

1.1.3. Equilibre social de l'habitat

Enjeux identifiés par le diagnostic
<ul style="list-style-type: none">⇒ Permettre une croissance démographique échelonnée dans le temps,⇒ Définir un projet en cohérence avec le PLH approuvé,⇒ Favoriser une diversification de l'habitat qui soit en cohérence avec le statut rural et les dynamiques de la commune
Choix retenus dans le PADD
En termes de stratégie en matière d'habitat, le PADD se fonde sur le fait de : <ul style="list-style-type: none">✓ Permettre la production d'environ 140 logements à l'horizon dix ans,✓ Permettre une diversification de l'habitat via la création de formes urbaines diversifiées
<p><u>Justification :</u></p> <p><i>En raison notamment de problématiques liées à la station d'épuration, la commune a connu un ralentissement démographique ces dernières années. Suite à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, la commune souhaite aujourd'hui relancer une dynamique sur son territoire.</i></p> <p><i>Le projet se fonde ainsi sur un taux de variation annuelle de population de 1,7% par an à l'horizon dix ans, dynamique intermédiaire entre celle observée sur la période 1999-2008 et 2008-2018.</i></p> <p><i>Dès lors la production de logements envisagée est de 140 logements à l'horizon dix ans.</i></p> <p><i>En termes de diversification de l'habitat, il a été décidé de :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>privilégier l'émergence de petits collectifs et maisons mitoyennes à proximité du centre ancien sur les zones AU située au sud du bourg.</i>- <i>mettre en place un nombre de logements sociaux minimum sur une bâtisse acquise par l'EPF avec la production d'un minimum de 3 logements sociaux, au niveau de l'ancienne école avec la production d'un minimum de 9 logements sociaux et la mise en place d'un pourcentage de 30% de logements sociaux sur la zone AU1b (soit une production minimum de 14 logements sociaux) soit un potentiel minimum de 26 logements sociaux à dix ans.</i>
Principaux éléments de la traduction réglementaire :
<ul style="list-style-type: none">✓ Un potentiel d'accueil de logements estimé entre 130 et 140 logements dans le cadre du PLU,✓ Trois secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme définis au règlement graphique :<ul style="list-style-type: none">✓ Minimum de 3 logements sociaux en zone UA sur un secteur spécifique identifié au document graphique,✓ Minimum de 9 logements sociaux en zone UA au niveau de l'ancienne école,✓ Minimum de 30 % de logements sociaux définis sur la zone AU1b,✓ Une complémentarité recherchée entre les OAP et le règlement écrit afin de favoriser l'émergence de formes urbaines diversifiées qui soient toutefois cohérentes avec le tissu urbain existant en périphérie.

Compatibilité avec le DOO du SCOT du Pays Sud Toulousain et le PLH Cœur de Garonne

Extrait du DOO du SCOT :

P54 Le SCOT se donne pour objectif de tendre vers une production moyenne **de 20 % de logements sociaux** à l'horizon 2030. Cet objectif se répartit de la manière suivante :

- dans les pôles d'équilibre, en moyenne 26 % de la production totale de logements ;
- dans les pôles de services et communes non-pôles dotées d'une gare (Boussens et Martres-Tolosane), en moyenne 17 % de la production totale de logements ;
- dans les autres communes, en moyenne 12 % de la production totale de logements.

Rappel des orientations du PLH sur Sainte-Foy-de-Peyrolières

- Une production de logements comprise entre 39 et 46 logements entre 2019 et 2024,
- Un objectif de production de 25% de logements locatifs (entre 10 et 12 logements locatifs) dont 12% de logements locatifs sociaux (entre 5 et 6 logements dont 1 à 2 PLAi).

Au regard de la programmation d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, la commune prévoit l'ouverture immédiate d'une seule zone dans la période du PLH : la zone AU1a correspondant à un minimum de 35 logements pouvant être réalisés en une ou plusieurs opérations. En outre, la création de 3 logements sociaux minimum est envisagée en zone UA.

Le PLU prévoit une production minimum de 26 logements sociaux via le PLU (dont 12 logements sur des zones urbaines) soit plus de 18% de la production envisagée.

En outre, les règles émises ne vont pas à l'encontre de la production de logements locatifs et sociaux et les formes urbaines recherchées sur ce secteur sont favorables à l'émergence de ce type de logements.