposées pour des lotissements jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2012



## V. Conclusion générale et perspectives

- ❖ Baisse du rythme de construction sur les 3 dernières années : 60 log. en moy. sur la période 2006–2008; 43 log. en moy. sur la période 2009–2011
- ❖ Stabilité, en nombre, des permis de construire délivrés pour de l'habitat (65 PC en moyenne)
- ❖ Bonne dynamique au niveau de la production des terrains à bâtir



## V. Conclusion générale et perspectives

- ❖ La commune compte environ 50 terrains disponibles à la vente, portés essentiellement par des investisseurs locaux.
- ❖ Ces terrains sont, pour la plupart, non desservis par le réseau d'assainissement. Ainsi, des dispositifs individuels sont installés, ce qui pourrait poser problème, à terme, sur les rejets.
- ❖ La situation géographique de Moissac par rapport à l'agglomération toulousaine peut être perçue comme un frein pour la venue des promoteurs sur la commune.

## V. Conclusion générale et perspectives

- ❖ La commune se doit d'élargir l'offre de logements (petits logements sur petites parcelles, habitat collectif), notamment pour prendre en compte le vieillissement de la population moissagaise.
- ❖ Dans ce cadre, 2 actions sont en cours :
  - \*opération de 59 logements derrière la gendarmerie (T3, T4 et T5) = dépôt de permis de construire très prochainement pour un début des travaux en 2013,  
Cette opération est portée par un bailleur social et soutenue par la ville (exonération de la taxe d'aménagement)

## V. Conclusion générale et perspectives

- \* OPAH = la première évaluation sera faite en fin d'année. Toutefois, quelques éléments peuvent, d'ores et déjà, être annoncés.
- en moyenne, 5,1 nouveaux contacts par mois depuis le début de l'animation( janvier 2012),
- au 30 sept 2012 :
  - \*7 propriétaires occupants bénéficient des aides,
  - \* 3 propriétaires bailleurs (représentant 9 logements) bénéficient des aides.





moissac

# Merci de votre attention

