



## COMMUNE DE VERNIOLLE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2024

Délibération n° 2024-78		
Nombre de membres afférents au conseil : 19	Nombre de membres en exercice : 19	Date d'affichage de la convocation : 19 septembre 2024
TOTAL VOTANTS : 15 = 13 Conseillers présents + 2 Représentés - 0 Non participation		
TOTAL VOIX EXPRIMEES : Pour : 15 + Contre : 0		Abstention : 0

Par suite d'une convocation en date du 19 septembre 2024, les membres composant le Conseil municipal de Verniolle se sont réunis à la mairie, place de la République à Verniolle le lundi 23 septembre 2024 à 18h30 sous la présidence de Mme Annie BOUBY, maire,

ETAIENT PRESENTS AU DEBUT DE LA SEANCE : BOUBY Annie, BERGES Sylvie, ROGGERO Gérard, PAULY Geneviève, PERRON Sylvie, EYCHENNE Hervé, DUCAROUGE Jérémy, DEJEAN Aurélie, AUTHIE Nathalie, SANCHEZ Emmanuelle, MUÑOZ Cédric, TREFEL Jean-Marc, BIBENS Hubert, Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR : A l'ouverture de la Séance, Mme la Présidente a déposé sur le Bureau de l'Assemblée les pouvoirs écrits de voter en leur nom, donnés par les Conseillers Municipaux empêchés d'assister à la séance, à l'un de leurs collègues, en exécution de l'article L2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales : DUPUY Didier a donné pouvoir à BERGES Sylvie, ROUBY Bernard a donné pouvoir à BOUBY Annie,

ABSENTS : RAMOS Patrick, LOZANO Karine, DUFRESSE Audrey, MUÑOZ Numen,

Madame le maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. Madame Sylvie BERGES est désignée pour remplir cette fonction.



#### **RAPPORT N° 7 : ORIENTATION GENERALE SUR L'OFFRE D'HABITAT DANS LA COMMUNE - IDENTIFICATION DES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS**

Madame Annie BOUBY, Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames  
Messieurs,

Dans sa délibération du 11 décembre 2019 adoptant le premier programme local de l'habitat, le conseil de l'Agglo Foix Varilhes rappelle dans ses orientations stratégiques que « *Trouver un logement adapté à ses besoins, à son budget et à sa situation familiale, proche de son lieu d'emploi, demeure un enjeu majeur, non seulement pour les ménages aux moyens modestes, mais également pour de nombreuses classes moyennes dans un contexte de renchérissement de nombreux éléments fondamentaux de la vie courante (habitat, déplacements, énergie etc.)* ».

La promotion d'une offre d'habitat diversifiée à destination des ménages et en particulier des ménages modestes est ainsi une orientation majeure en faveur de la cohésion sociale et territoriale.

L'offre locative communale est trop limitée pour répondre à la recherche de logements des travailleurs de la zone Escoubetou d'autant plus que cette zone industrielle est en cours d'extension.

Les potentialités de développement du parc de logement sont réduites en raison du dysfonctionnement de la station d'épuration. Toutefois, le syndicat mixte départemental de l'eau & assainissement s'est engagé à construire un nouvel équipement sur la commune dont la mise en service est prévue en 2026.

Afin de permettre à la commune de poursuivre son action dans l'offre de logements, une zone d'aménagement différé dans laquelle la commune est titulaire du droit de préemption a été approuvée sur une partie du territoire communal par arrêté préfectoral du 14 juillet 2018 et renouvelée par arrêté préfectoral du 2 juillet 2024.

Il convient d'anticiper les opportunités de renouvellement urbain en identifiant des secteurs ou terrains permettant la production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le schéma de cohérence territoriale de la vallée de l'Ariège : les logements vacants remis sur le marché après travaux (définis comme un enjeu de reconquête dans le PADD du plan local d'urbanisme de Verniolle) ; les logements issus d'une démolition / reconstruction ; les logements issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué.

Différents secteurs ont été identifiés sur le territoire communal pour le développement de nouveaux logements. Ces derniers correspondent à des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifiées dans le projet de PLU arrêté. La commune s'inscrit dans une démarche volontaire visant à favoriser l'offre de logements locatifs, en mettant l'accent sur l'objectif d'équilibrer géographiquement cette offre entre le centre-bourg et sa périphérie, constatant qu'aujourd'hui cette offre est largement concentrée au niveau du cœur du village.

Je vous propose d'identifier en centre-bourg ou dans sa périphérie immédiate, les secteurs ou parcelles pour lesquels une action de la commune est souhaitable soit directement soit par l'intermédiaire d'acteurs institutionnels (Office Public de l'Habitat ; Etablissement public foncier ;...) pour la programmation d'opérations visant à créer des logements. Plus particulièrement, le terrain cadastré section A 963 pourrait constituer une réserve foncière pour la construction de logements principalement destinés aux jeunes travailleurs, stagiaires, apprentis employés dans la zone industrielle d'Escoubetou en cours d'extension mais également aux personnes âgées autonomes afin de développer un lieu de vie intergénérationnel.

A l'occasion de ventes d'immeubles, la commune pourra s'appuyer sur son projet d'action de réalisation de logements à destination notamment des jeunes afin de les aider à se loger sur un territoire dynamique sur le plan économique et exercer le cas échéant son droit de préemption afin d'atteindre son objectif.

La commune pourra s'appuyer sur l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour l'accompagner dans la réalisation de projets d'aménagement en lui déléguant le droit de préemption pour acheter des terrains permettant la construction de logements. En effet, cet établissement peut, par conventionnement, à travers le portage foncier, mettre en œuvre des politiques publiques par l'accompagnement des collectivités locales dans la production de logements.

J'ai donc l'honneur, mes Chers Collègues, si les conclusions de ce rapport recueillent votre accord, de vous demander de bien vouloir :

- identifier sur le territoire communal les ilots susceptibles de permettre le développement de nouveaux logements
- approuver l'orientation générale de développement de l'offre de logements avec un objectif d'opération d'habitat partagé accueillant jeunes adultes et personnes âgées autonomes pour mettre en avant le vivre ensemble

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU :

- L'arrêté préfectoral du 2 juillet 2024 renouvelant la ZAD de Verniolle
- L'article L.300-1 du code de l'urbanisme définissant les actions ou opérations d'aménagement permettant l'exercice du droit de préemption

CONSIDERANT :

- La nécessité de justifier de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement même si ses caractéristiques précises ne sont pas encore fixées pour l'exercice du droit de préemption
-

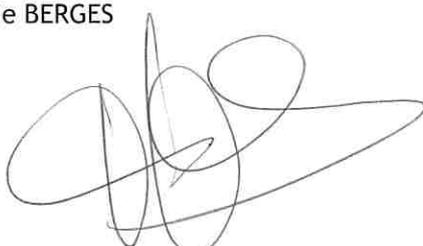
APRES EN AVOIR DELIBERE,  
VOTE : Pour : 15 - Contre : 0 - Abstention : 0

Article 1<sup>er</sup> : APPROUVE l'orientation générale de promotion d'une offre d'habitat diversifiée à destination :

- des ménages et en particulier des ménages modestes.
- des travailleurs, apprentis, stagiaires de la zone Escoubetou d'autant plus que cette zone industrielle est en cours d'extension.
- Des jeunes et des personnes âgées autonomes dans le cadre d'un habitat collectif permettant le développement du vivre ensemble intergénérationnel

Article 2 : PRECONISE l'anticipation des opportunités de renouvellement urbain en identifiant des secteurs ou terrains permettant la production de logements :

- en renouvellement / réinvestissement urbain telle que définie par le schéma de cohérence territoriale de la vallée de l'Ariège : les logements vacants remis sur le marché après travaux (définis comme un enjeu de reconquête dans le PADD du plan local d'urbanisme de Verniolle) ;
- issus d'une démolition / reconstruction ;
- issus d'un comblement d'une dent creuse en tissu urbain constitué.

<p>Le Maire Annie BOUBY</p>  	<p>Le secrétaire de séance Sylvie BERGES</p> 
--	--

Acte certifié exécutoire par le Maire, compte tenu de sa publication le .....,  
de sa notification le.....et de sa transmission en Préfecture le.....

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- A compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale
- Deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai

