



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

ATELIERS PARTICIPATIFS DIAGNOSTIC

ATELIER 3 : HABITAT-URBANISME-CADRE DE VIE

Lieu : Mairie de Verteillac

Date : 3 mars 2016, 14h00 – 16h00

Animateurs : Aude BAILLACHE (Artelia) Nicole GIBAUD (E2D),

1.1. PARTICIPANTS

Cf. liste jointe.

1.2. SYNTHÈSE DE LA VISION DES FORCES/ FAIBLESSES / OPPORTUNITÉS / MENACES

L'atelier Habitat/Logement a permis de balayer un certain nombre de thématiques inhérentes à la composante Habitat /logement:

- **Paysage** : insertion des constructions dans le paysage,
- **Culturel** : l'identité du territoire par les formes urbaines, l'architecture traditionnelle,
- **Economique** : l'attractivité du territoire/ emplois; l'artisanat
- **Social** : les besoins en matière de logements, la diversité des publics qui habitent le territoire, l'accueil et le maintien des populations

Un certain nombre d'éléments font l'objet de consensus sur les thématiques traitées.

- Le Ribérais offre un **cadre de vie de qualité** qui illustre le « **bien et mieux vivre** » tant en termes d'espaces que de paysages qu'ils soient naturels et ou bâtis. La conservation du cadre de vie est un préalable à toute initiative.
- **L'attractivité du territoire**, si elle repose sur les atouts de l'espace rural, est freinée par la faiblesse du tissu économique qui, d'une part, génère peu d'emplois locaux et, d'autre part, limite l'offre en commerces et services de proximité.
- **L'architecture du pavillonnaire** étalé le long des routes ou implanté sur les crêtes a modifié sensiblement les paysages. « Il faut être exigeant sur la qualité des paysages ».
- **Le marché immobilier est très peu tendu**, les prix de l'immobilier ou du terrain à bâtir sont très abordables sur le Ribérais.

- **La vacance** des logements est une problématique centrale, elle touche le bâti ancien situé dans le tissu dense. Elle a plusieurs causes mais la plus fréquente est l'absence d'espace privatif.
- **Le parc de logements manque de diversité**, le parc existant est constitué de logements de grande taille qui ne trouvent pas preneur. A l'inverse les logements de type T2 ou T3 sont demandés.
- **Le parc locatif (public ou privé)** est bien investi dès lors qu'il est confortable et en bon état.
- **La nécessité d'être innovant et offensif sur les politiques de l'habitat :**
 - En créant des formes et des types d'habitats variés qui répondent à la diversité des publics qui veulent venir s'installer dans le Ribéracois (construction, réhabilitation)
 - Permettre aux personnes âgées de se maintenir sur le territoire (adaptation de l'habitat, créer des unités de vie spécialisées, soutenir les services à la personne)
 - Mobiliser et adapter l'existant lorsque c'est possible (aides de l'ANAH)
 - Impliquer les bailleurs publics dans la production d'un parc à loyer maîtrisé.
- Importance d'accélérer **la couverture numérique et mobile** de tout l'espace Ribéracois

Urbanisme - Habitat- Cadre de vie		
Atouts		Faiblesses
Cadre de vie	Le territoire offre une qualité de vie indéniable (bien vivre), Qualité architecturale du bâti réseau routier	La vacance de plus en plus visible dans les bourgs mais aussi dans les villages (la dégradation de ce bâti impacte l'attractivité) Sur Ribérac, les étages des maisons de ville sont vacants, le rez de chaussée est occupé par un commerce et l'accès aux logements à l'étage est oublié.
Habitats / ménages	Evolution de la population (taille et composition des ménages, CSP)	L'habitat ancien ne correspond plus aux modes d'habiter : - manque d'espaces privatifs - il n'est plus adapté (vieillesse de la population) - il est énergivore (précarité) - les logements locatifs sont trop grands et donc trop chers au regard des revenus des populations. L'attractivité du territoire est mise en cause par : - Le manque d'emplois locaux, - La faiblesse du tissu de services à la personne et aux familles (pas ou peu de crèches, désertification médicale,) - L'insuffisance de la couverture GSM et numérique - Les réseaux obsolètes ou inexistant (pas de desserte SNCF, voiries en mauvais état, pas ou peu de réseaux de transports en commun),
Logements	Parc locatif important (public et communal) qui constitue un véritable tremplin pour les ménages qui veulent s'installer sur le territoire et qui permet de satisfaire la diversité des parcours résidentiels. Le parc locatif public est peu touché par la vacance (ce qui montre qu'il y a des besoins en logements sociaux) Réseau accompagnement à domicile (services d'aides à la personne); Marché immobilier peu tendu. La vacance présente un intérêt puisqu'elle apporte un certain nombre de logements à bas coûts, même s'ils nécessitent des travaux de réhabilitation ou d'amélioration.	Les maisons qui sont vacantes dans les bourgs n'ont pas de terrains pour se conformer aux normes d'assainissement.
Construction		Il reste peu de terrains constructibles dans les zones agglomérées des communes.
Urbanisme	Offre de terrains à bâtir et d'un immobilier à des prix abordables;	L'habitat pavillonnaire modifie sensiblement les paysages (construction sur les crêtes),
Consommation de l'espace	La vacance présente un intérêt puisqu'elle apporte un certain nombre de logements à bas coûts, même s'ils nécessitent des travaux de réhabilitation ou d'amélioration.	Les ménages qui viennent s'installer sur le territoire ne veulent pas de terrains en lotissements, ils veulent de l'espace et cherchent des terrains à l'écart des villages. Les agriculteurs s'opposent de plus en plus à la constructibilité des terrains
Opportunités		Menaces
Cadre de vie	Etre exigeant sur la qualité architecturale (fondre le bâti dans le paysage)	Risque de désertification des bourgs et des villages
Habitats / ménages	Modifier la typologie (T2 et T3, pavillons en accession et à la location) de manière à satisfaire la demande et couvrir l'ensemble des parcours résidentiels	Le "vivre en ensemble" est plus en plus difficile, chacun veut sa liberté
Logements	Il faut inventer et travailler sur de nouveaux modèles de l'"habiter" en milieu rural et opter pour une souplesse qui réponde aux évolutions (diversité des populations, diversité des besoins, diversité des réponses) - Adapter l'offre à la demande sur tous les segments (résidences principales mais aussi secondaires, logements pour les jeunes, les personnes âgées, logements multigénérationnels...) - Assurer une meilleure couverture numérique du territoire pour faciliter le travail à domicile - Nécessité de développer une ingénierie locale sur cette thématique, l'habitat doit être pensé collectivement (financeurs, acteurs, élus) pour répondre à la diversité des publics.	Les gens qui font construire sont des propriétaires de maisons anciennes qui ne peuvent être rénovées (transfert de l'ancien vers le neuf)
Construction	Le territoire est hétérogène il faut donc travailler dans la "dentelle" et préférer un urbanisme rural durable - Optimiser la consommation de l'espace et créer des hameaux à énergie positive? - Développer une offre diversifiée (logements multigénérationnels) - Mobiliser au mieux l'existant (rénover, récupérer le bâti ancien et l'adapter) - Mobiliser les aides et les dispositifs (PIG, aides à l'amélioration,...) pour aider au maintien à domicile des personnes âgées et améliorer le confort de l'existant - Soutenir l'implication des bailleurs publics (mise à disposition de foncier, subvention à l'équilibre d'opérations lourdes-réhabilitation de vacants dans les bourgs), - Maintenir les services et les commerces au plus près de l'habitat (maison de santé, commerces de proximité)	L'habitat dans les bourgs est trop dense, il faut garder des parcelles constructibles et de tailles convenables La vacance ne sera jamais résorbée, au mieux elle peut être jugulée
Urbanisme	Travailler sur les espaces publics parallèlement à un travail sur l'habitat.	Le mitage et l'étalement urbain constituent un risque à : - la conservation des espaces boisés et naturels, - la préservation des paysages
Consommation de l'espace	Les élus doivent être solidaires pour créer des dynamiques de centres-bourgs (services, commerces, équipements)	L'absence de terrains constructibles empêchera la dynamique de développement des communes, il faut conserver le potentiel constructible existant.