



Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Midi-Quercy

Atelier Habitat - 10 sept. 2019

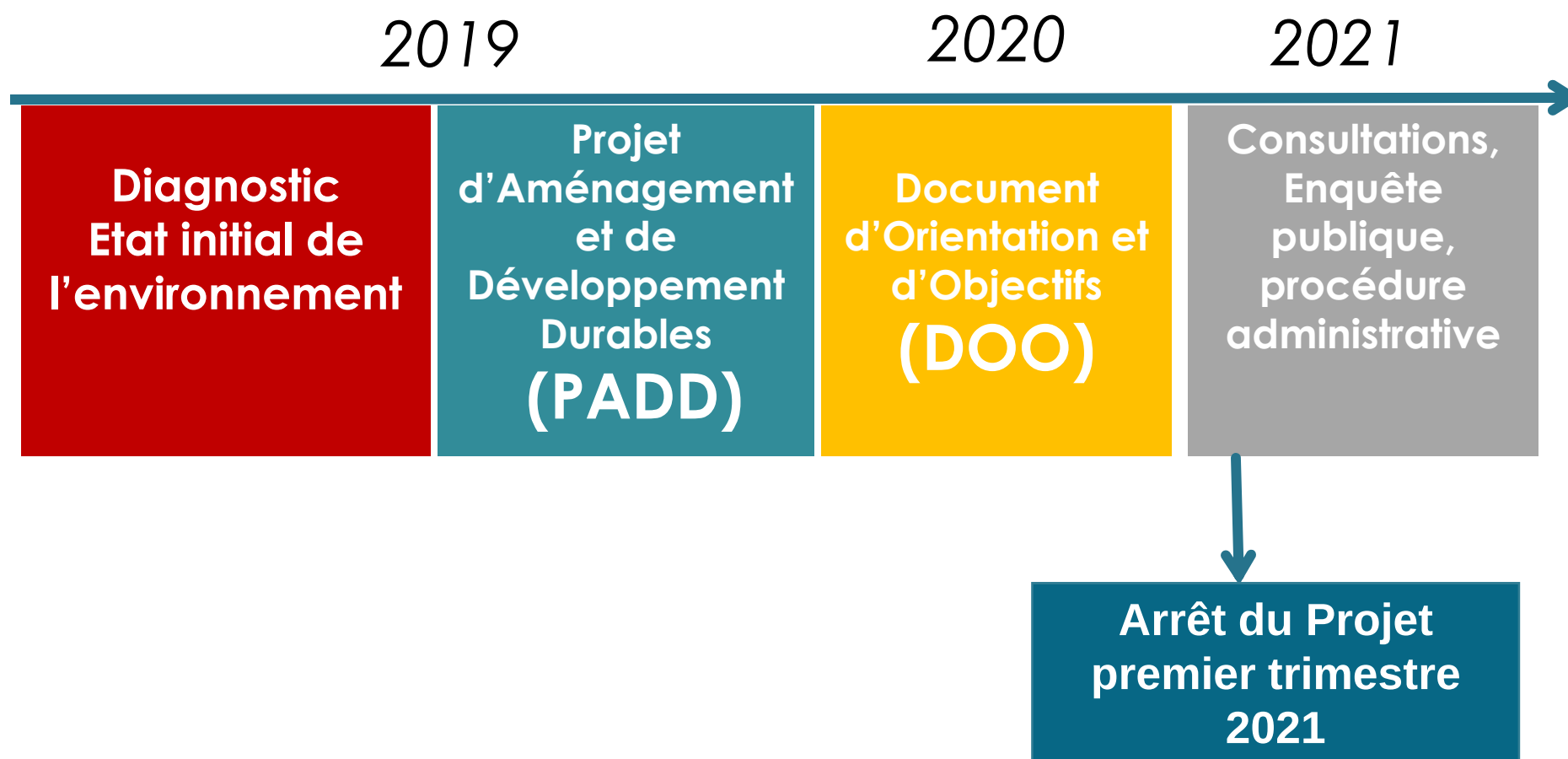


Projet cofinancé par le Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural
L'Europe investit dans les zones rurales

Ordre du jour

- Information sur le SCoT
- Avancement de la démarche d'élaboration du projet de SCoT
- Présentation d'éléments de diagnostic et d'analyse du territoire sur l'habitat
- Echanges sur les éléments présentés (enjeux)
- Présentation d'expériences susceptibles de répondre aux enjeux identifiés
- Travail en groupes

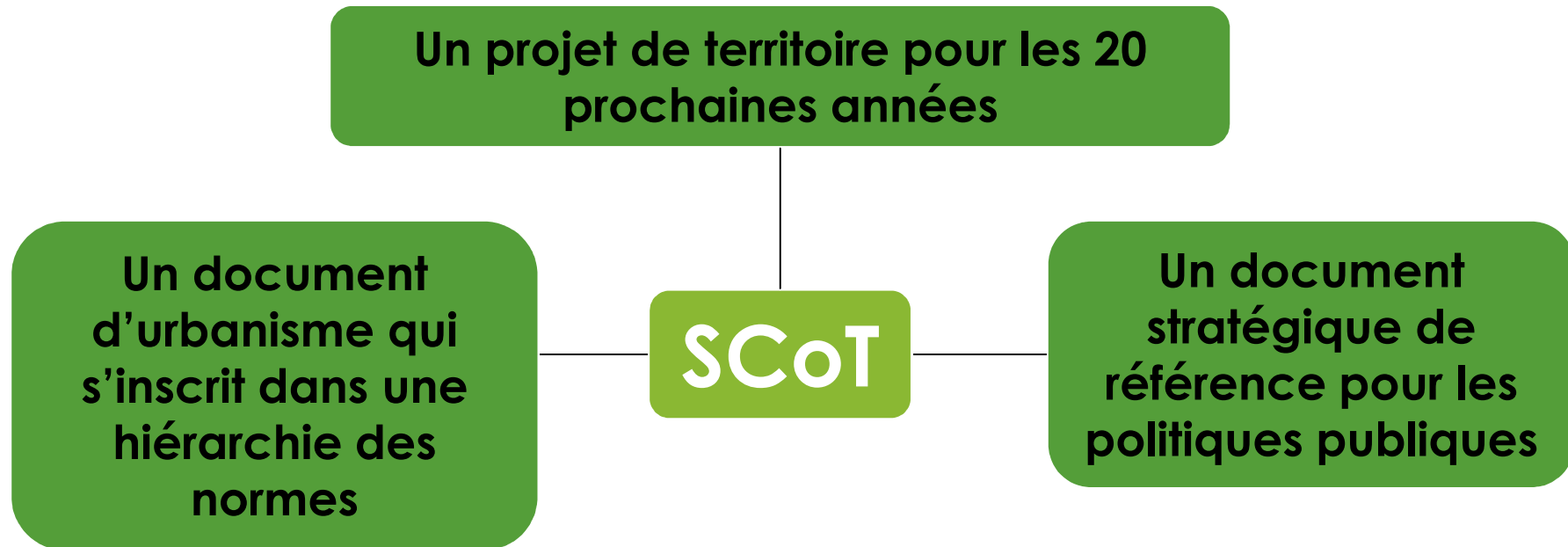
Les documents du SCoT et son élaboration



Approbation du SCoT début 2022

Éléments de cadrage

○ Qu'est-ce qu'un SCoT ?



Le contenu du SCoT et son élaboration

5



La thématique habitat dans le SCoT

Le PADD fixe les objectifs généraux dans différents domaines,

En matière de logements :

- **Combien : besoins au regard des projections démographiques décidées**
- **Où : selon l'armature urbaine**

Le DOO détaille les objectifs de l'offre de nouveaux logements...

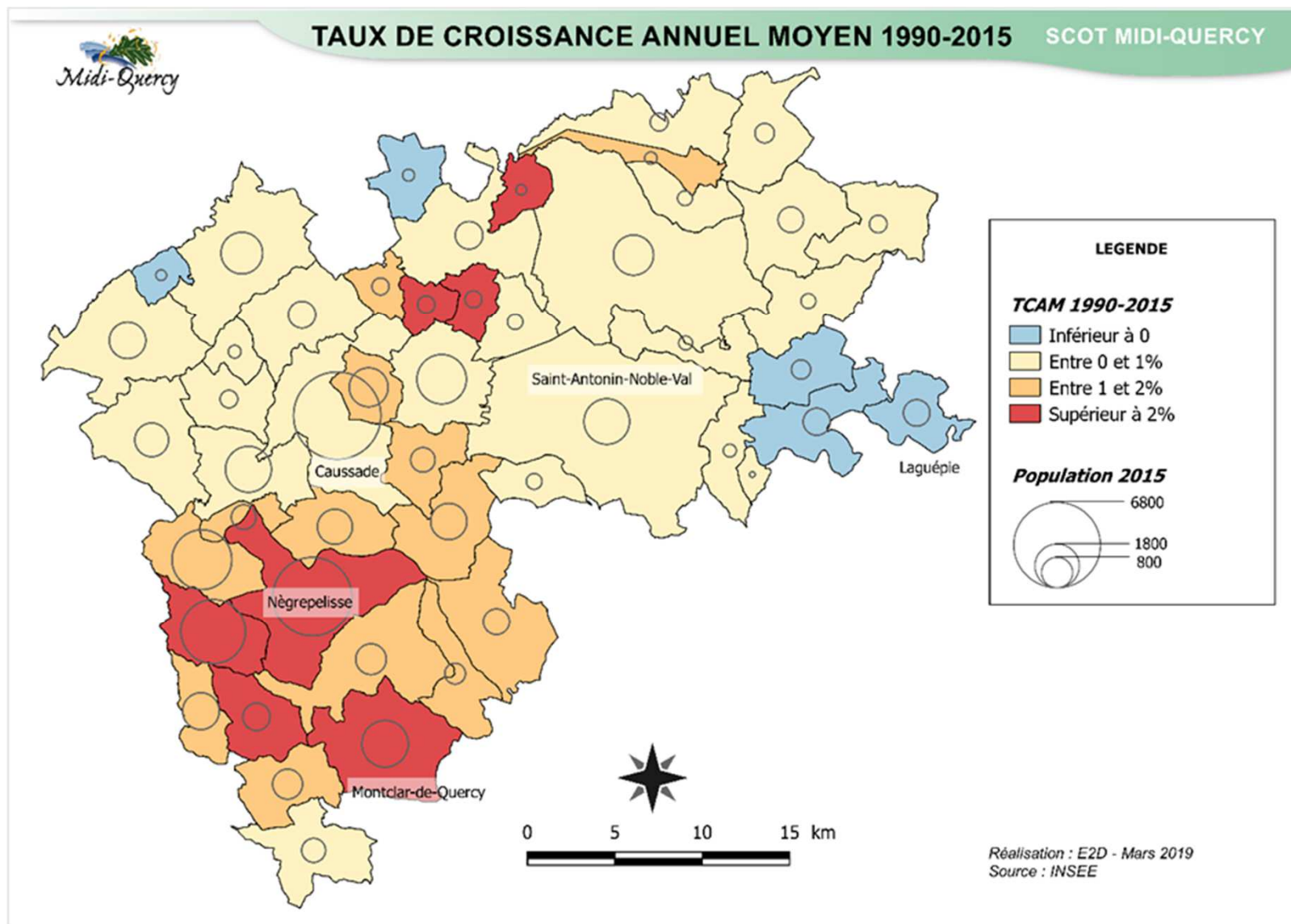
- Objectifs par secteurs (EPCI ou communes)
 - Diversification des formes d'habitat (dont % logement sociaux)
- et précise les modalités d'atteinte de ces objectifs**



Éléments de diagnostic et d'analyse (rappel)

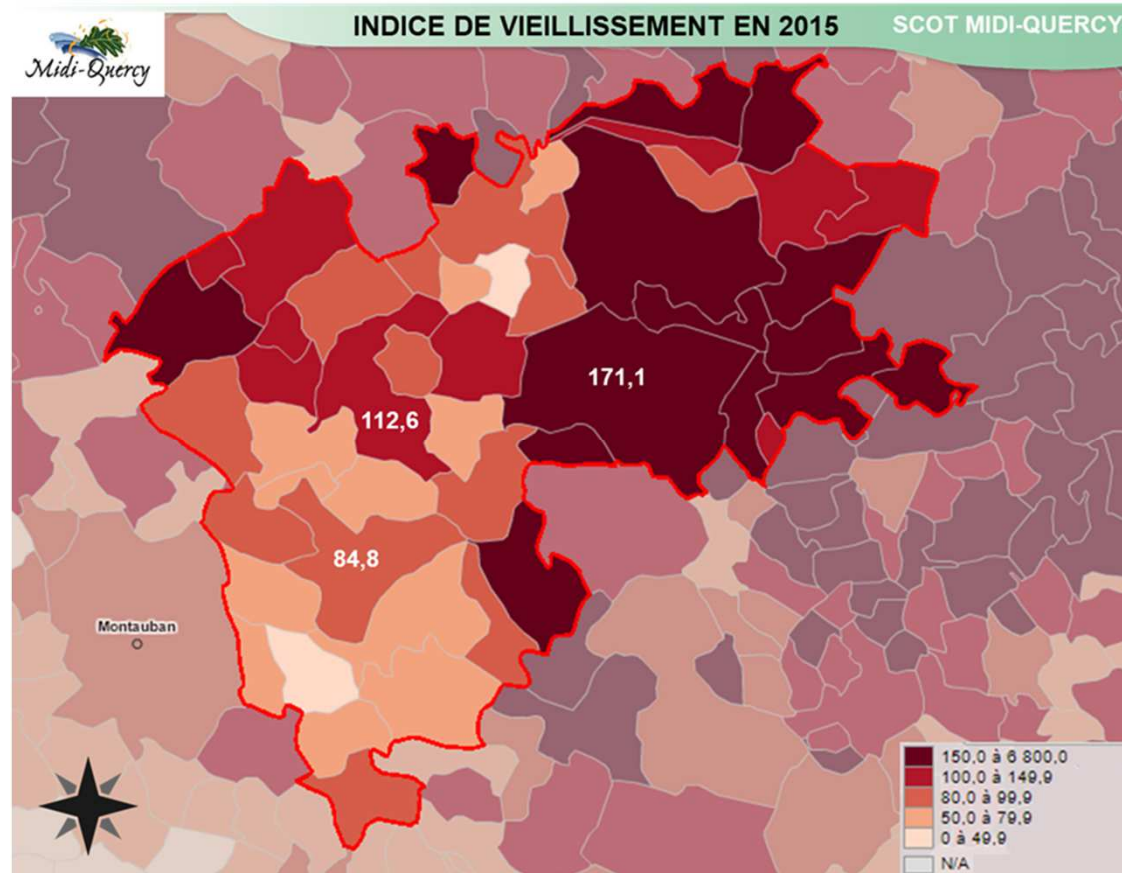
données présentées en comité de pilotage le 2 avril 2019

Une répartition spatiale de la croissance démographique contrastée



Un vieillissement plus prononcé à l'Est

- L'indice de vieillissement à l'échelle du SCoT est de 100,2 en 2015, il traduit un équilibre entre les + de 65 ans et les - de 20 ans
- Les communes situées à l'Est du territoire possèdent un indice de vieillissement plus élevé que celles de l'Ouest, ce qui confirme l'attractivité de la frange montalbanaise vis-à-vis des jeunes ménages.

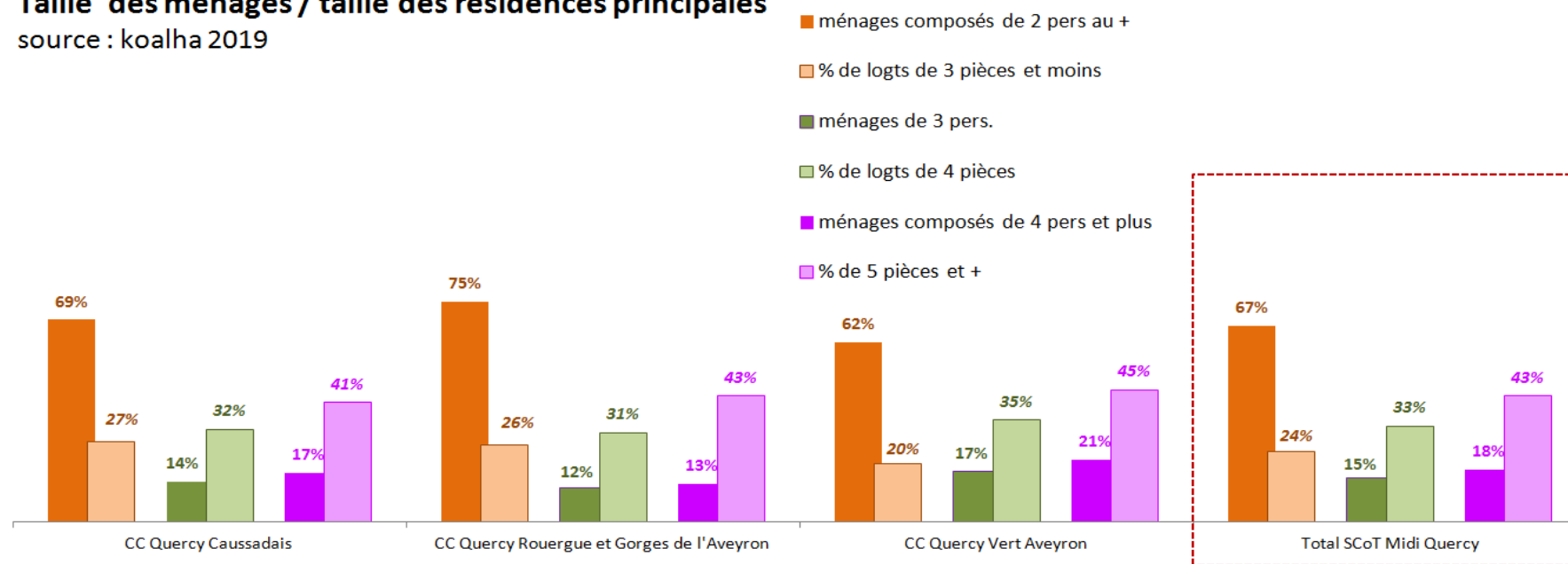


Des ménages de petite taille

○ Des ménages de petite taille et un parc de grands logements

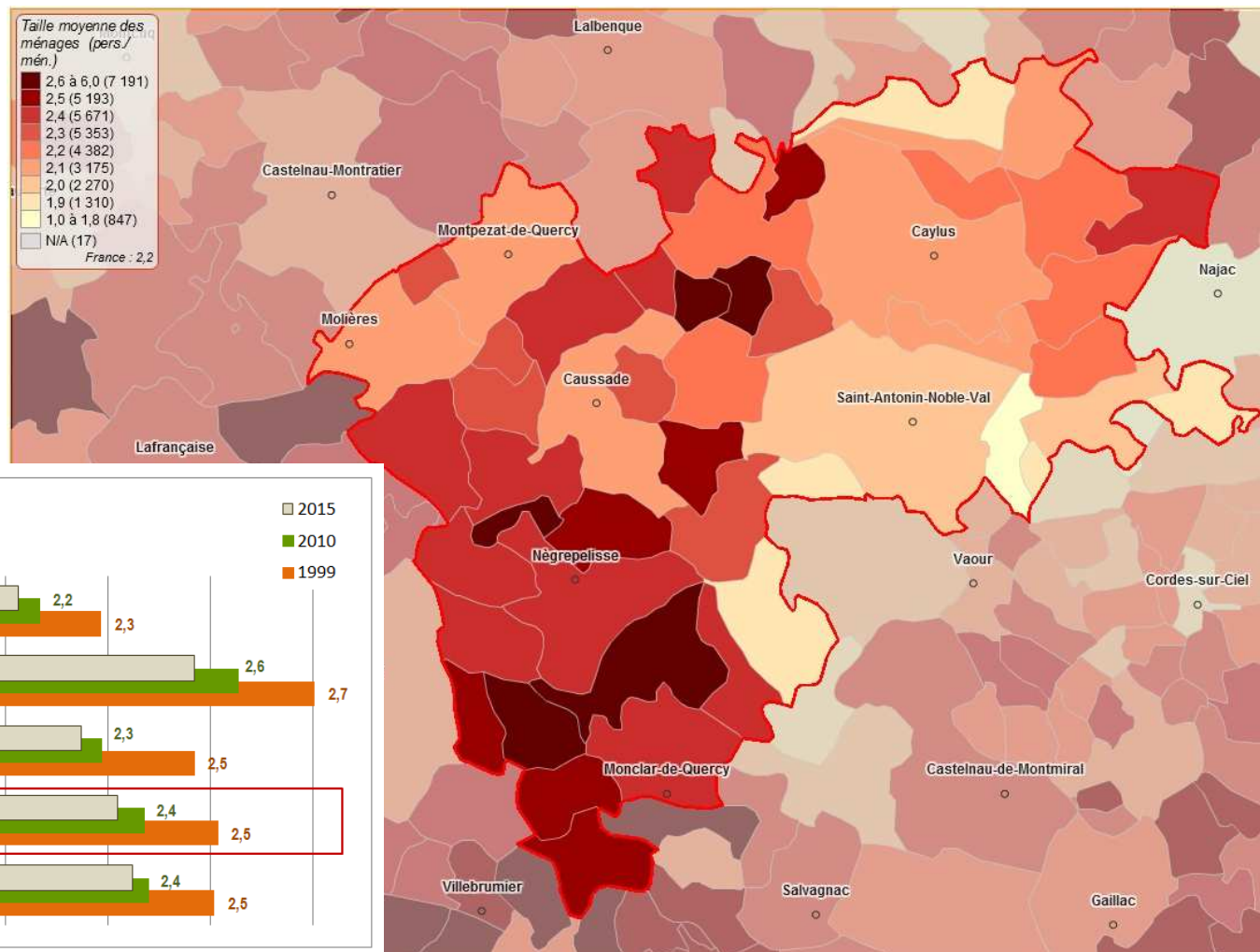
- 1 ménage sur 3 est composé d'une seule personne (dont 40% sont des personnes de + de 80 ans)
- 9% des ménages sont des familles monoparentales (plus fortement localisées sur les bourgs centres : Caussade, Négrepelisse)

Taille des ménages / taille des résidences principales
source : koalha 2019



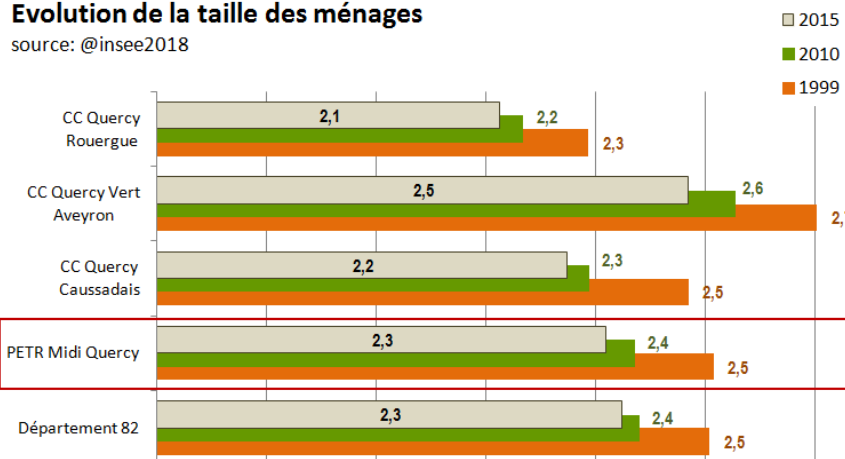
Des familles installées à l'Ouest

- Les ménages au profil familial davantage présents sur les communes de la CC QVA



Evolution de la taille des ménages

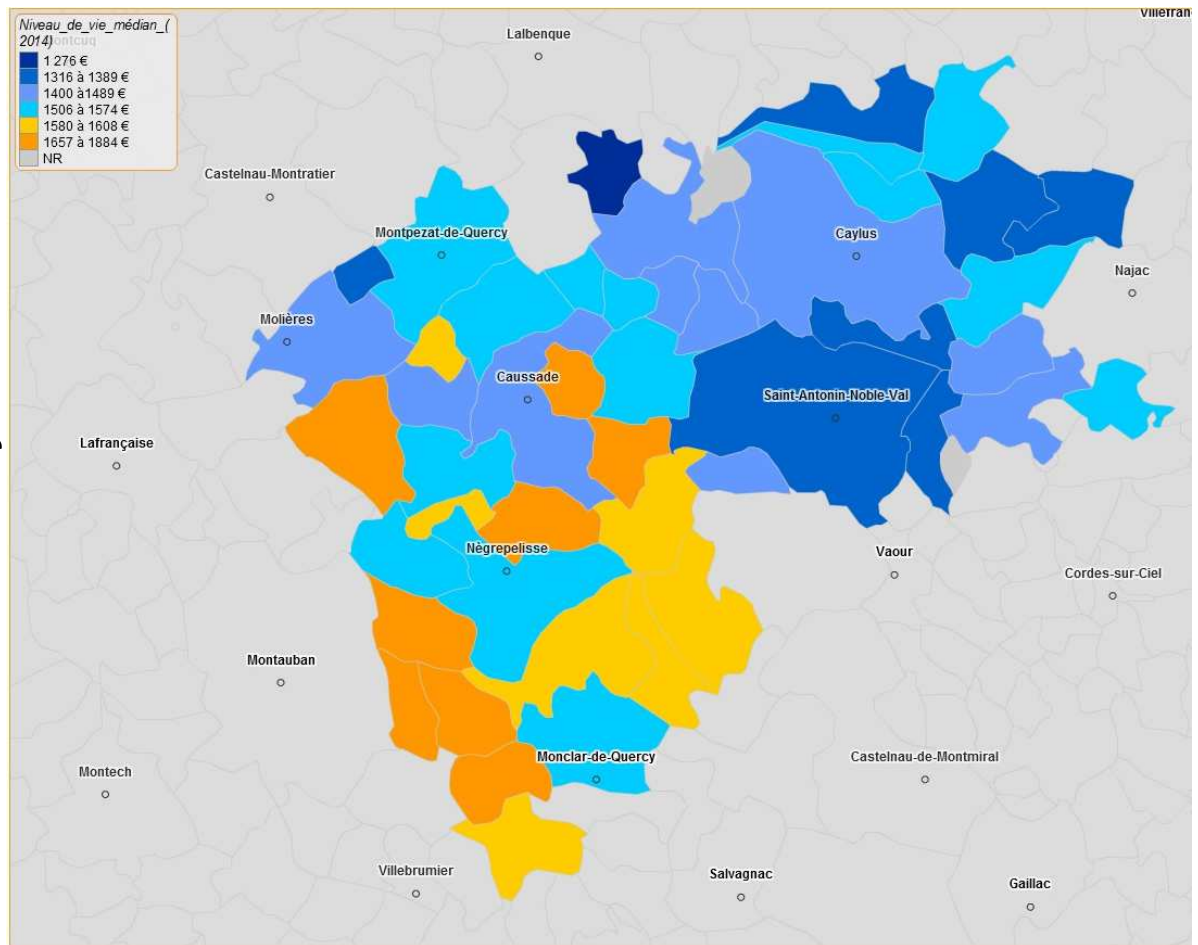
source: @insee2018



De nettes disparités dans les revenus des ménages (2014)

- De nettes disparités selon la localisation par rapport à l'agglomération montalbanaise, en lien avec l'installation de ménages actifs

- 1 681 € CCQ Vert
- 1 531 € CCQ Caussadais
- 1 440 € CCQ Rouergue
- 1 591 € CC Terrasses et vallées de L'Aveyron
- 1 570 € pour le Tarn et Garonne
- 1 831 € pour la Haute Garonne

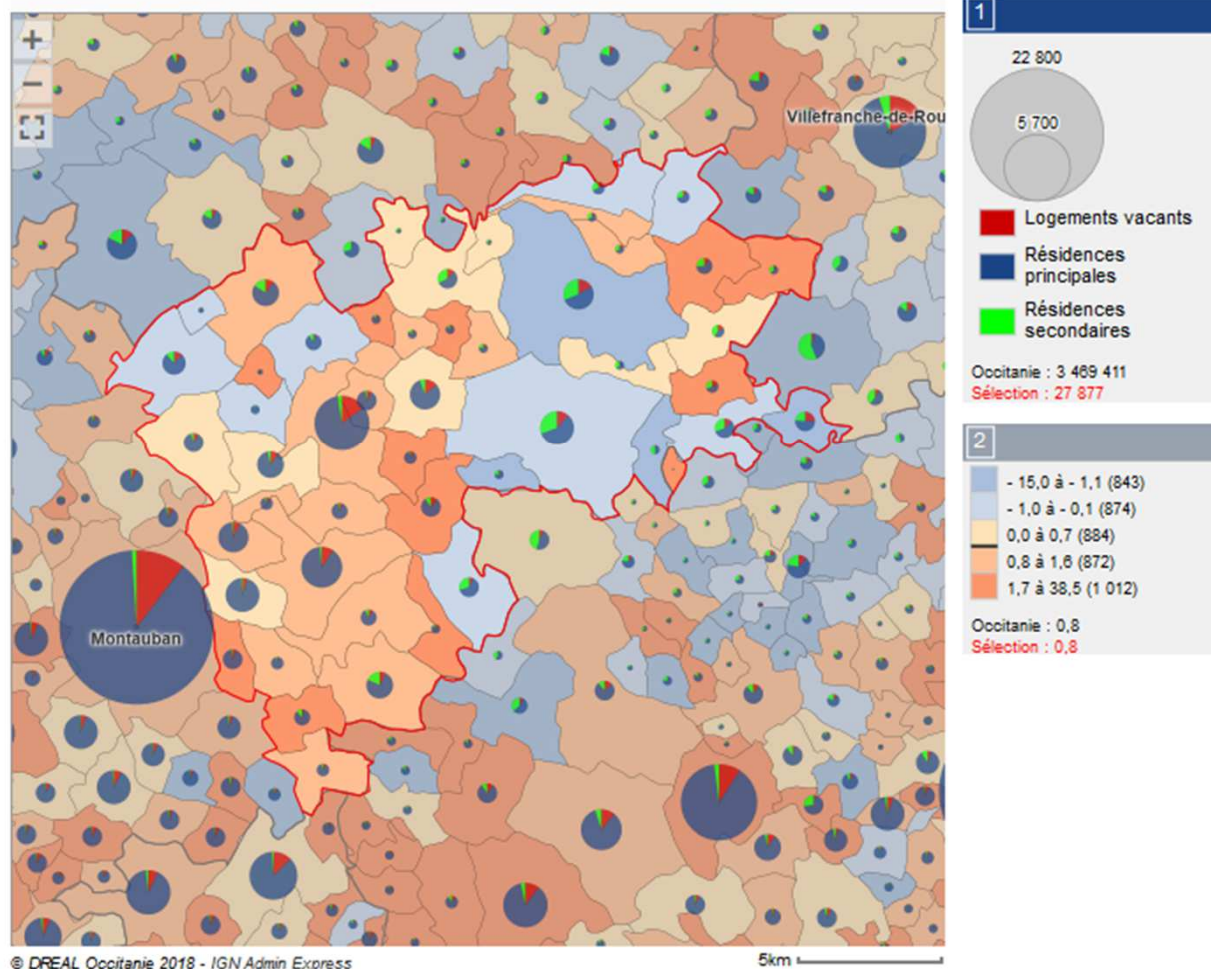


Un parc de logements majoritairement composé de résidences principales

Une structure du parc différente selon les secteurs,
dictée par la composante socio économique des territoires

- En 2015, 27 591 logements sur le territoire dont :
 - 76,9% résidences principales (RP)
 - 13,7% résidences secondaires (RS)
 - 9,02% sont des logements vacants (LV)

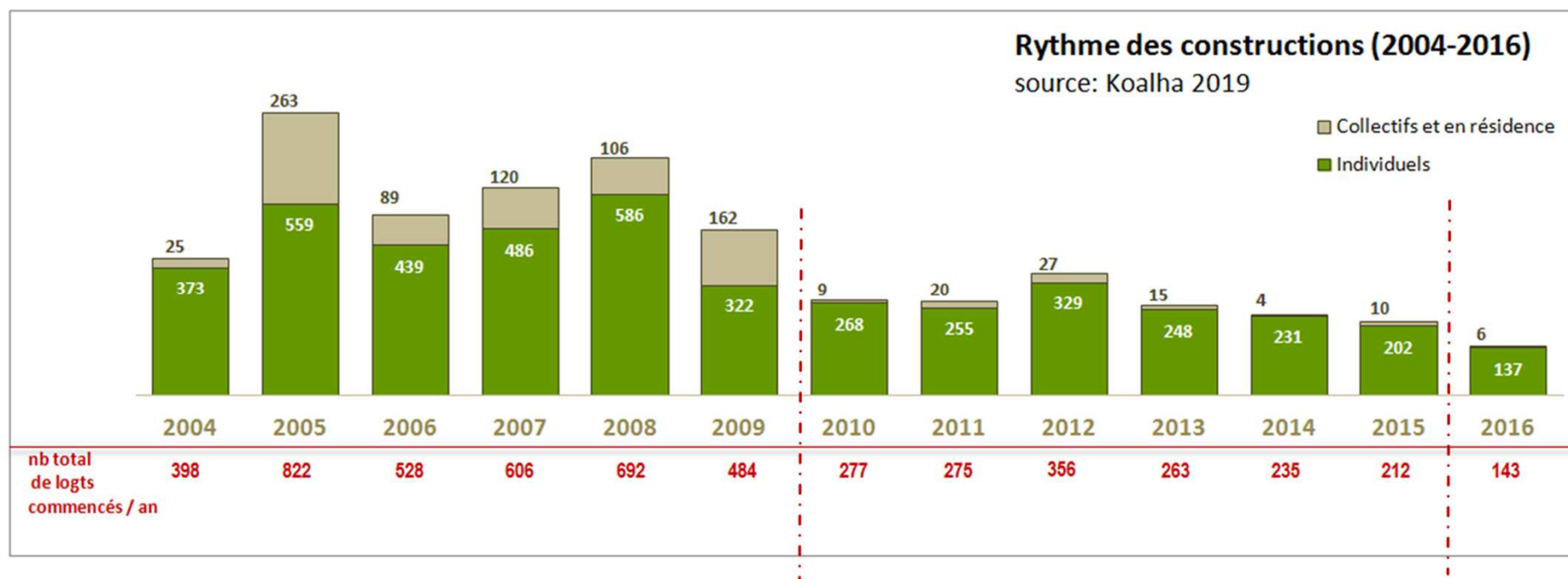
1 Répartition des logements par type d'occupation - Source Insee RP -, 2015 - Source : Insee - RP
2 Evolution de la population en moyenne annuelle 2011 - 2016 - Source : RP - Insee



La dynamique de construction

Un net tassement depuis 2010

- 1 890 logements ont été commencés entre 2010 et 2015 : 53% sur la CC QVA, 36% sur la CC QC, 11% sur la CC QRG
- Depuis 2010 une moyenne de **252 constructions/an** (95% sont des logements individuels)

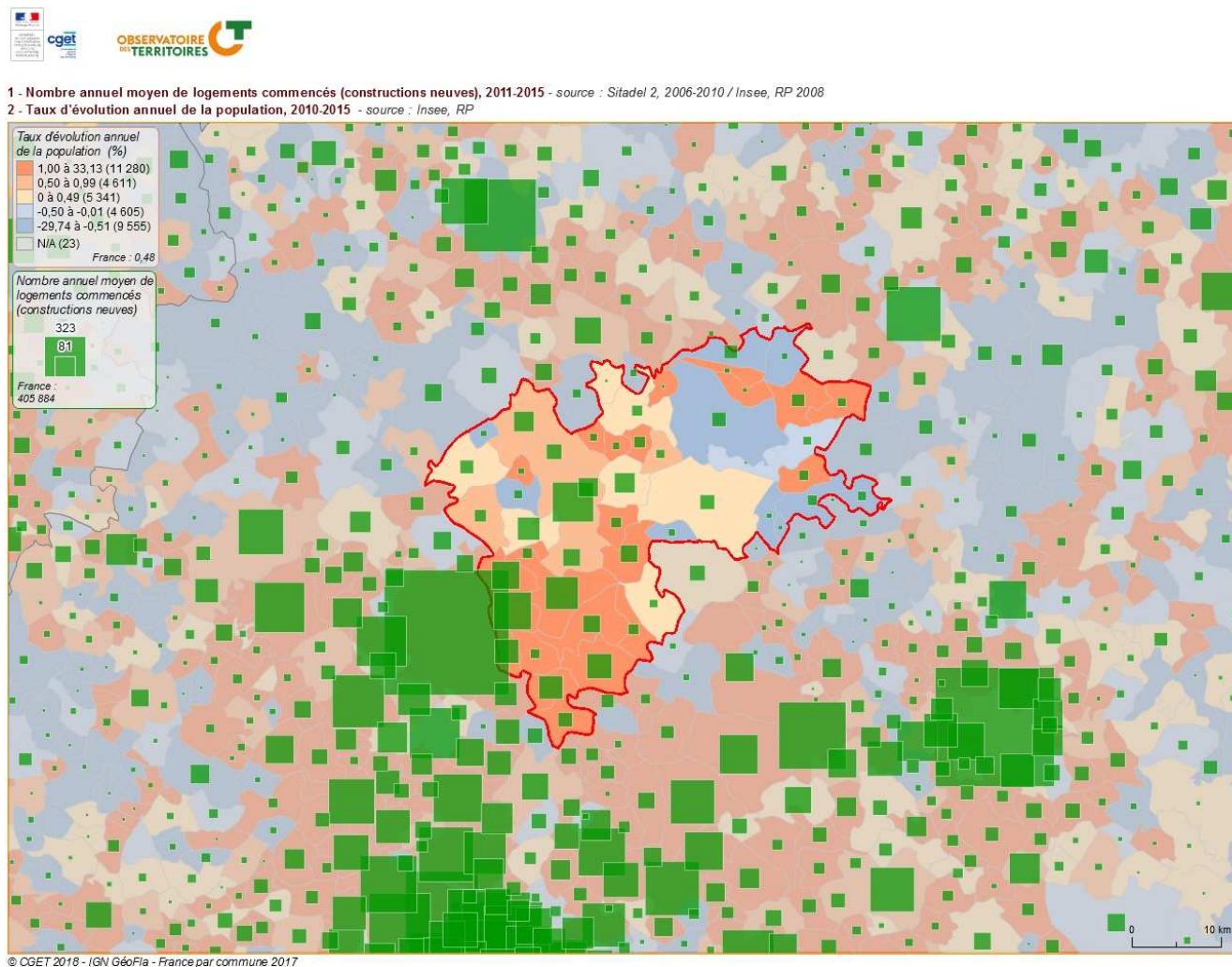


Une production de logements neufs plus soutenue sur les communes proches de l'agglomération montalbanaise

Quelques communes se détachent :

- **Caussade** (34 logts/ an)
- **St Etienne** (30 logts/an)
- **Négrepelisse** (22 logts/an)
- **Albias** (16 logts/an)

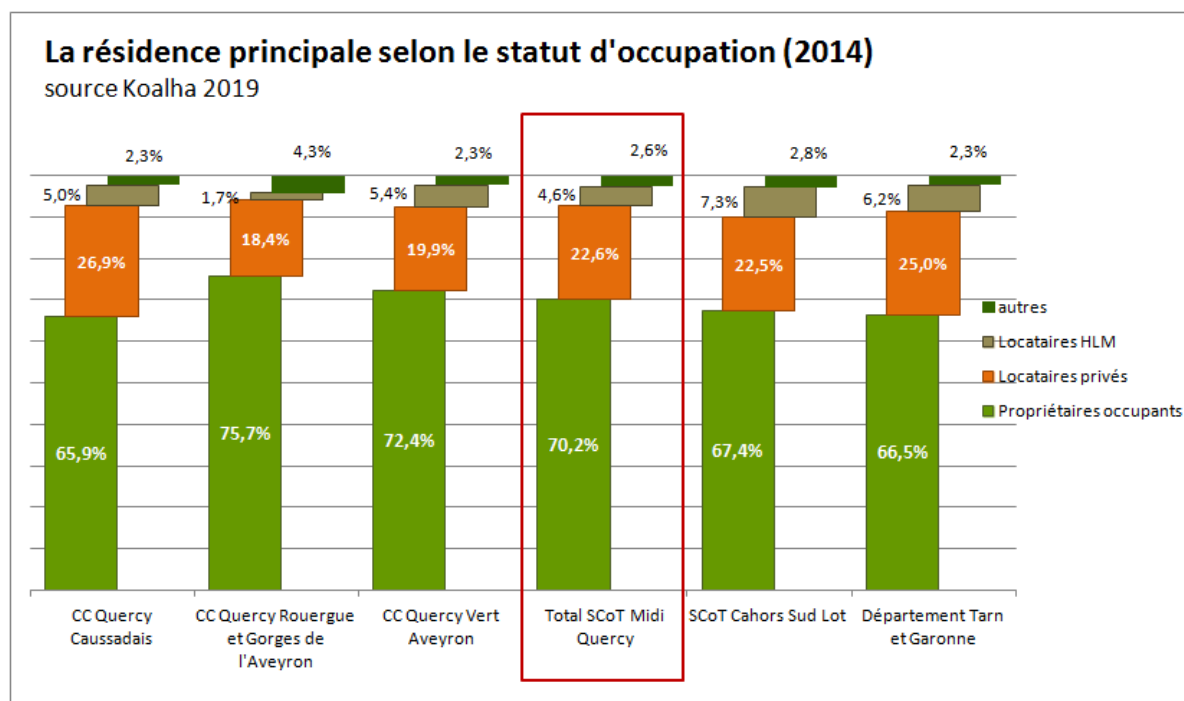
35 communes affichent une moyenne inférieure à 5 logts commencés/an



Le statut d'occupation de la résidence principale

Une part de logements locatifs plutôt bien représentée pour un territoire rural

- Une forte importance du locatif privé sur la CC QC
- Le locatif HLM inégalement réparti
975 locatifs HLM en 2014 dont 30% sur Caussade
- Conformément aux territoires ruraux, le statut de propriétaire occupant est largement majoritaire.



Les logements communaux

○ Résultat enquête communale réalisée en juillet-août 2019)

32 retours sur 49 communes (65 % de réponses)
157 logements communaux, soit une moyenne de 4,9
locatifs/commune

6 communes sur 30 ne possèdent pas de locatifs communaux

Caractéristique du parc communal (156 logts)

	T1	T2	T3	T4	T5
nb	18	44	59	30	5
%	12%	28%	38%	19%	3%
Niveau de loyers	182 € à 356 €	162€ à 410 €	115 € à 572 €	300€ à 600 €	350 € à 665 €

Occupation du parc (152 logements renseignés)

	Pers seule	Couple	Couple + enf.	Famille monop	Autres	vacants
nb	87	21	13	20	3	8
%	57%	14%	9%	13%	2%	5%

Un parc communal qui héberge une majorité de pers. seules et qui participe à la diversité des parcours résidentiels

Durée d'occupation au 1/7/19 (129 logts renseignés)

	Nb	%
- De 2 ans	50	39%
2 à 4 ans	31	24%
5 à 10 ans	26	20%
11 à 20 ans	22	17%
+ de 20 ans	8	7%

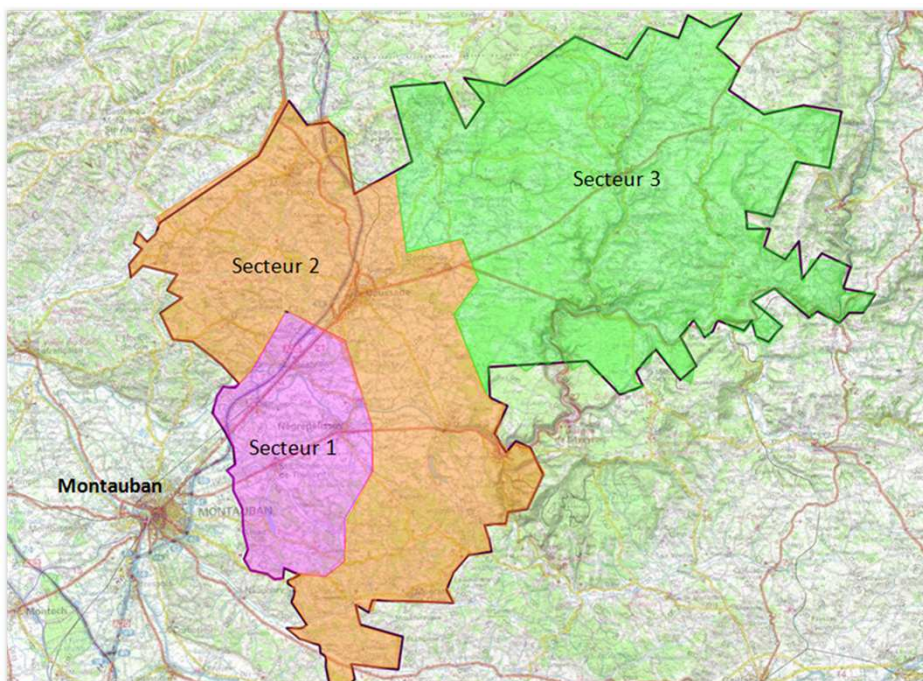
50 logements communaux en projet dont 70 % en neuf

Le marché immobilier local, selon des agences immobilières

Enquête réalisée en février 2019 auprès de **Immo Partners** - Réalville ; **ORPI immobilier**- Negrepelisse; **Combarrieu Immobilier**- Caussade; **Galerimo** - Caylus; **Agence immobilière DISC**- Saint Antonin Nobleval

○ Un marché des transactions conditionné par la proximité des pôles d'emplois, des équipements et des services :

- Secteur 1 en forte progression (proximité Montauban)
- Secteur 2 moins soutenu, lié aux pôles d'emploi et mesuré au temps de déplacement
- Secteur 3 marché plus hétérogène porté par la qualité du cadre de vie et orienté vers Villefranche de Rouergue



Le marché immobilier local, selon des agences immobilières



○ Un marché qui évolue :

- Le volume des transactions augmente mais le montant moyen de la transaction baisse
- Un changement de la « culture » de l'accession à la propriété : recherche de produits « clés en main » ; des coûts maîtrisés (chauffage, déplacement) ; la proximité d'équipements et de services ; la couverture numérique
- La demande en locatifs augmente et évolue : personnes âgées + couples retraités ou jeunes actifs « mobiles »

○ Qui achète ?

- Les jeunes ménages actifs
- Les ménages retraités,
- Les investisseurs,
- Les résidents secondaires

○ Que recherchent ils ?

- La maison individuelle récente, l'essentiel du marché
- Le terrain à bâtir, un marché qui régresse,
- Les appartements, un segment marginal et limité aux centres-bourgs
- La résidence secondaire & la double résidence, un marché localisé
- Des demandes spécifiques...

ENJEUX

- **Une attractivité bénéfique pour le renouvellement des générations**
- **Trouver un équilibre à l'échelle du SCoT valorisant les atouts de chacun** et rééquilibrer l'attractivité de l'Est du territoire
- **De jeunes actifs à maintenir sur le territoire** : qualité du cadre de vie, pôles d'emploi, accessibilité aux services et équipements
- **Des évolutions démographiques qui nécessitent des ajustements dans l'offre de logements** (adaptation au vieillissement, au parcours résidentiel des ménages)
- **Des bourgs-centres à soutenir** (opérations de renouvellement urbain)
- **Un cadre de vie rural à préserver** (paysages, bourgs dynamiques,) condition première à l'attractivité.
- **Le parc existant à valoriser** dans la continuité des politiques engagées sur la réhabilitation
- **Soutenir la transition énergétique** (habitat, déplacements)



Les projections tendancielles

Les projections sont réalisées à partir des données insee 2016
(données légales entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2019)
chiffres stabilisés et authentifiés

Projection tendancielle population à 2040



Ces prévisions sont théoriques, elles doivent uniquement servir la base d'un travail de réflexion collective

	2016 Répartition nb d'habitants (Insee)	2040 (tx var. an 1999-2016)	Evolution 2016-2040 (estimation)	Répartition SCoT en 2040 (estimation)
SCoT Pays Midi Quercy	49890	Entre 69650 et 72300 habts	+ 19800 /22400 habts	
CC QVA	21945 44%	+2,3 %	+ 14500/15900 habts	52,4 %
CC QC	20277 41%	+1,1 %	+5200/6100 habts	36,5 %
CCQRGA	7668 15%	+0,2 %	+100/380 habts habts	11,1%

Comment se calcule le besoins en logements ?

L'évolution du parc entre 2006 et 2016

Entre 2006 et 2016 = +6089 habitants ► +4744 logements

1 – Les mutations internes : le desserrement des ménages (baisse du nb d'occupants par ménages entre 2006 et 2016) ► **+ 980 rés. perm.** (2,4 en 2006 à 2,3 en 2040)

2 – La fluidité du parc (rotation, mutation, changement d'usage à l'intérieur du parc) ► « la vacance utile »

A l'échelle du SCoT le taux de vacance est de 8% en 2016

Entre 2006 et 2016, 216 logement sont devenus vacants

3 – les besoins lié à l'activité touristique (résidences second., meublés de tourisme) **330 rés secondaires nouvelles entre 2006 et 2016**

C'est en réalité **3218 logements** qui ont permis d'accueillir les **6089 nouveaux arrivants**

-Logements neufs ou/et créés dans l'ancien ► 3 pers/logement créés

Projection tendancielle logements (besoins en rés. principales à l'horizon 2040)



Ces prévisions sont théoriques, elles doivent uniquement servir la base d'un travail de réflexion collective

	Population en 2040	Nb moyen d'occupant par ménage 2040 (estimation)	Besoins en RP 2016-2040 (estimation)	Besoins par an 2016-2040 (estimation)
SCoT Pays Midi Quercy	Entre 69650 et 72300 habts	2,15 (2,30 en 2016)	10500 à 11700 rés. princ.	+430 à 490 rés. princ./an
CC QVA	Entre 36500 et 37880 habts	2,25 (2,45 en 2016)	7270 à 7890 rés. princ.	+300 à 330 rés. princ. /an
CCQRGA	Entre 7750 et 8050 habts	2,0 (2,12 en 2016)	260 à 410 rés. princ.	+10 à 20 rés. princ. /an
CC QC	Entre 25400 et 26360 habts	2,1 (2,22 en 2016)	2980 à à 3440 rés. princ.	+125 à 150 rés. princ. /an

Les gisements :

- La construction neuve (tout en limitant la consommation foncière)
- La recyclage du bâti ancien et la reconquête du vacant.

L'habitat , une composante essentielle à la maîtrise du développement

Canaliser un développement sur le long terme
Conserver un cadre de vie et préserver le paysage

Les leviers réglementaires et financiers :

- la maîtrise du foncier (documents d'urbanisme, politique de l'habitat)
- l'accompagnement du privé (réhabilitation du parc existant)
- la mobilisation des bailleurs publics (logements sociaux) et des promoteurs (opérations immobilières)
- la réalisation d'opérations emblématiques (portage communal ou intercommunal) ou d'intérêt collectif.

Ce que le SCoT peut permettre

- **La maîtrise de la consommation d'espace,**
 - **une offre de logements adaptée aux exigences de tous les ménages dans le cadre de leur parcours résidentiel**
- Diversification de l'offre de logements en encourageant la variété des typologies de produits immobiliers,
 - Promotion de nouveaux modes d'habitat et de nouveaux modes de production
 - Soutien à la mutabilité du bâti par des règles souples permettant la division parcellaire et la densification douce (surélévation/extension)
 - Valorisation des opérations de reconversion et ou la restructuration du bâti (avec démolition / reconstruction)

le SCoT pose un cadre, il donne une ligne de conduite,

Ce que le SCoT ne permet pas

○ Il n'est pas un outil opérationnel

Il ne définit pas et ne décide pas les actions qui viendront donner « corps » au projet de territoire.

○ Il ne substitue pas à une politique de l'Habitat et du foncier,

- Décision/ Implication /Gestion reste à **l'échelle de la CC ou de la commune**
- Adaptation des politiques nationales aux enjeux locaux

Des actions déjà engagées sur le Pays Midi Quercy

○ **CC Quercy Caussadais**

- Permis de louer sur le logement privé (Caussade)
- Opération de renouvellement urbain (Caussade,)
- Gestion péril/insalubrité (Caussade)

○ **CC Quercy Rouergue Gorges de l'Aveyron**

- Parisot : centre d'accueil de jour Alzheimer
- Saint Antonin : politique communale sur les « biens sans maîtres », abandons, politique d'acquisition foncière /rénovation d'immeubles

○ **Pays Midi Quercy**

- OPAH (aides à l'amélioration du parc de logements privés)
- Conseil et accompagnement des particuliers dans les projets de rénovation énergétique – accompagnement des entreprises BTP



Ailleurs, des expériences portées par

- o les communes,**
- o les intercommunalités,**
- o le privé**

1/ La requalification du bâti ancien

Une opération sur le bâti ancien c'est :

- Limiter la consommation foncière,
- Garder des centres habités (villes, bourgs et villages),
- Assurer la proximité des commerces et des services
- Lutter contre la vacance,
- Conserver les traces de l'histoire et valoriser un patrimoine
- Optimiser les équipements publics et requalifier l'espace public
- Faciliter la diversité des parcours résidentiels (locatif, logements adaptés, petits logements...)

Les maisons en partage, l'exemple de la Marotte à Tilhouse (65)

Un mode d'accueil intermédiaire entre le maintien à domicile et la maison de retraite pour les personnes âgées

Une maison de village restructurée avec :

- au rez de chaussée le logement partagé qui comprend 3 studios (T1 25 à 36 m²) et une salle commune qui communique avec les 3 unités de vie –(loyers : 385 à 450 €/mois)
- À l'étage, un logement familial (120 m²)
- Un petit logement qui permet de recevoir les familles (forfait WE/semaine)

Un projet communal adossé et soutenu par un multi partenariat

MSA, la Carsat, le CD 65, le CLIC, et l'ADIL

Gestion et entretien : CIAS de la CC des Baronniees en lien avec la Marpa

Cout opération : 800 k€

Financeurs: Etat, Région, département, Carsat (50% subventions)

Prêt taux 0%



Un politique d'intervention sur le bâti ancien (CC Terres de Chalosse -40)

○ A l'origine, le Syndicat de la Haute Chalosse (Landes)

- créé en 1982 , à l'initiative des CC des cantons de Mugron et Montfort
Projet Collectif de Développement et d'une OPAH le SMHC lance une opération de rénovation de **59 logements situés dans les centres des bourgs et villages** en baux à réhabilitation pour créer du locatif conventionné.
- 19 immeubles privés (41 logts)
- 7 immeubles communaux (18 logts)

Bail à réhabilitation :

contrat entre le SMHC et le propriétaire (privé ou commune).

La SMHC réalise les travaux , gère le bien (location et entretien) pendant la durée du bail (durée d'amortissement)

Tous les logements ont été restitués (fin des derniers baux en juin 2017)

Aujourd'hui , après la fusion des EPCI, **la CC terres de Chalosse** a pris compétence, elle s'est engagée dans un programme de réhabilitation de bâtiments publics pour créer des logements locatifs communaux

Un politique d'intervention sur le bâti ancien (CC Terres de Chalosse -40))

Accompagnement de projets sur 11 immeubles communaux identifiés (45 locatifs)

Programme inscrit dans le Programme local de l'Habitat (2017-2023)



Ancien
presbytère
d'Hauriet
T4 103 m²
Loyer 531 €
Conventionné
Projet communal



Le CAUE et l'OPH XL Habitat réalisent les pré-études et étudient le montage opérationnel

Objectifs:

- o Satisfaire les besoins des publics identifiés dans le PLH :
- o Typologie de logements/ montant des loyers- maîtrise des charges/ localisation/mixité des opérations
- o Enjeu de revitalisation des centres-bourgs (renforcement des tissus anciens, maîtrise de la consommation d'espace)
- o Répondre aux défi de transition énergétique (Logements HQE)
- o Conserver le patrimoine des bourgs et l'identité du territoire rural

La maîtrise foncière

...pour une vision et une stratégie d'ensemble

- Organiser et préserver un cadre de vie (aménager et qualifier l'espace public, continuité de l'espace habité, qualité de l'urbain, ...)
- Soutenir la diversité du parc (locatifs sociaux, logements adaptés,...)
- Intégrer les questions des mobilités et de l'accès aux équipements et services
- Limiter l'étalement urbain,

Une résidence pour personnes âgées à Mirande (Gers)

Commune de 3480 habitants

La résidence du Lézien, une opération en continuité du bourg

23 logements situés à 300 m de la place centrale de la bastide
maisons individuelles plain pied groupées (21 T2, 2T3)
Espace commun

Réalisation en 1995 :

Commune maître d'ouvrage /portage le Toit Familial (Promologis)

immobilier racheté en 2015 par la commune



Des maisons alignées sur rue, un espace central traversé



Résidence gérée par le CCAS , présence d'une maîtresse de maison

Cout pour les résidents :
1200 € à 1500 € mensuels
(loyer 400 € + prestations)

Un projet d'initiative privée intégré dans une opération de renouvellement urbain : la maison d'Isis à Montauban

Un habitat participatif à Montauban (quartier de la Gare)

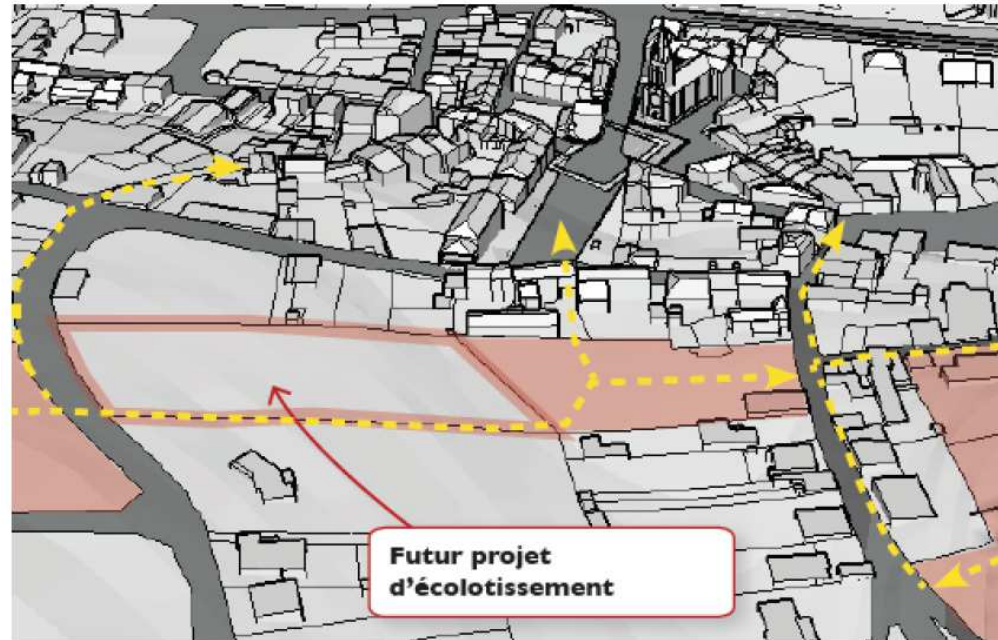
- Projet porté par un collectif (59 à 81 ans) soutenue par la mairie de Montauban et Tarn et Garonne Habitat
- Intégré dans une opération de renouvellement urbain : démolition de l'îlot Jean Jaurès / projet intégrant logements locatifs et accession à la propriété
- 16 T2 et T3 (50 à 70 m²) sur une parcelle de 2700 m² (ancienne Poste centrale)
 - 10 locatifs dont 8 Logements locatifs sociaux
 - 8 propriétaires dont 7 en accession sociale
 - Parties communes (salle commune, buanderie, atelier jardin potager,...)

Livraison prévue fin 2020



Un Eco –quartier Tocane St Apre (Dordogne)

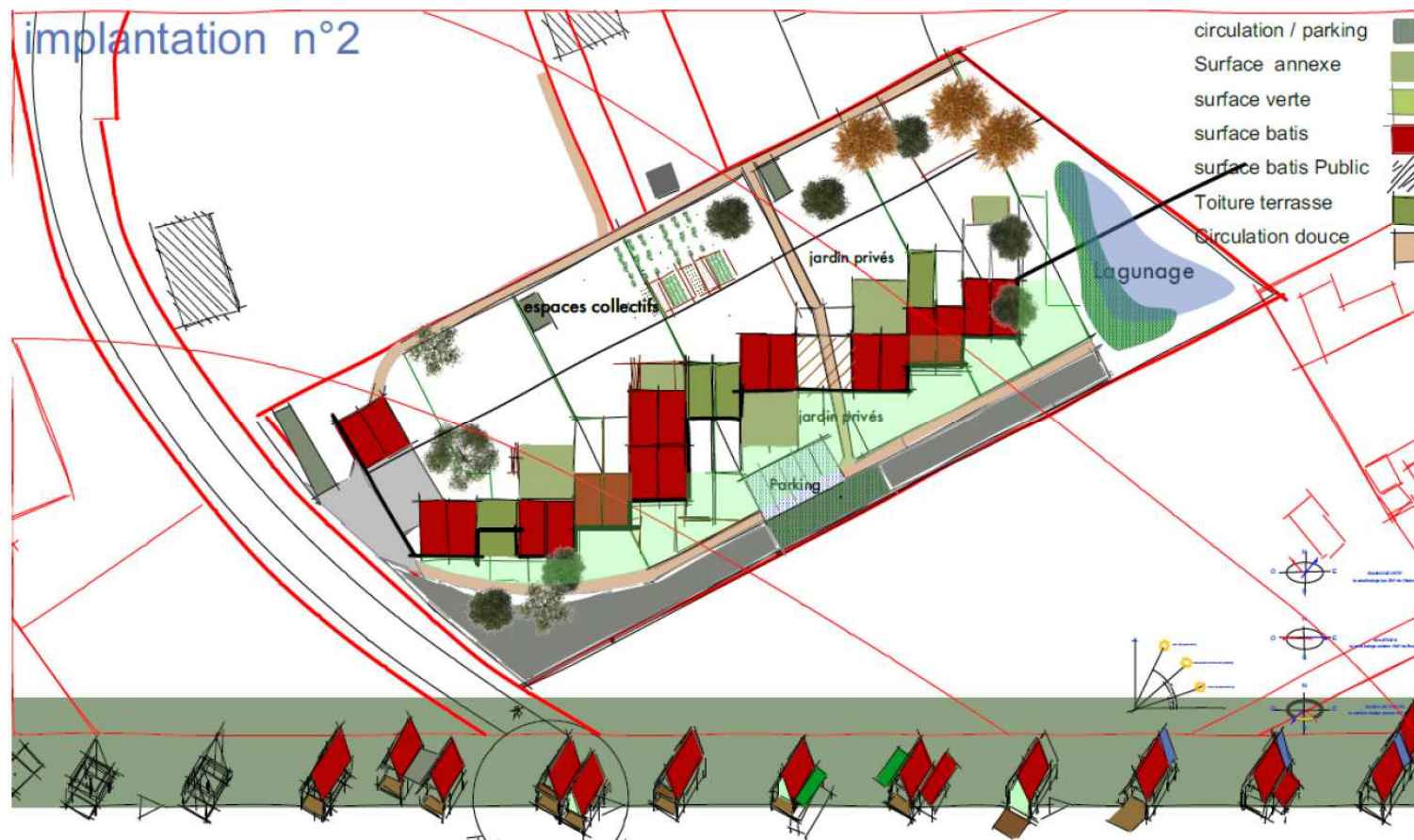
Commune de situé entre
Ribérac (13km) et Périgueux
(20 km)
1665 habts en 2016
Urbanisation dispersée depuis
2000
PLUi en cours (CC du Pays
Ribéracois)
Parcelle communale
disponible (5600 m²)



Objectifs:

- Accueil de ménages au profil familial,
- maintien des écoles, consolidation des commerces et services de centre -bourg
- Limitation de la consommation d'espace et densification du bourg
- Produire un habitat individuel basse consommation
- Désenclavement d'une parcelle communale
- Projet intégré à un maillage de cheminements doux

Un Eco –quartier Tocane St Apre (Dordogne)



- La solution retenue : 6 logements plain pied (700 m² de planchers)
- Réalisation 2020
- Charte éco quartier

Densifier le cœur de village à Arbératz - Sillegue (Pyrénées Atlantiques)



Une commune 264 habitants dans le Pays basque intérieur (5km de St Palais)
Carte communale – un nb de construction moyen de construction 2/3 logts/an
depuis 10 ans – développement le long des routes
2008 Création d'une réserve foncière communale (achat terrain 8200 m²)
2009-2010 définition projet
2011 réalisation travaux

Densifier le cœur de village à Arbératz - Sillègue (Pyrénées Atlantiques)

Programme:

10 locatifs HLM (l'Office 64) 1T1bis, 3 T2, 4 T3, 2 T4)

(loyers de 222 € à 551 €)

Dont 3 locatifs très sociaux et 2 logements adaptés

La commune participe à la commission d'attribution des logements

1 lotissement de 6 lots (550 à 700 m²) 25 k€ à 32 k€/terrain

Définition de clauses d'attribution et de de revente

Participation commune:

Cession gratuite du terrain 2000 m² à l'Office 64

Participation au coût des travaux des logts sociaux à hauteur de 2%

Travaux de VRD à la charge de la commune



Le PLH, un outil de programmation

- **Le PLH permet de mettre en place une politique de l'habitat, décidée à l'échelle de l'EPCI pour une durée de 6 ans**
- **Le PLH s'impose aux documents d'urbanisme, il permet :**
 - De créer une offre adaptée aux besoins locaux
 - Décider d'une stratégie foncière
 - De mobiliser l'ensemble des acteurs locaux du logement, dans la définition et la réalisation des objectifs
 - De contractualiser avec les partenaires (Etat, département, bailleurs, EPFL)
 - De créer des outils à l'échelle intercommunale (Fonds d'intervention foncier, observatoire de l'habitat, cellule de veille,...)
 - De suivre et de piloter une démarche intercommunale

La CC QRGa a engagé un PLUi valant Programme Local de l'Habitat

**Un exemple : le PLH de la CC d'Aire sur Adour (Gers et Landes) 2013-2019
12866 habitants en 2016**

Prescription de l'élaboration du SCoT : les objectifs poursuivis par le PETR

Extraits de la Délibération du comité syndical du Pays Midi Quercy 27 mai 2016

« Promouvoir un développement durable, préserver et mettre en valeur un cadre de vie de qualité

...()...

Les finalités du projet de SCOT sont donc d'apporter une **réponse adaptée** aux différents besoins (notamment **aux besoins sociaux, économiques, en matière d'habitat, de mobilités, d'aménagement du territoire**), **de favoriser et d'organiser l'accueil de nouvelles populations et d'activités tout en préservant ce cadre de vie et cette identité territoriale**, notamment en assurant au mieux, en fonction aussi des situations, une qualité de l'environnement, de l'urbanisme, de l'architecture, des espaces publics, une consommation économe de l'espace, une préservation et une mise en valeur de la qualité : des paysages, des milieux naturels, des ressources naturelles, de la biodiversité, des continuités écologiques, et d'éléments du patrimoine bâti.

En matière d'habitat, les objectifs du projet de SCOT sont notamment de disposer d'un parc de logements diversifié (répondant au mieux aux différents besoins), de qualité (en matière de salubrité, de maîtrise des énergies...) et permettant un parcours résidentiel sur le territoire. Il s'agit également de favoriser le **réinvestissement des cœurs de ville et de bourgs**. Ces objectifs visent à contribuer principalement à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du territoire.

La **réduction des consommations d'énergies et des émissions de gaz à effet de serre, la production d'énergies à partir de sources renouvelables** ...()... et la prise en compte du changement climatique constituent aussi des finalités de ce projet...()...

Renforcer le dynamisme économique du territoire et ses facteurs d'attractivité

À travers ce projet, **l'objectif est de renforcer le dynamisme des différents secteurs de l'économie (agricole, commercial, artisanal, industriel, services...) notamment en favorisant leur structuration, leur diversification, et en soutenant leur développement....()...**

.../...

Prescription de l'élaboration du SCoT : les objectifs poursuivis par le PETR

Extraits de la Délibération du comité syndical du Pays Midi Quercy 27 mai 2016

.../...

Conforter la cohérence d'ensemble et une solidarité du territoire

Un des objectifs est de **soutenir le dynamisme démographique** qui s'exprime sur certains secteurs du territoire en assurant aussi **une maîtrise du développement urbain** (renforcement des pôles principaux, définition de limites d'urbanisation ...())....

Parallèlement, **l'attractivité des secteurs plus ruraux ...())...doit être également renforcée** en assurant aussi un **développement équilibré ...())...**

Le projet de SCoT devra être cohérent et fédérateur : traduire une vision globale stratégique de l'avenir du Pays Midi-Quercy et permettre un développement commun qui renforcera la cohérence d'ensemble du territoire et soutiendra les solidarités.

Ainsi, **il s'agit de mettre en cohérence les politiques sectorielles relatives aux questions notamment d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'environnement et d'équipements, et de garantir le respect des grands équilibres entre les différentes fonctions et espaces du territoire** (espaces agricoles, naturels, forestiers, urbains, à urbaniser) sur l'ensemble du périmètre du SCOT, **en s'appuyant sur des bassins de vie du territoire et sur une organisation structurée** de ce dernier, dans le respect des potentialités de chacun et des orientations qui seront choisies. Les relations fonctionnelles avec les territoires proches devront être considérées, ...())...

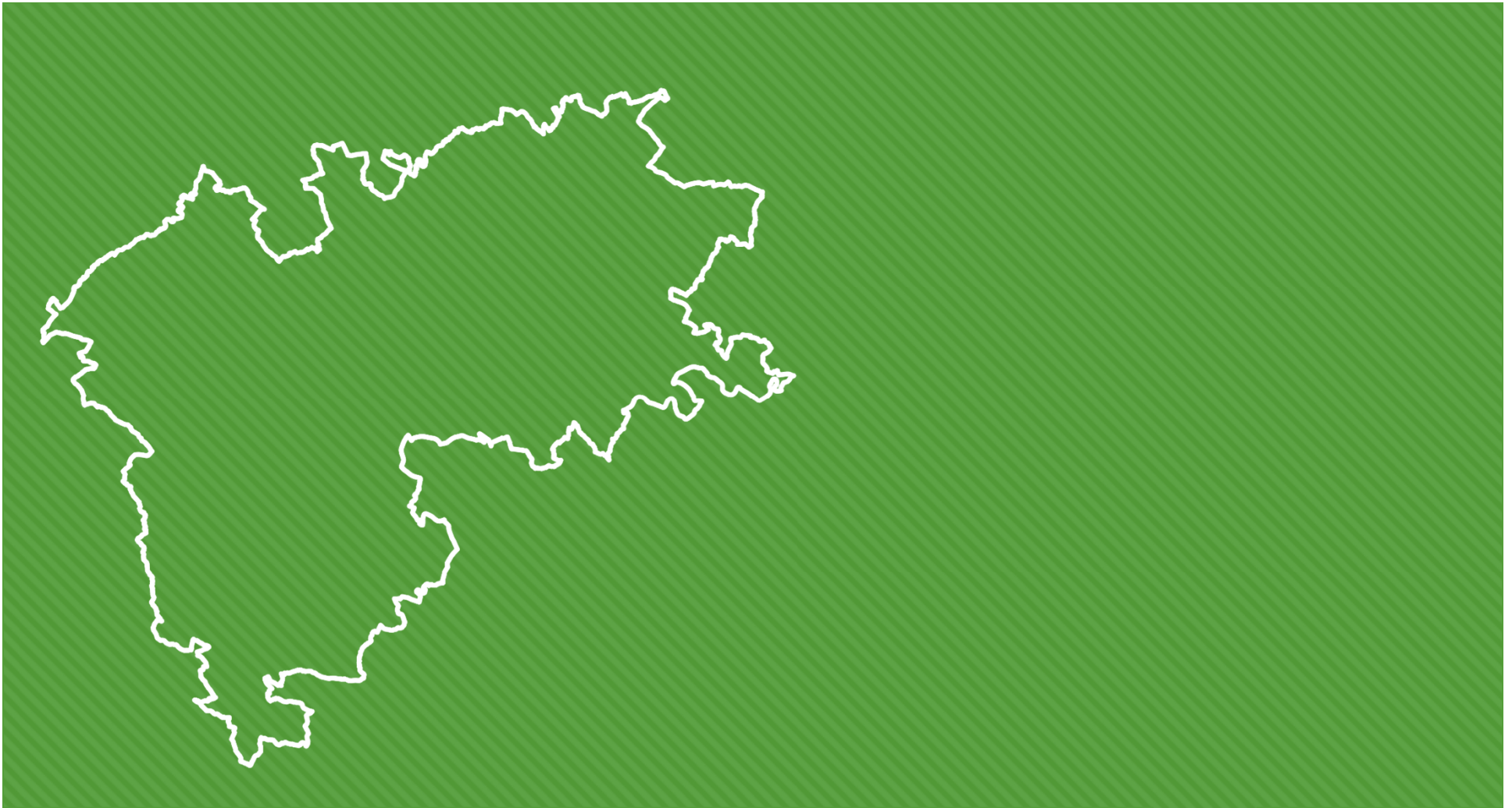
Le projet vise **à conforter, au sein du périmètre du SCOT, le maillage territorial et les pôles** (pôles principaux, pôles secondaires, bourg ...())... **en prenant en compte les interactions et les complémentarités entre les diverses composantes du territoire et en répondant de manière adaptée et cohérente aux besoins des populations (en matière de logements, de mixité sociale, de déplacements, d'accès aux services, aux équipements, aux emplois, d'activités touristiques et de loisirs, sportives, culturelles, de maintien et de développement commercial et artisanal, de développement des communications électroniques.) dans les différentes parties du Pays Midi-Quercy.**

Échanges en groupe

- **Concilier croissance et qualité du cadre de vie :**
 - Comment conserver un équilibre démographique sur le territoire ?
Quelles complémentarités entre les différents secteurs?
 - Comment soutenir l'attractivité des secteurs ruraux /Comment accueillir durablement de nouveaux habitants dans des secteurs à plus forte pression foncière ?

Échanges en groupe

- Limiter la consommation foncière, préserver la qualité des paysages, du patrimoine, de l'urbanisme et du cadre de vie tout en diversifiant l'offre nécessaire à la pluralité des parcours résidentiels :
 - Où et comment satisfaire les besoins en logements ? Quelles priorités ?
 - L'implication de la collectivité? A quel niveau?



**Merci pour votre
participation**