

Entité Eau & Environnement

SITE DE PAU

Hélioparc Pau Pyrénées
2, avenue Pierre Angot
64053 Pau cedex 9
Tél. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24



COMPTE RENDU

DE/FROM Thibaut VAILLANT
TEL 05 59 84 58 34
FAX 05 59 84 30 24
E-MAIL Thibaut.vaillant@arteliagroup.com

DATE 8 décembre 2016
REF. 8 32 0727-RPPA1
PAGES 1/10

OBJET/SUBJECT **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU RIBERACOIS**
COMPTE-RENDU DE LA REUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES DU 8 DECEMBRE 2016 A DOUCHAPT
REVISION DU PLUi : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET PREMIERS ELEMENTS DU PADD



L'union de Coteba et Sogreah

Coteba & Sogreah, same team, enhanced expertise

CdC du Pays Ribéacais - PLU-H

Feuille de présence

Date / Heure : 08/12/2016

Lieu : Salle des Fêtes - Douchept

Objet de la réunion : Présentation Diagnostic - Premiers scénarios

Prénom-Nom (+ adresse@mail)	Qualité	Signature
KARM Christophe	PDT / STUI	P.R.
GIRARD Evelyne	DDT / SUHC	
Philippe LEMIERE	DDT / STVI	
Jean AUBRE	1 ^{er} Adjoint Siorac de Ribérac	
FAGE Philippe	Adjoint. Allemans	
THUILLE Samick	Adjoint Bourg du Boy	
Raymond Verséigne	Service Hgt Espaces Verts	
Douchept Catherine	AOS Vertillac	
GERVAISE Nicole	Conseillère départementale	
ARNAUD Jean Claude	MAIRE	
VILLEDARY Daniel	maire	
ROSSARD Christophe	Maire Segonzac	
DUBOURG Philippe	maire St Julien de N.	
BARD Thierry	adjoint St Julien de Romagnac	
BOINEX-LERRANO Dominique	MAIRE CHASSIGNES.	
BOINEX Jean Paul	Maire de Pontyraud	
BEAUDOU Frédéric	conseiller Douchept	
VADAL Alain	conseiller Douchept	
COLLARD Catherine	conseillère Douchept	
CONSTANT Joël	maire Lisle	



L'union de Coteba et Sogreah
Coteba & Sogreah, same team, enhanced expertise

Prénom-Nom (+ adresse@mail)	Qualité	Signature
ETOURNEAU J. Claude	1er adjoint Benthic Bouri	[Signature]
JEANNE TEAU Thibault	1er adjoint St Paul Ligonue	[Signature]
POUCHE Vity-nic	Maire ST MARTIAL UNYPROIS	[Signature]
L. E. MAZEAU. Maurice	Maire COTTADEC	[Signature]
Guarcl. Soigne Fabrice	2nd adjoint	[Signature]
Segonzac A Thérèse	Counelle municipale	[Signature]
ARNAUD Isabelle	3rd adjoint de M. M. M. M.	[Signature]
Fabrice BONIFACE	Conseiller Dpt Cci Dordogne	[Signature]
Michel Thevenon	Maire de ST PARDONX DE DRONE	[Signature]
thevenonmje@aol.com	Council Development PPV	[Signature]
SENRENT Germain	Maire TOCANE St Apie	[Signature]
LAFFAYE François	Maire de MONTAIGNAC	[Signature]
UMAYE Anne	Maire LA CHAPELLE GRESIGNAC	[Signature]
ROVERE François	1er Adjoint Champagne Fontaine	[Signature]
Bouquet Claude	2nd Adjoint Bourges des Maisons	[Signature]
MALVILLE Paul	Maire La Tour Blanche	[Signature]
Beno Bassière	Maire de La Chapelle MONTAIGNAC	[Signature]
Noloe Colbac-Bourgeois	Conseiller Dordogne & Belle	[Signature]
Jean-Pierre Grothier	Vice Pst Dordogne & Belle	[Signature]
Christian DURAND	Maire St Just	[Signature]
Denis Brumilaud	délégué Celles	[Signature]
Lachaud Patrick	Maire Villeneuve	[Signature]
HERVIEU Frédéric	SRB Dordogne	[Signature]
LACOTUS Georges	St Sulpice de R.	[Signature]
CASSIERA Harvella	Maire COMBERAUX Epole	[Signature]
REYRI Cyril	1er adjoint	[Signature]
ANDRE Régis	Chambre Agriculture	[Signature]

Artelia : Thibaut Vaillant, Nicole Gibaud

Le diaporama de la réunion est en pièce jointe.

Introduction : Jean-Pierre Jugie

M. Jugie énonce l'objet de la réunion et remercie les participants avant de donner la parole au bureau d'études.

Diagnostic

Le bureau d'étude présente le diagnostic, précisant que le diaporama présenté n'est qu'un condensé du diagnostic qui sera remis sous forme de rapport détaillé (et actualisé avec les données INSEE 2013) début 2017. Le bureau d'études invite les participants à réagir au fur et à mesure de l'avancée du diaporama.

Démographie et habitat

Le territoire du Ribéracois est situé entre deux grandes aires urbaines : Périgueux au Sud et Angoulême au Nord. Chacune de ces aires urbaines a des impacts différents sur les communes, pour l'emploi, les services, les équipements, la santé, etc.

Ribérac, Saint-Martin-de-Ribérac et Villeteureix constituent un petit pôle urbain (moins de 5 000 emplois).

Le territoire a perdu massivement des habitants entre 1962 et 1982. Depuis 1982 la population a augmenté puis s'est stabilisée autour de 19 800 habitants (chiffres 2012). Les chiffres seront mis à jour au fur et à mesure des recensements INSEE sur chacune des communes. Ces dernières années, l'arrivée de nouveaux ménages permet de compenser la perte d'habitants liée au vieillissement de la population.

Le territoire est marqué par un vieillissement de la population, qu'on retrouve également à l'échelle du département. La pyramide des âges est également caractérisée par un déficit dans la tranche d'âge des 20-34 ans. L'objectif du PLUi sera donc également de faire venir à nouveau ces classes d'âge sur le territoire (et empêcher leur départ).

Mme GIBAUD présente les chiffres en matière de logements. La taille des ménages (nombre de personnes par logement) est en diminution, comme on peut l'observer partout en France.

Il y a beaucoup de ménages d'une seule personne (32%) dont la majorité concerne des personnes âgées.

Le nombre de logements a augmenté de façon très importante, parfois de façon décalée par rapport à la population, comme sur la période 2007-2012. Cela correspond au desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logement) ainsi qu'à un certain abandon de certains logements (vacance en centre-bourg) pour des logements individuels neufs.

La dynamique d'augmentation des résidences principales concerne les trois pôles : les communes voisines de Ribérac, Verteillac et Tocane-Saint-Apre. Quelques communes ont « perdu » des logements, comme Ribérac et certaines communes du Nord (cf. diaporama). Cette perte de logements correspond à des résidences principales qui deviennent des résidences secondaires ou des logements vacants.

Le nombre de résidences secondaires est plus important au Nord du territoire. L'évolution du parc sur l'ensemble de la Communauté de communes est faible (+1.7%).

Le taux de vacance des logements (proportion de logements inoccupés) est préoccupant (10.2% en 2012). Il s'agit souvent de logements en centres-bourgs qui ne correspondent plus aux modes de vie actuels. La commune de Ribérac est particulièrement touchée par le phénomène de vacance.

Emploi, économie, agriculture

A proximité immédiate, il y a peu de pôle d'emplois, les plus proches étant Saint-Astier et l'agglomération de Périgueux au Sud, Angoulême et son agglomération au Nord.

En revanche, le territoire montre un bon taux de concentration d'emplois, avec 82 emplois pour 100 actifs en 2013.

Quatre pôles concentrent l'essentiel des emplois : Ribérac (2500 emplois), Tocane-Saint-Apre (470 emplois), Verteillac (300), Bertric-Burée (200). Ribérac reste, de loin, le premier pôle d'emplois du territoire. Le nombre d'emplois à Tocane a nettement baissé ces dernières années.

A partir de 1990, le nombre d'emplois liés à l'économie présentielle (économie liée aux habitants) a dépassé celui lié à la sphère productive (industrie, manufacture). L'agriculture concentre 10 % des emplois.

Trois quarts des emplois sont liés au secteur tertiaire.

Les terres agricoles représentent 52% du territoire. On compte environ 600 exploitations agricoles sur la Communauté de communes, mais le nombre d'exploitations diminue. La SAU (surface Agricole Utile) moyenne par exploitation est de 60 ha, elle augmente régulièrement. La SAU totale du territoire se maintient.

Services et équipements

La commune de Ribérac constitue un pôle supérieur (et le seul) de services et d'équipements. Tocane constitue un pôle intermédiaire, tandis que Villeteux, Lisle, Verteillac et La Tour Blanche constituent des pôles de proximité.

Le territoire possède un niveau d'équipements satisfaisant, mais très polarisé, ce qui implique des temps de déplacements importants pour accéder à ces services. Le temps d'accès aux services courants au plus près du domicile est en moyenne de 22 minutes et de 19 minutes au plus près du trajet domicile-travail.

Le territoire compte de nombreuses écoles, une réflexion de RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) est en cours.

L'offre en matière de santé est problématique, avec de nombreux médecins généralistes proches de l'âge de la retraite. En revanche le territoire a un bon niveau d'équipements en maisons de retraite et EPHAD.

Le territoire a un niveau d'équipements culturels satisfaisant (cf. diaporama).

Occupation des sols, biodiversité, trame verte et bleue

Les grandes cultures occupent presque 50% du territoire. Elles sont présentes surtout sur la moitié Nord, tandis que la forêt de la Double occupe une petite moitié Sud. Le bocage définit également l'occupation de la moitié Sud, tandis que le Nord est davantage synonyme de plateaux céréaliers. Les prairies (bocage du sud, vallées) disparaissent peu à peu au profit des cultures.

Les sites Natura 2000 représentent plus de 10 % du territoire, ce qui est beaucoup. Cela concerne des écosystèmes à dominante humides, les cours d'eau et vallées, les pelouses sèches.

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) définit les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les coupures (routes, voie ferrée). La partie Sud du territoire est couverte par un réservoir humide, un réservoir feuillu et un réservoir conifères. Les vallées de la Dronne et de la Lizonne (et affluents) sont classées en réservoir. De part et d'autre de la vallée de la Dronne, les pelouses sèches sont

classées en « réservoir à pelouses sèches ». Enfin, la partie Nord du territoire est concernée par un réservoir « plaines agricoles » et un réservoir « feuillus » (forêt de Saint James et alentours).

Le SRCE ne note pas d'obstacles importants à la biodiversité.

La thématique eau est importante sur le territoire avec les cours d'eau et les zones humides (inventaire EPIDOR). Il faut rappeler que les zones humides sont protégées : toute destruction de zones humides entraînera une compensation de ces dernières qui peut aller jusqu'à compenser trois fois la surface détruite.

Les zones inondables sont caractérisées par deux outils : l'atlas des zones inondables (qui caractérise l'aléa) et le PPRI de la Dronne (qui caractérise le risque, c'est-à-dire le croisement de l'aléa –hauteur d'eau- et de la vulnérabilité –présence de biens et de personnes).

Les principales vallées sont couvertes par l'AZI. Le PPRI couvre la vallée de la Dronne.

Le PPRI s'impose au PLUi en tant que servitude.

Le SAGE Isle Dronne est un autre outil qui fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau ; il est à prendre en compte dans le PLUi.

Le territoire est également concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles », surtout de part et d'autre de la vallée de la Dronne.

Le territoire est concerné par d'autres risques (cavités souterraines, etc.).

Paysage

Unités paysagères

Le territoire peut se découper en 5 grandes unités paysagères.

Tout d'abord, les espaces fermés de la forêt de la Double au Sud. Il y a un intérêt paysager très fort lié à diverses ambiances paysagères (forêts, marécages, pâturages, etc.). Les espaces bâtis sont peu visibles dans cet espace paysager.

Au Nord-Est du territoire se trouve un espace mixte agro-forestier en bordure de la forêt de Saint-James. Ce secteur est peu marqué par le relief mais est constitué d'une mosaïque d'habitats (cultures, forêts, boisements, cours d'eau, etc.).

De part et d'autre de la Dronne, entre St-Pardoux-de-Dronne et Grand Brassac, se trouve l'espace ouvert de pelouses sèches, à grande richesse environnementale.

Enfin, le reste du territoire se compose de la grande plaine céréalière du Nord-Ouest et des nombreux cours d'eau qui forment chacun une unité paysagère à part entière (la Dronne, la Lizonne, la Sauvanie, etc.). Au sein de cette plaine, les bourgs sont visibles de loin, renforçant ainsi les reliquats du bocage qu'on retrouve à travers quelques haies et petits bosquets résiduels.

Structure de la sensibilité paysagère

La notion de perspective et de co-visibilité paysagère est particulièrement importante, notamment dans les secteurs ouverts et où le relief est peu marqué. Le PLUi veillera à protéger ces perspectives en y limitant les constructions ou en encadrant l'aménagement urbain, par exemple grâce aux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

A proximité des bourgs, la notion de valeur patrimoniale traduit un espace paysager d'intérêt remarquable ; c'est par exemple le cas des secteurs de bocage résiduel, où la préservation des haies et des boisements permet d'accompagner les entrées de ville.

Plus globalement, le PLUi veillera à protéger, mettre en valeur ou restaurer les éléments de la trame verte. Certains éléments linéaires du paysage peuvent constituer des limites à l'urbanisation. Plusieurs outils existent pour cela : l'espace boisé classé, les éléments de paysage identifiés et les OAP. Une hiérarchisation au sein de cette trame verte sera mise en place lors de la définition du zonage afin d'édicter des règles suffisamment strictes pour protéger ces éléments paysagers mais réalistes afin qu'elles soient respectées.

Consommation d'espace

T. Vaillant présente les principaux chiffres de la consommation d'espace. Il précise que c'est aujourd'hui une obligation réglementaire de calculer la consommation d'espace des 10 dernières années, avec l'objectif de réduire cette consommation d'espace dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration.

Les données sont fournies par la DDT24 sur la base d'une analyse des photos aériennes.

Le territoire a consommé 341 ha entre 2001 et 2013 soit 15 % de la tâche urbaine. Il s'agit des espaces bâtis et artificialisés (parking, équipements publics, jardins, etc.), que ce soit pour du logement, des activités, etc. Cela représente en moyenne une consommation de +1.3%/an, à comparer à la croissance démographique de +0.34%/an sur la même période. Au total, la surface artificialisée du territoire est d'environ 4%, ce qui témoigne du caractère rural du territoire.

L'analyse des questionnaires communaux permettra dans les mois qui viennent de préciser quel type d'urbanisation (proportion de lotissements, activités, etc.) a conduit à cette consommation d'espace.

12 communes ont connu une consommation d'espace particulièrement forte (plus de 19% en 10 ans) : Bertric-Burée, Comberanche et Epeluche, Douchapt, La Tour Blanche, Montagrier, Ribérac, St-Martin-de-Ribérac, St-Victor, St-Vincent-de-Connezac, Siorac-de-Ribérac, Tocane, Villeteureix.

Sur l'ensemble de ces communes, l'habitat diffus a été important. La réalisation des voiries n'est pas comptabilisée dans ce calcul de consommation d'espace.

Si la tendance se poursuit dans les années qui viennent, la surface artificialisée du territoire aura doublé en 2055 par rapport à 2001, modifiant totalement le paysage tel qu'on le connaît aujourd'hui.

La consommation d'espace est fortement liée à la croissance démographique ($CD > 1\%/an$) (impact moindre de l'économie) mais il y a quelques exceptions où les communes ont fortement consommé pour une croissance démographique faible voire négative (La Tour Blanche, Ribérac, St-Martin-de-Ribérac, Siorac).

Scénarios prospectifs et scénarios de polarités

A partir du scénario tendanciel (cf. diaporama) et des enjeux du diagnostic, plusieurs scénarios prospectifs sont en cours de travail avec les élus.

Le scénario A décrit un territoire à 3 pôles : Ribérac-Villeteureix, Tocane-Lisle-, Verteillac-La Tour Blanche. Ce scénario prévoit de renforcer ces trois pôles, au niveau démographique (inversion de la tendance à Ribérac), au niveau économique (y compris Tocane) et au regard des équipements et des services. Les limites de ce premier scénario relèvent de la capacité du territoire à développer autant de services et d'équipements sur l'ensemble des pôles, et de la capacité à développer l'économie à Tocane où la concurrence reste très forte avec Périgueux.

Le scénario B décrit les mêmes pôles, mais avec une évolution différenciée sur chaque pôle :

- Renforcement de Ribérac et de sa périphérie au niveau démographique, économique et comme pôle de services et d'équipements. Dans ce scénario, Ribérac reste le principal pôle économique et de services et d'équipements de la Communauté de communes.
- Développement des services de proximité sur les autres pôles, et développement résidentiel.

Les deux scénarios envisagent un lien étroit entre ces pôles et les communes qui gravitent autour.

Les élus au regard des dernières réunions se tourneraient davantage vers le scénario A, avec la volonté de ne pas freiner la dynamique des communes rurales.

Concernant le scénario démographique, c'est l'hypothèse suivante qui a été actée à ce jour :

- Répartition de 43% de la population dans les 6 pôles en 2030 et 57% dans les autres communes ; cela correspond au maintien de l'équilibre démographique actuel,
- Croissance démographique de 0.8%/an à l'échelle de la Communauté de communes
- Diminution du desserrement des ménages grâce à l'accueil de familles sur le territoire
- Mobilisation d'environ 100 logements à Ribérac

M. Jugie réagit sur les chiffres et souligne l'importance de la construction neuve ces dernières années (585 logements nouveaux entre 2007 et 2012) qui a permis une stabilité de la démographie sur le territoire pour cette même période.

Le BE répond que certes la population n'a pas baissé mais qu'en contrepartie il ne faut pas oublier le nombre de logements vacants qui a considérablement augmenté. On peut donc se poser la question de l'intérêt de consommer des terres agricoles alors que le nombre de logements vacants augmente, pour une population qui stagne.

M. Lemièrre DDT 24 :

Les services de l'Etat notent que le scénario démographique choisi se montre extrêmement ambitieux au regard de la note d'enjeux qui a été réalisée par les services de l'Etat et des tendances qui se profilent.

M. Lemièrre insiste sur le fait que le temps d'accès à l'emploi et aux services est désormais un facteur de développement des communes rurales et que les tendances montrent que la croissance que ces communes ont connue sur la période 1999-2010 est révolue. L'accueil de nouveaux ménages sera déterminée par la qualité et le cadre de vie que territoire pourra offrir.

M. Lemièrre précise que l'objectif de 0,8 %, selon lui, est inaccessible d'autant qu'il est construit sur les mêmes tendances que les années passées (répartition de la population : 43% sur 6 pôles et 57% sur les communes rurales). Le scénario choisi lui pose question mais il ne peut s'opposer aux choix des élus et au projet politique. Cependant, il rappelle que le projet de territoire défini dans le PLUi et notamment au travers du volet habitat devra motiver ces objectifs et se montrer très volontariste quant aux actions que la collectivité a prévu d'engager pour répondre à ces objectifs très ambitieux.

Concernant les multi-polarités, M. Lemièrre s'accorde avec le Bureau d'études pour dire que Ribérac est un pôle majeur qui « tire » l'ensemble du territoire, qu'il faut conserver et soutenir ce pôle en priorité. De même mais dans une moindre mesure le pôle Verteillac/ La Tour Blanche a un rôle de pôle d'équilibre qui consolide le nord du territoire. Par contre, le pôle Tocane/Lisle est davantage tourné vers l'est, il n'a pas le même impact sur le territoire, pour preuve la ZA de Tocane est vide ; la proximité de Périgueux ne facilite pas l'essor de ce pôle au niveau économique. M. Lemièrre précise également qu'il faut trouver une synergie entre ces pôles afin que chacun trouve sa place : il est clair que Ribérac est le principal pôle d'emplois, il faut travailler dans ce sens et ne pas oublier la concurrence de Périgueux pour les communes du Sud-Est (Tocane, Lisle).

M. Lemièrre remet en question la répartition de la population telle qu'elle est envisagée dans le scénario (43%/57%) car cela poursuit les tendances et ne met pas en avant la volonté de dynamiser Ribérac qui pourtant reste la polarité centrale du territoire.

M. Lemièrre demande des précisions sur les points suivants :

- La question des équipements et des réseaux, notamment l'impact de l'assainissement individuel sur le réseau hydraulique dont le diagnostic a souligné la fragilité.
- Les déplacements ? Bien que le territoire soit très dépendant de la voiture il est nécessaire de cibler la proximité des services et équipements avec l'habitat.

Le bureau d'études précise que le diagnostic sur les réseaux est en cours et n'a pas été présenté aujourd'hui faute de temps, mais ce point est un élément important sur le territoire, notamment au regard de l'assainissement.

Un élu intervient pour dire que le temps de trajet n'est pas un problème sur le territoire, ça fait partie du mode de vie.

Le bureau d'études explique que quand on parle de temps de déplacement il s'agit du temps d'accès aux services et équipements de proximité et rappelle qu'il est en moyenne de 22 mn depuis le domicile sur la Communauté de communes contre 11 mn sur le département. C'est un réel inconvénient au sein du territoire.

De plus le bureau d'études rappelle qu'un des enjeux du territoire est le vieillissement de la population et que l'éloignement des services constituera un problème pour un maintien à domicile.

M. Jugie indique que la Communauté de communes est encore jeune et qu'elle manque de moyens, mais concède qu'il faut renforcer les pôles existants pour limiter ce temps d'accès aux services de proximité. Il veut par ailleurs que les logements qui seront construits dans le futur correspondent à une réelle croissance démographique et pas à un simple déplacement de population.

M. Grolhier (CC Dronne et Belle) est invité à prendre la parole et explique que sur sa Communauté de communes on trouve les mêmes tendances, à l'exception de la démographie qui est plus dynamique et d'une agriculture plus axée sur l'élevage et la polyculture. Il évoque la déprise des centres-villes et la nécessité de les renforcer même si, derrière se pose la question du devenir pour les petites communes. Mais il insiste sur le fait que s'il n'y a pas d'investissement fort sur les pôles, les petites communes périront. Concernant les personnes âgées, la CC Dronne et Belle mène des réflexions sur l'itinérance des services plutôt que de déplacer des personnes « défavorisées ». Sur leur PLUi, il se questionne sur les effets d'une limitation du terrain à bâtir et des conséquences sur le coût du foncier (inégalités d'accès au logement). Enfin M. Grolhier évoque la forêt qui couvre une grande surface de leur territoire, qui constitue une ressource et qui est un sujet de réflexion important quand à sa gestion.

Le bureau d'études présente quelques outils pour lutter contre la vacance (cf. diaporama) et insiste sur une ingénierie que ces actions supposent pour être efficaces et signale qu'un atelier habitat sera organisé en février pour travailler sur les orientations du PLH.

Un élu intervient pour rappeler que les logements ne se louent pas dans le centre de Ribérac. Il n'y a pas de demande. Il ne voit donc pas l'intérêt de rénover des logements vacants s'ils ne trouvent pas preneurs.

M. Jugie explique que la déviation de Ribérac n'est pas encore programmée, même si les études sont terminées et calées. Le projet reste en instance. Concernant la taxe sur les logements vacants, M. Jugie l'a mis en place à Douchapt : cela permet *a minima* de prendre contact avec les propriétaires, mais il est facile de s'exonérer de cette taxe en étant un peu malin.

M. Lemièrre insiste sur les choix à opérer en terme d'urbanisme, l'offre en terrains à bâtir doit être complétée par une offre de résidences principales (dont du locatif) dans l'ancien. Par ailleurs, les décisions qui seront prises dans le PADD devront se traduire par des actions fortes de la collectivité, par exemple en matière fiscale pour diminuer ce poids à Ribérac.

M. Jugie rapporte que la Communauté de communes va travailler sur un PADD qui puisse fédérer l'ensemble du territoire à partir de ces 6 pôles.

M. Jugie clôt la réunion précisant que le diaporama présenté sera consultable sur le site de la CCPR ainsi qu'un compte rendu de la réunion.

Pau, le 22 décembre 2016.



CdC du Pays Ribéracois Réunion des Personnes Publiques Associées du 8 décembre 2016

**Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
Présentation du diagnostic
Premiers scénarios**



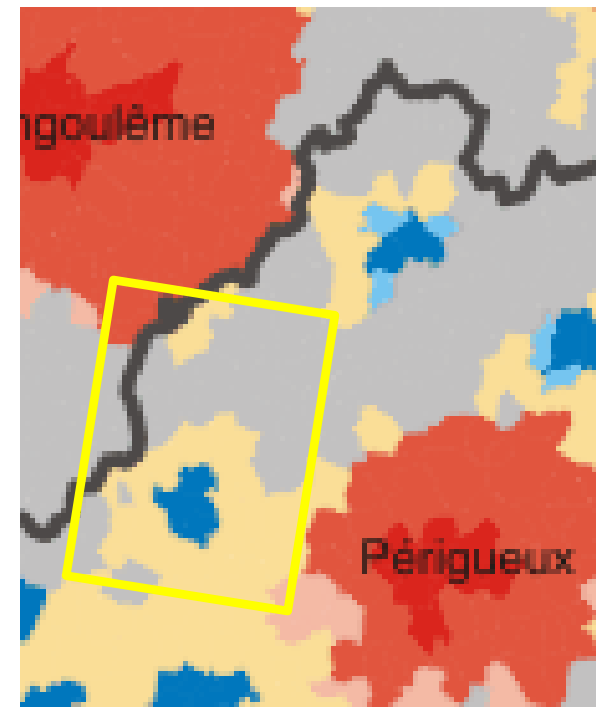
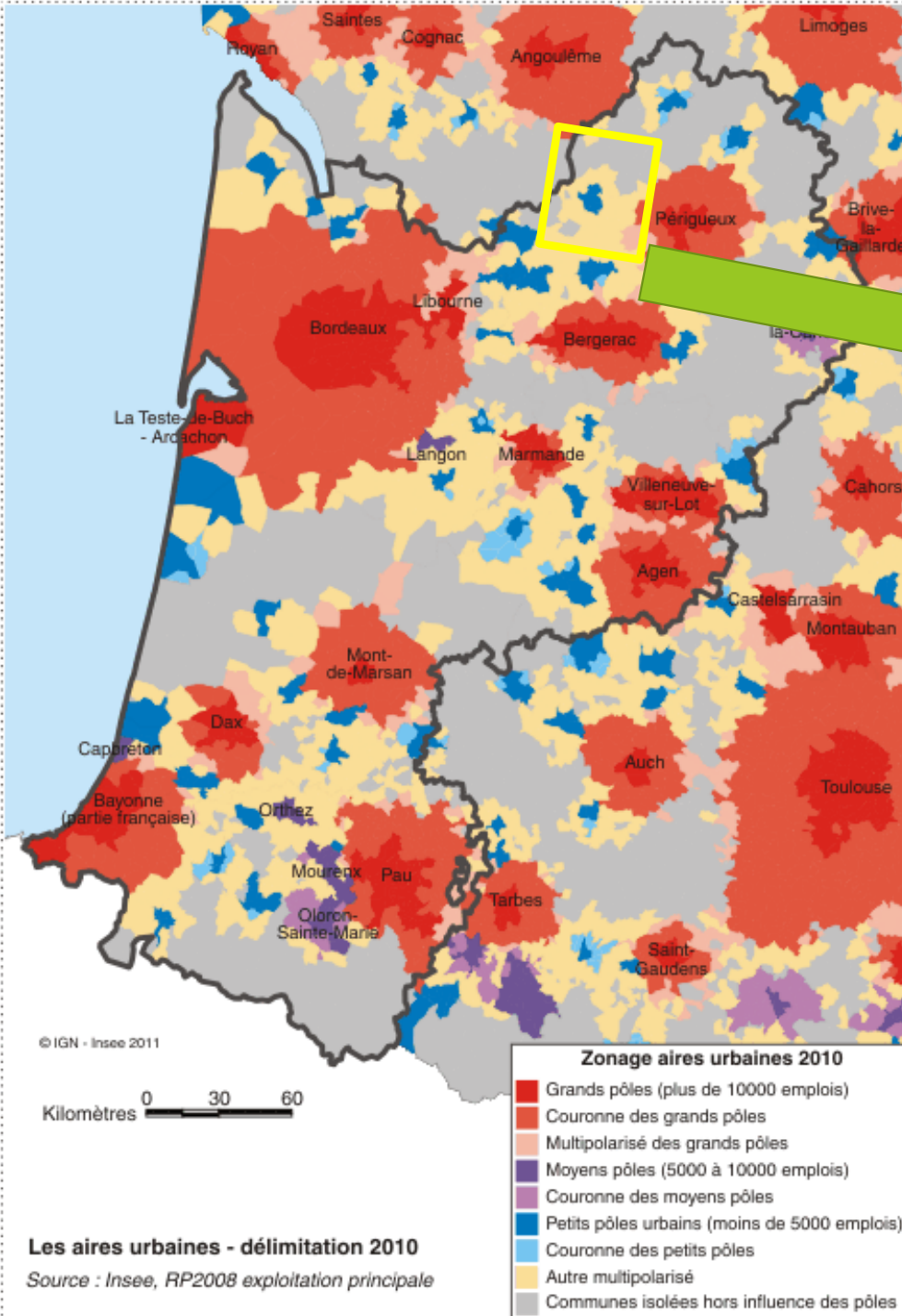
Ordre du jour

Présentation des principales thématiques du diagnostic territorial

- Démographie et habitat
- Services et équipements
- Economie
- Occupation des sols
- Eau et Risques naturels
- Paysages

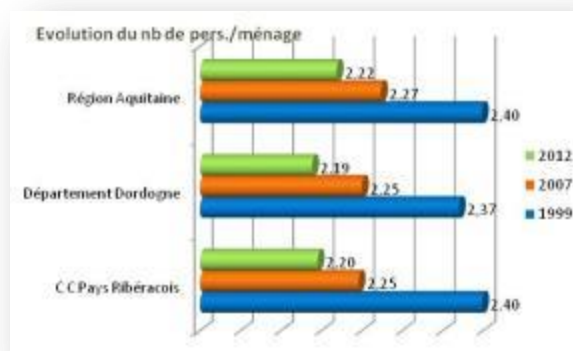
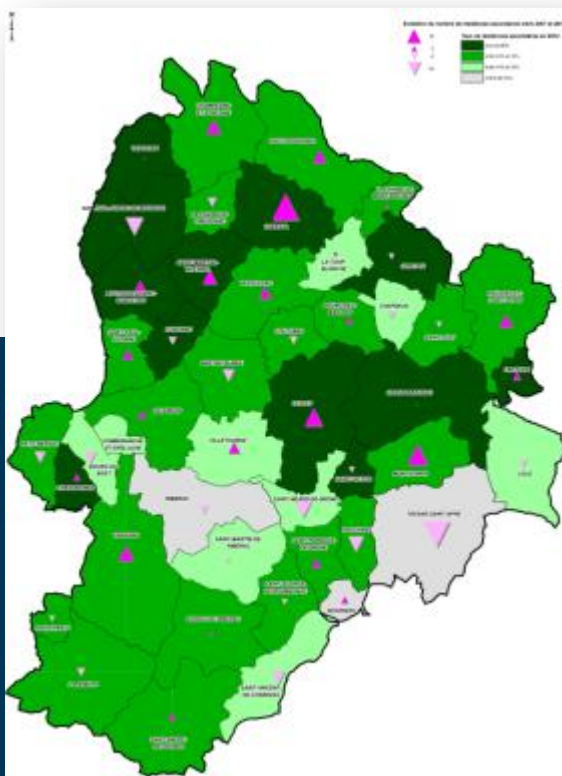
Premiers scénarios démographiques et problématique de la vacance

AIRES URBAINES

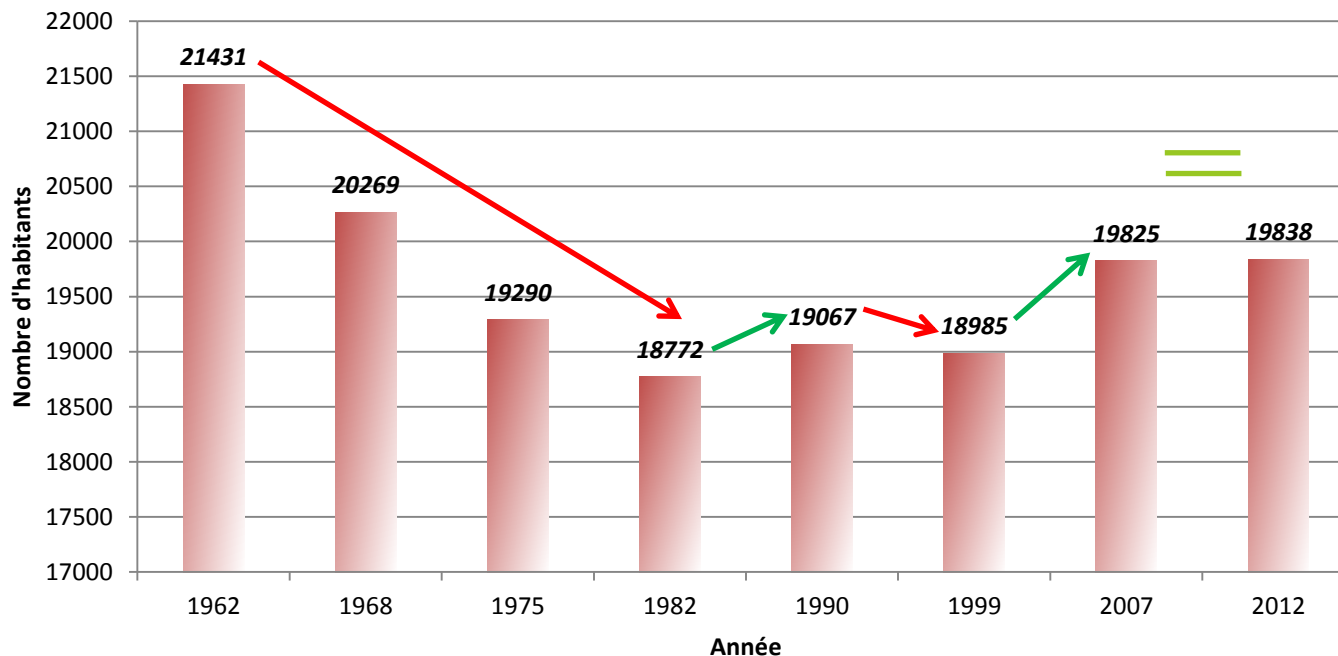


- Ribérac, Saint-Martin-de-Ribérac et Villetoureix : **petit pôle urbain**
- Communes périphériques : **multipolarisées** (petit pôle et aire urbaine Périgueux)
- **Communes isolées hors influence**

Démographie et habitat

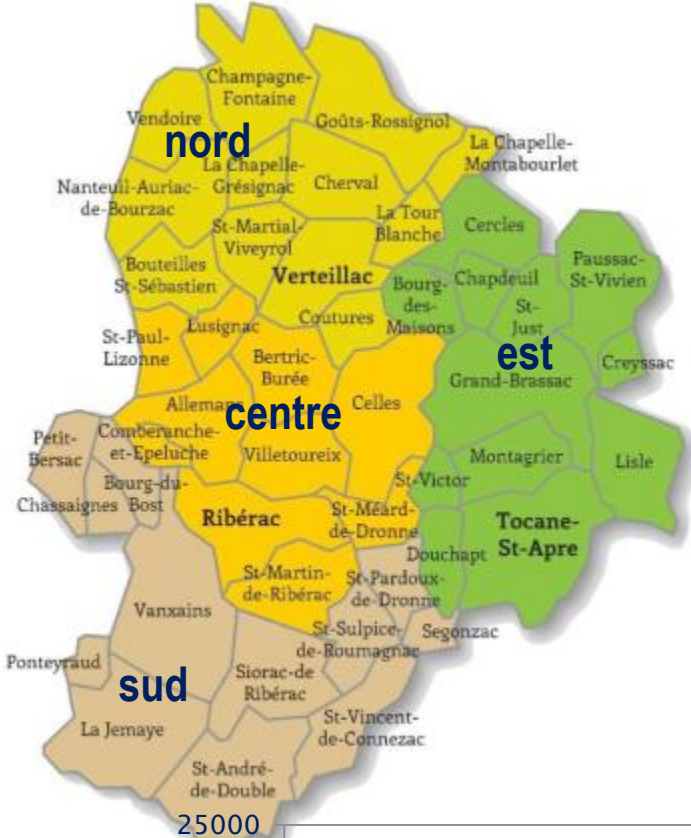


Evolution de la population de la CdC du Pays Ribéracois depuis 1962

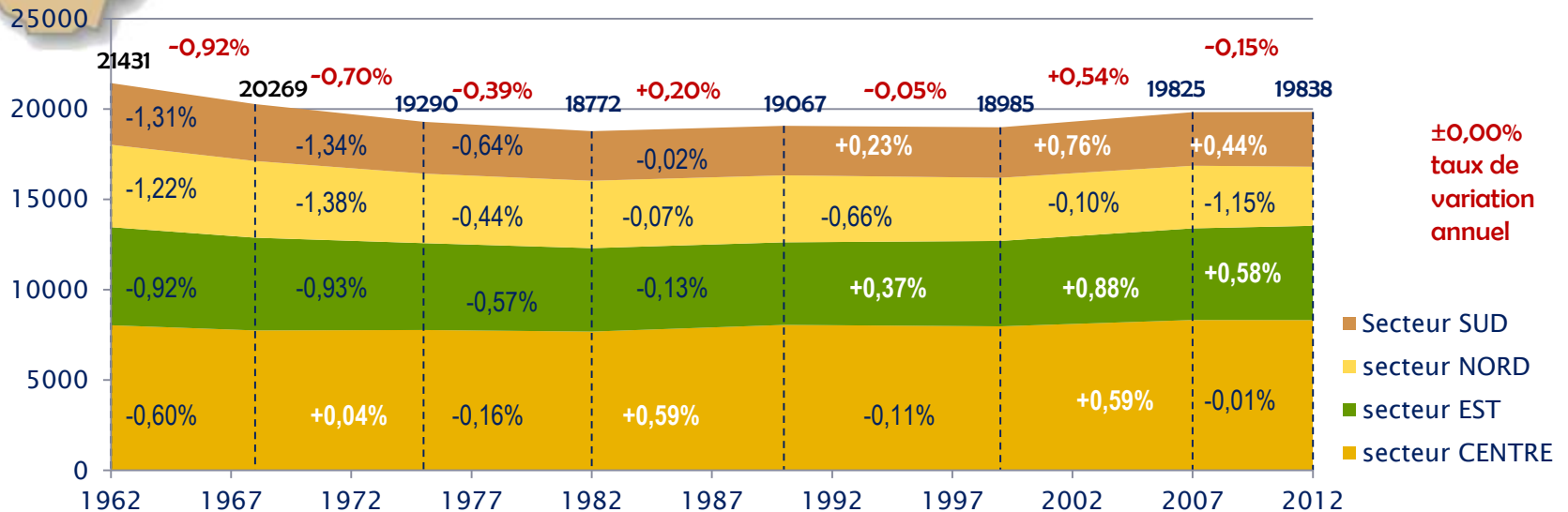


- Perte significative de population entre 1962 et 1982 s'expliquant par un solde naturel négatif (les naissances ne compensant pas les décès) mais également par un faible solde migratoire traduisant un départ important des habitants.
- Relance démographique 1999 et 2007 (+840 habitants lié à l'accueil de population nouvelle)
- Stabilisation autour de 19 830 habitants depuis 2007 (solde migratoire compense le solde naturel négatif)

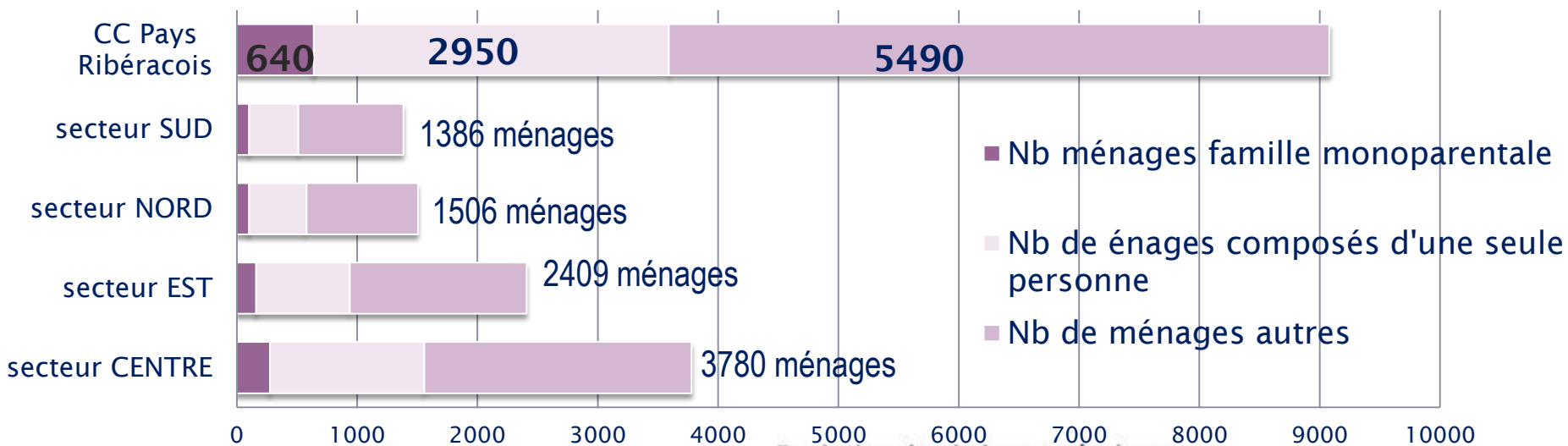
Évolution démographique



Une population qui tend à se stabiliser à l'échelle du territoire mais avec des secteurs différenciés
Le taux de variation annuel moyen est de -0,15%/an depuis 50 ans
Les secteurs Sud et Est connaissent un taux positif continu depuis 1990 .



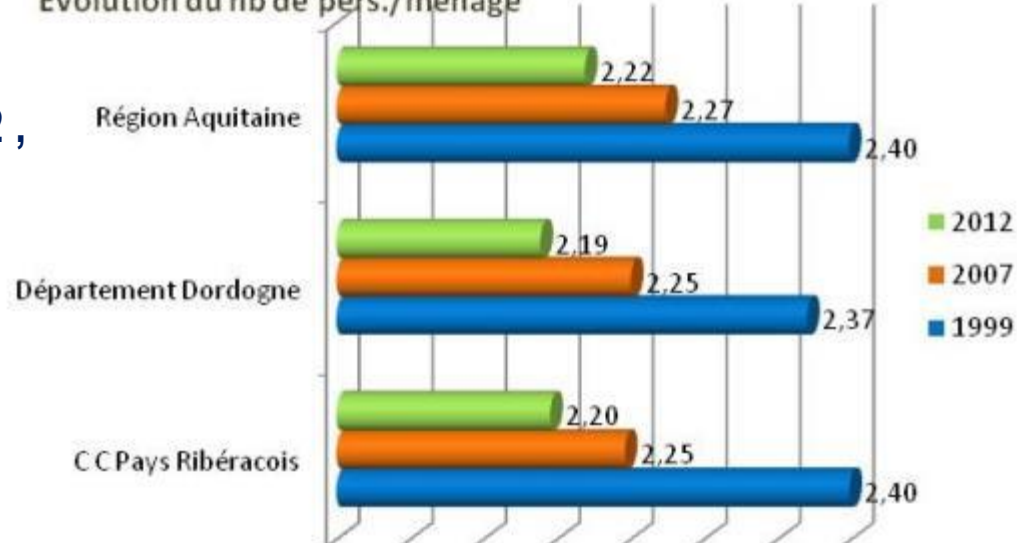
caractéristiques des ménages



**La CC PR totalise 9080 ménages en 2012 ,
dont :**

- 1/3 est composé d'une seule personne
- 7% de familles monoparentales

Evolution du nb de pers./ménage



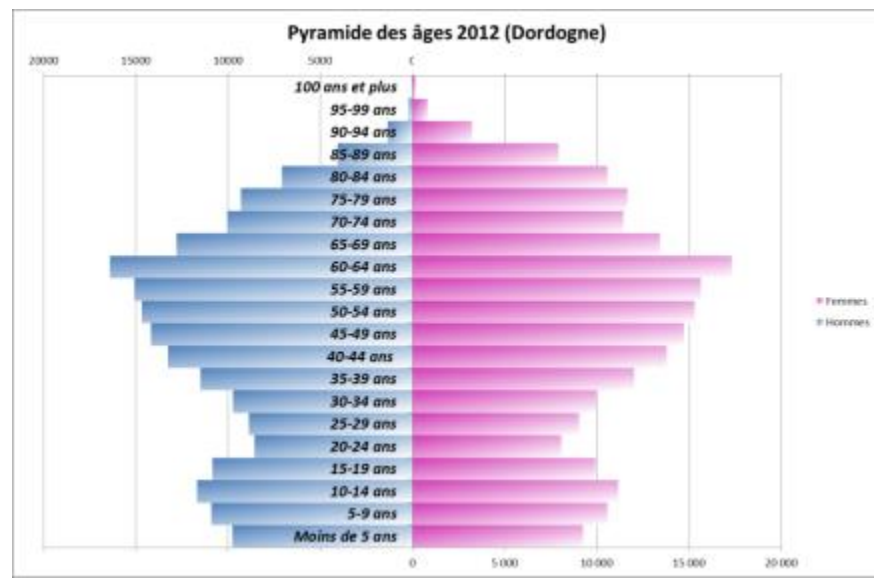
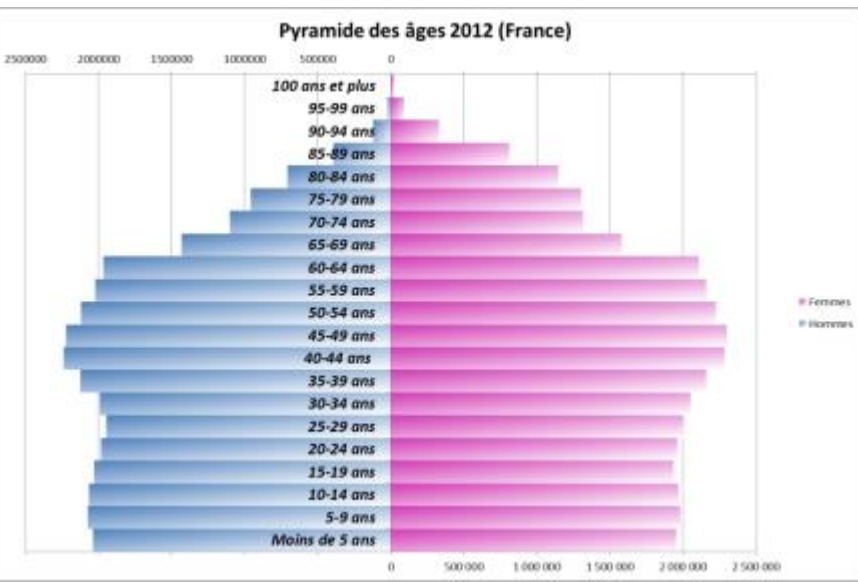
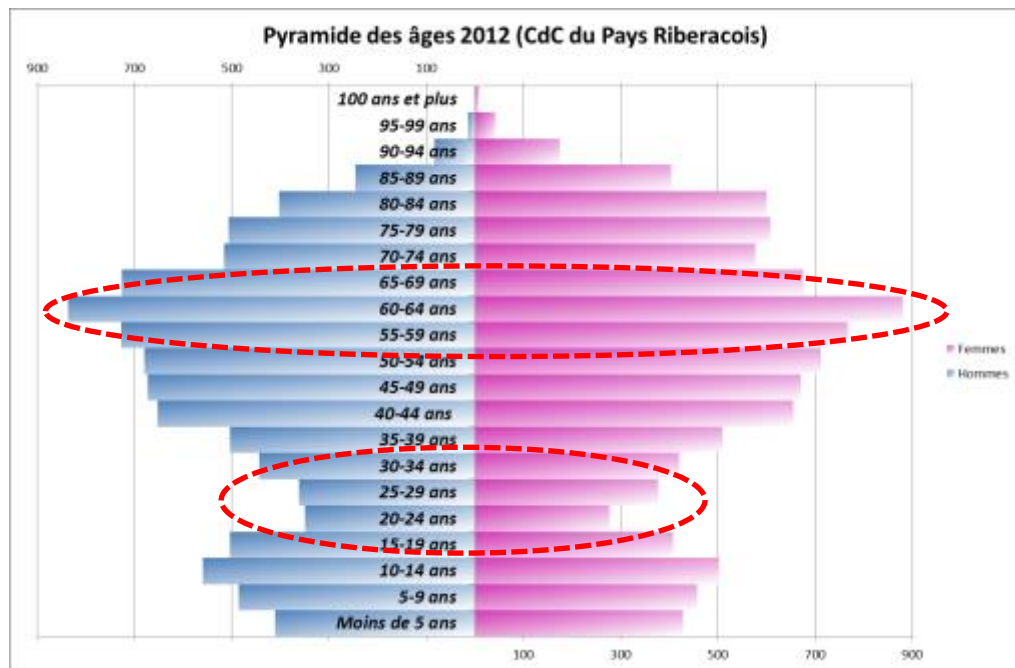
Un vieillissement de la population sur la CdC du Ribéracois en cohérence avec la pyramide des âges observée plus globalement sur la Dordogne :

Moins de 40 ans :

- CdC : 35% / Dordogne : 39% / France : 50%

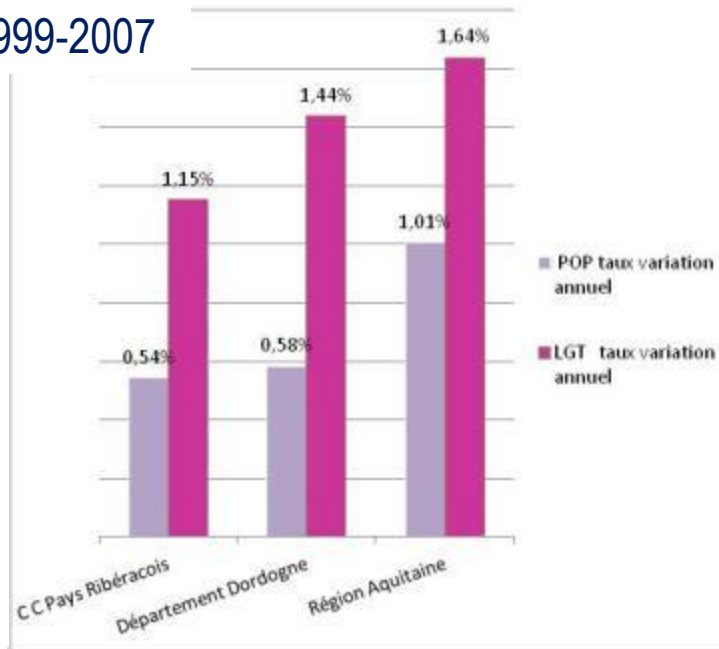
Plus de 55 ans :

- CdC : 35% / Dordogne : 39% / France : 50%



Evolution du parc de logements/ population

1999-2007

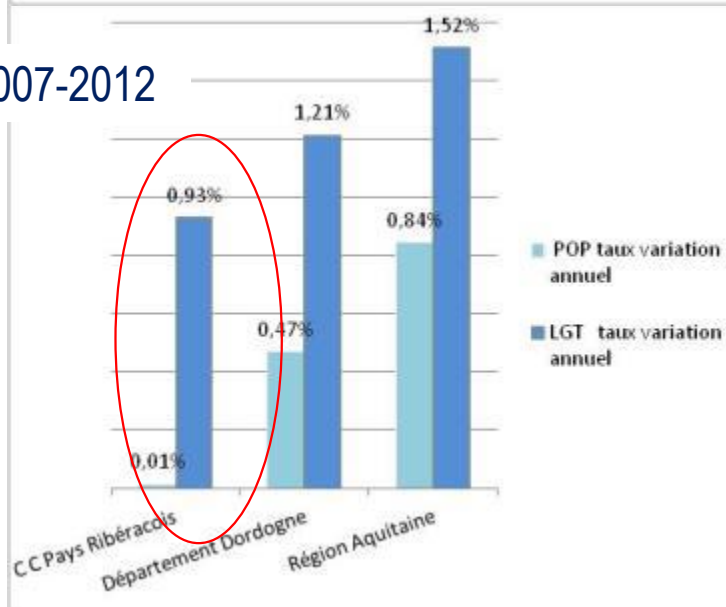


En 2012, les communes du Ribéracois comptent **12 920 logts**, près de 70% sont des résidences principales (9 036 RP)

On observe que la croissance du parc de logements est très décalée par rapport aux évolutions de population.

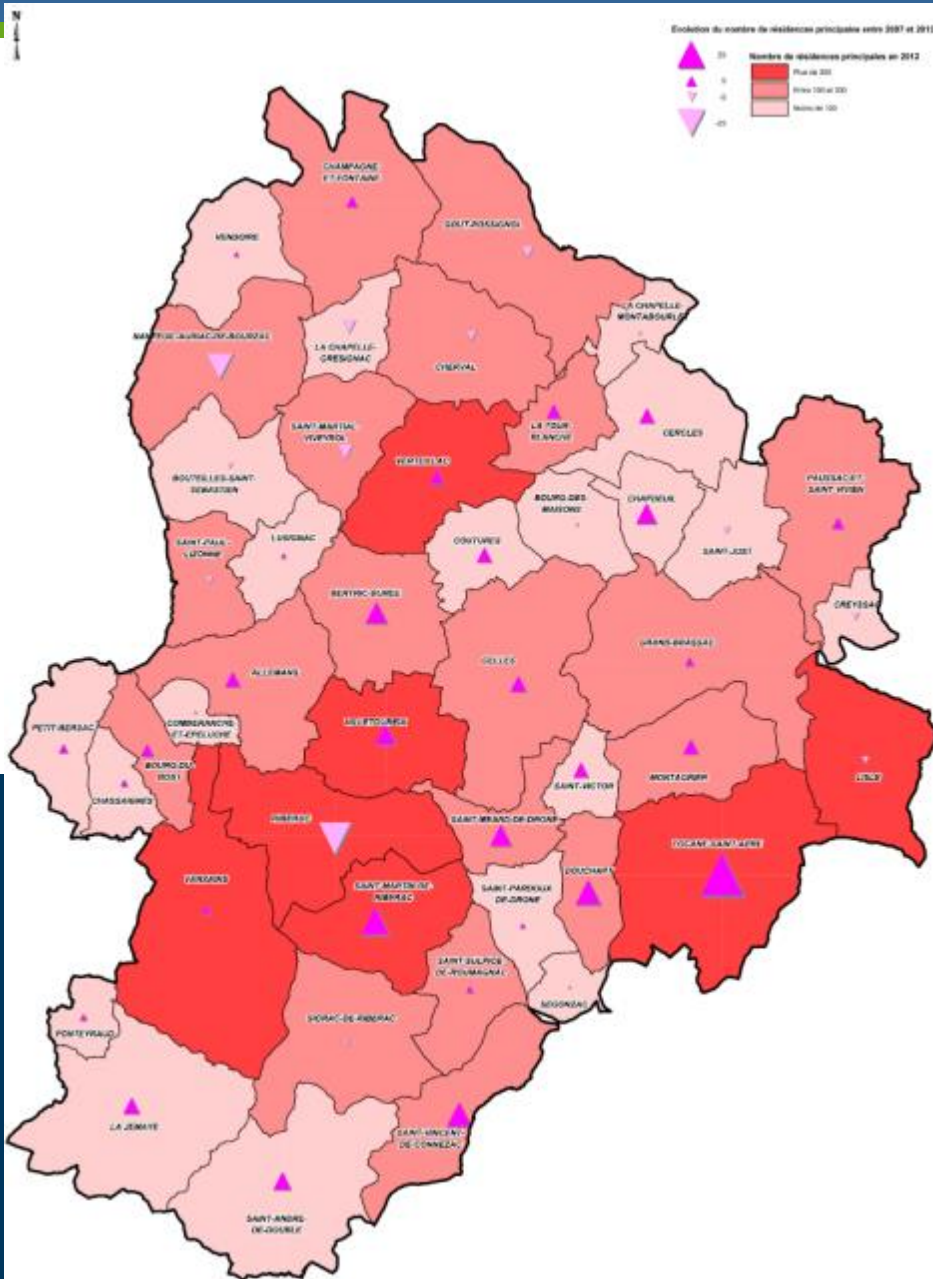
Sur la période 1999-2007 le taux de variation annuel du parc de logements a été très supérieur au taux d'évolution de la population (2 fois plus important).

2007-2012



Sur 2007-2012, 585 logements nouveaux sont apparus alors que la population du Ribéracois n'a compté que 13 habitants de plus.

Le parc des résidences principales (RP)



Une dynamique d'évolution liée aux 3 communes pôles

En 2012, Ribérac (1873), Tocane-Saint-Apre (770) comptent plus de 500 RP. Lisle en compte 435.

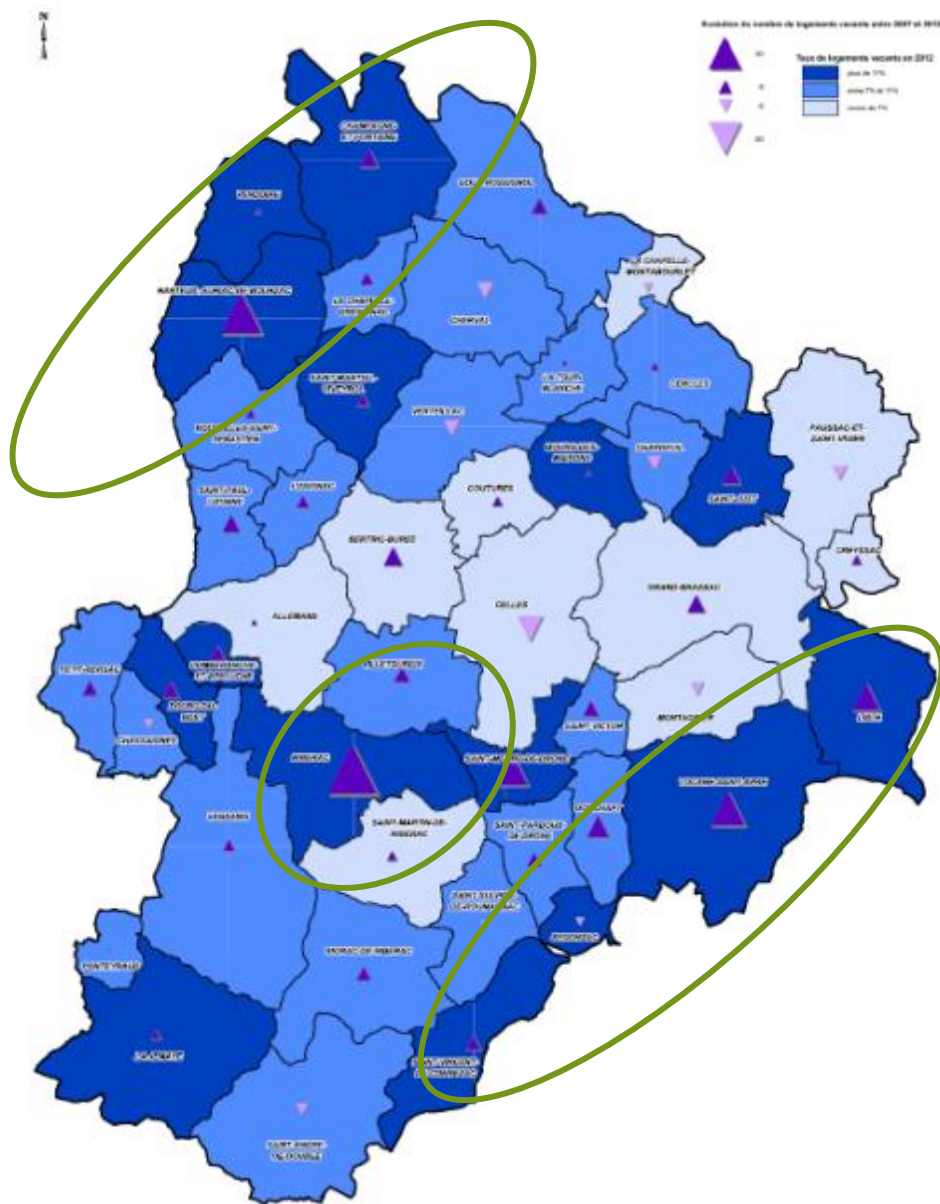
Sur la période 2007-2012 on remarque que Ribérac a perdu 30 RP tandis que les communes voisines ont développé leur parc (St-Martin-de-Ribérac, St-Méard-de-Drone, Villeteureix).

Tocane-Saint-Apre a bénéficié d'une forte augmentation de son parc (+51 RP). A l'inverse, Nanteuil-Auriac-de-Bourzac a perdu 20 RP.



L'évolution de ce parc a été globalement faible entre 2007 et 2012 (+1,7%). Les communes du Nord du territoire ont globalement bénéficié de cette croissance.

Le parc de logements vacants



Un taux de vacance préoccupant sur l'ensemble du territoire

En 2012, 10,2% du parc de logements était vacant . *Un taux important si l'on compare avec le département (9,5%) ou la Région (7,4%).*

Le nombre de logements vacants a augmenté de manière importante sur l'ensemble du territoire (+342 logements vacants entre 2007 et 2012).

Ribérac est la commune la plus touchée par le phénomène (+122 vacants) ainsi que Nanteuil-Auriac-de-Bourzac (+42 logts), Tocane (+31), Saint-Méard-de-Drone (+24), Lisle (+21).



29/09/2016 ARTELIA-e2d 14

360 logements gérés Dordogne- Habitat et répartis sur 16 communes

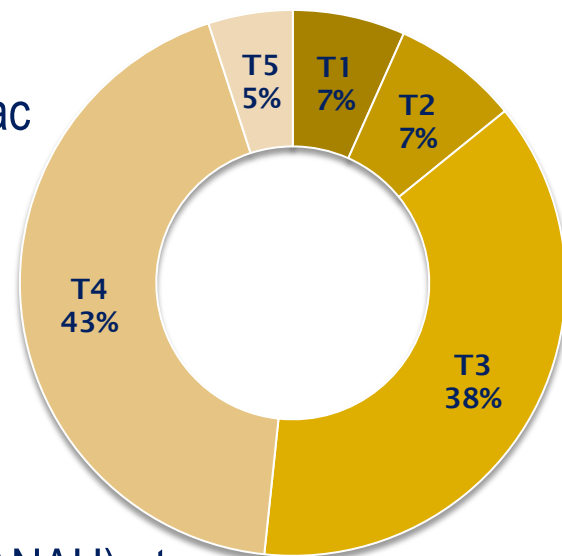
- **Secteur Centre :** 175 locatifs sociaux dont 91% sur Ribérac
- **Secteur Est:** 85 locatifs dont 87% sur Tocane St Apre
- **Secteur Nord :** 79 locatifs dont 61 % sur Verteillac
- **Secteur Sud :** 21 locatifs dont 43 % sur St Vincent

57 % du parc public social est constitué de maisons individuelles ou semi individuelles

A ce parc social, il faut rajouter le parc conventionné privé (ANAH) et communal (enquête en cours).

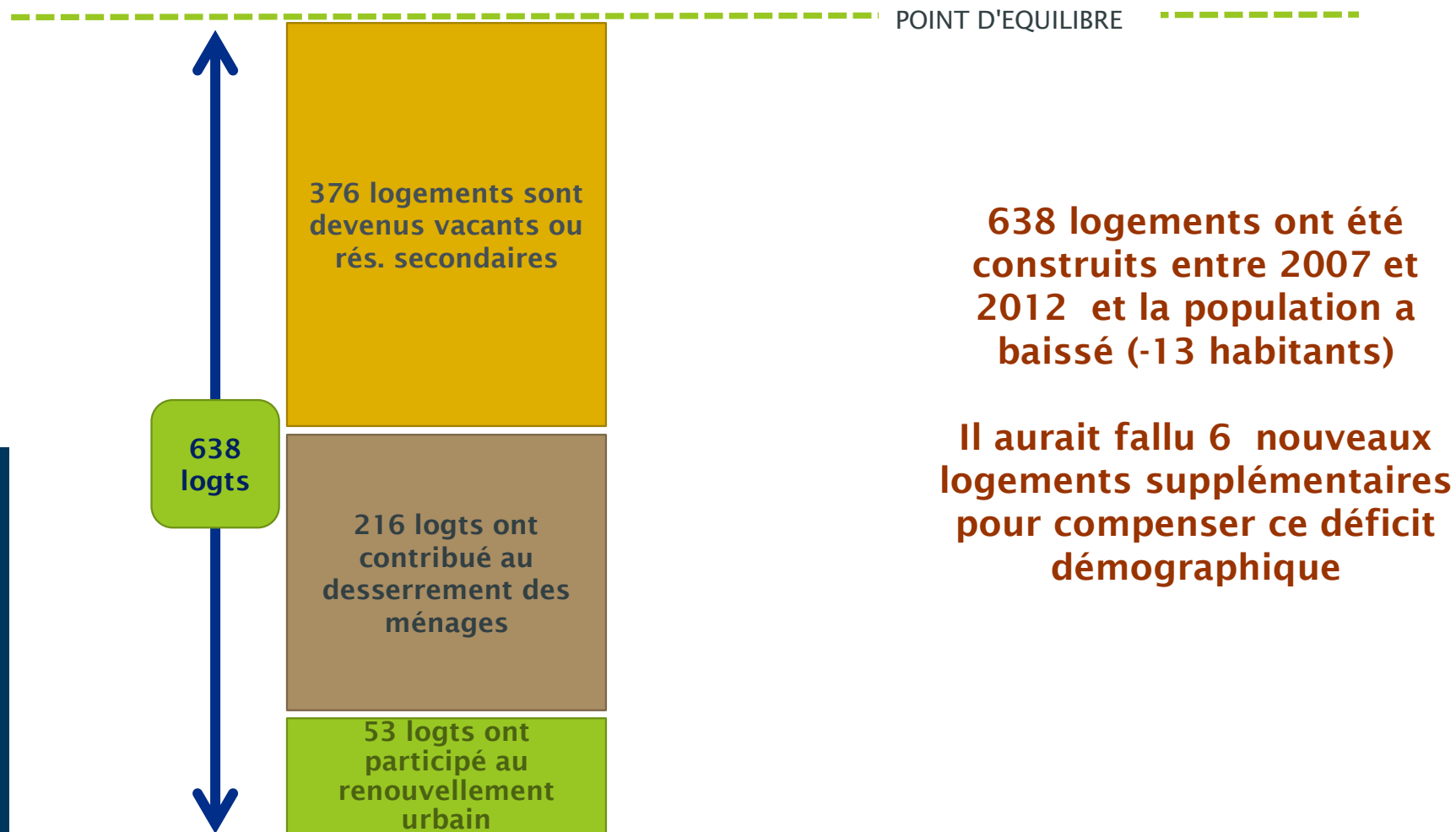
On compte 1 logement social public pour 3,1 bénéficiaires d'aides au logement (CAF et MSA) *

*sur Causses et Rivières cette proportion est de 1 logt social public pour 8 bénéficiaires



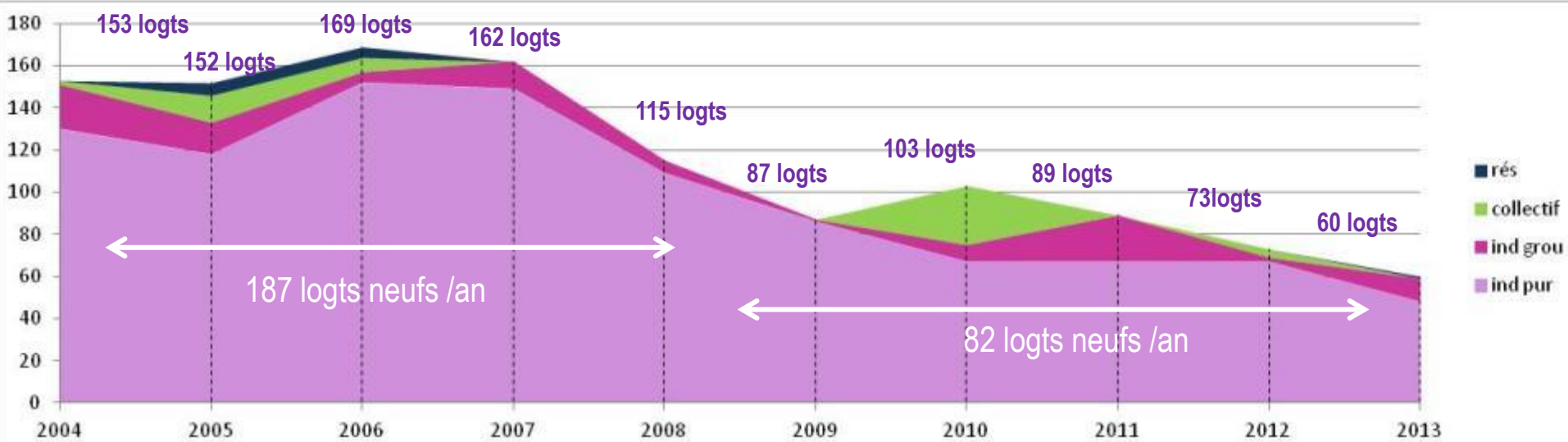
Le calcul du point d'équilibre

Le calcul du pt d'équilibre permet d'évaluer le nombre de logements nécessaires à un équilibre démographique (**il se mesure *a posteriori* et il constitue un besoin *a minima***).



La production de logements neufs

Nbre de logts construits par an/type 2004-2013

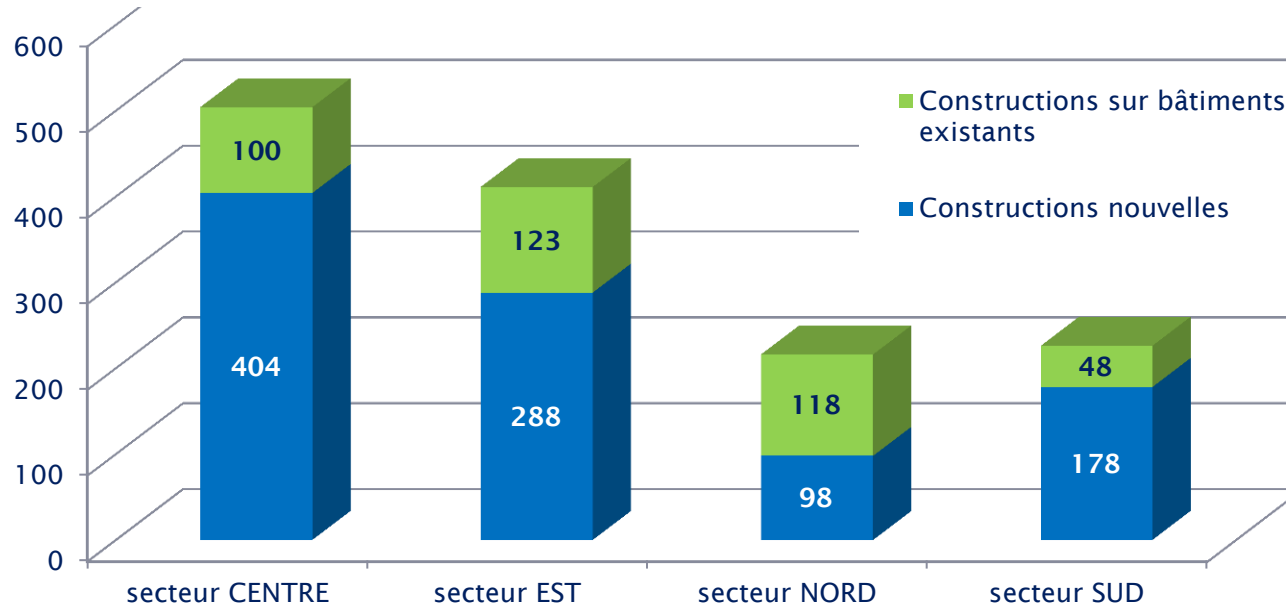


Entre 2004 et 2013, 1357 logements ont été construits (151 lgts/ an en moyenne)

La production d'individuel pur a représenté 85 % des logements construits sur le Pays Ribéracois

On constate un net fléchissement de la construction neuve à partir de 2008 avec une tendance à la baisse qui se confirme

Production logements neufs /secteurs 2004-2013



C'est sur le **secteur Centre** que la construction a été la plus forte (37% du parc construit entre 2004 et 2013)

28% des logements nouveaux sont réalisés à partir du bâti existant (changement de destination, division).

Enquête auprès des professionnels de l'immobilier

Les transactions

Des prix à la baisse (-40% depuis 2008), beaucoup de biens à la vente (330 à 350 dans un rayon de 25 km autour de Ribérac) mais peu d'échanges...

Budget global moyen très bas (130 à 150 k€). 1/20 biens vendus dépassent 250 k€

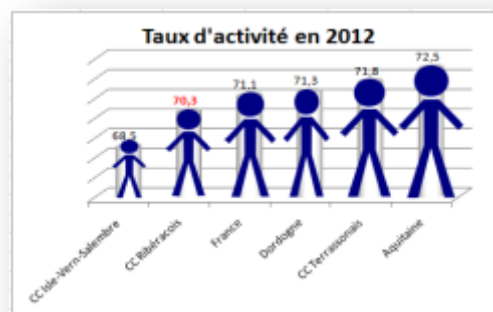
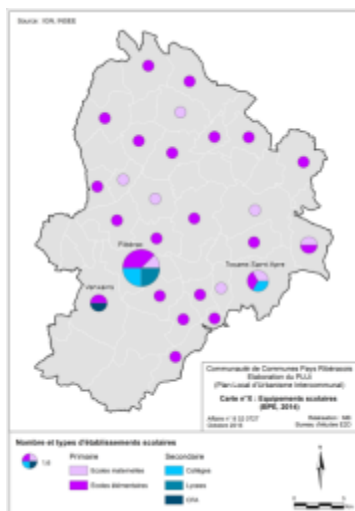
- Le marché résidentiel est porté par
 - des ménages retraités qui cherchent bourgs (proximité services et commerces)
 - des primo accédant avec très peu de moyens (budget : 120 k€) ; ciblent l'axe Ribérac-Périgueux
- Les transactions sur le **foncier à bâtir** sont plus rares (10% du marché). Le coût de la construction est trop cher, la part destinée au foncier est basse 15.000 /18.000€
- Peu d'activité sur le marché de la **résidence secondaire**

L'offre et la demande locative:

Le parc locatif manque sur certains secteurs (Verteillac)

- Loyers peu chers (200-250 € pour un T1 à 550 € pour un T4).
- Parc locatif s'améliore mais la moitié est encore à réhabiliter (performance énergétique médiocre)
- Quelques segments du parc insuffisamment représentés : parc locatif social, logements pour personnes âgées

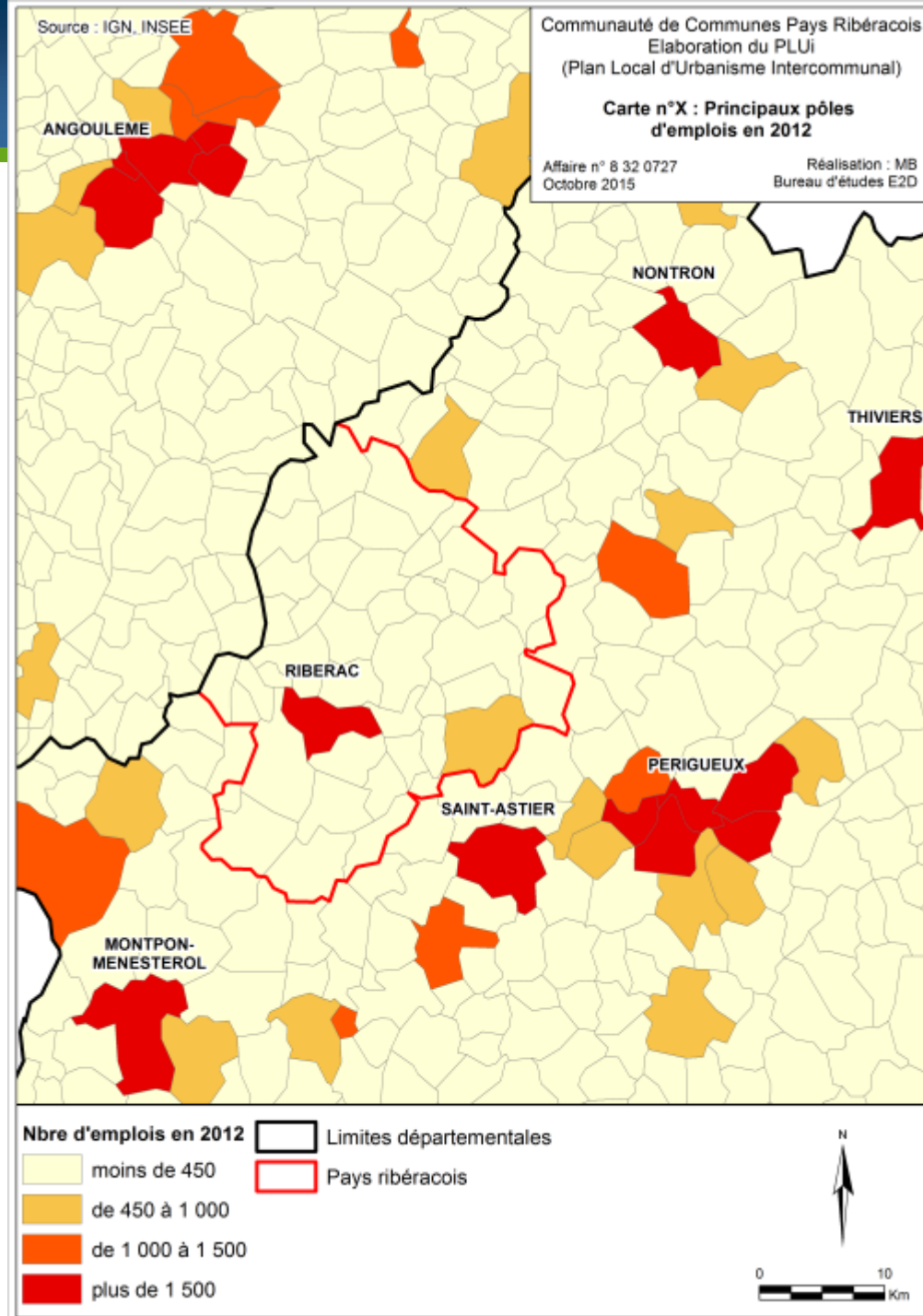
Emplois et économie



ECONOMIE

- Ribérac : pôle local d'emplois avec 2531 emplois
- Périgueux : bassin d'emploi le plus proche (23 km de Tocane-St Apre ; 37 km de Ribérac, 50 km de Vendoire)
- 7% des actifs travaillent en Charente
- Taux de concentration d'emplois : 82,5% en 2013

Un déficit de pôles d'emploi à proximité immédiate mais un bon taux de concentration d'emplois

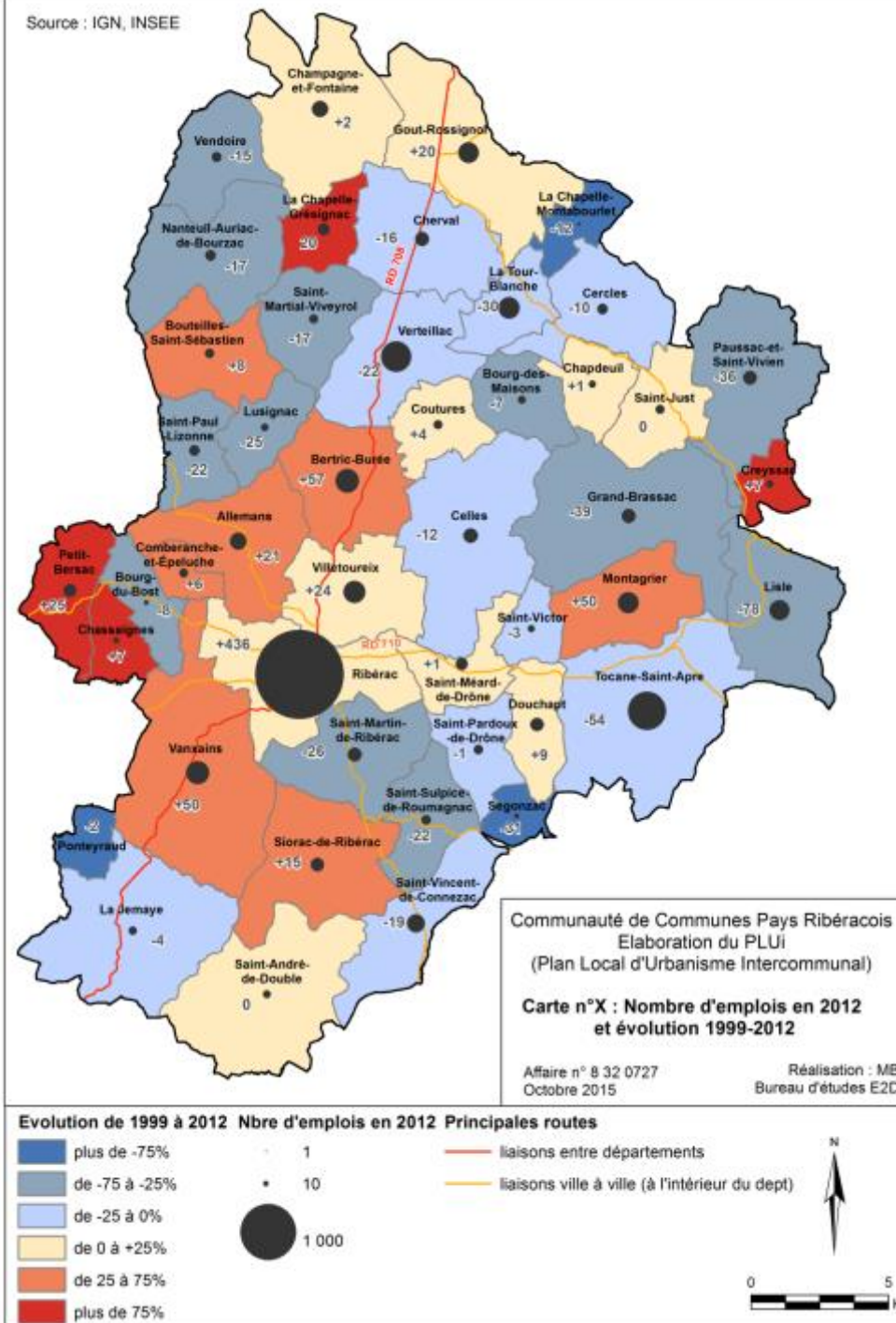


ECONOMIE

- Ribérac : 75% des emplois dans le secteur « présentiel » ; 400 emplois supplémentaires de 1999 à 2007, puis une perte de 180 emplois.
- Tocane-Saint-Apre : second pôle d'emplois (466 emplois en 2012).
- Verteillac : 3^{ème} pôle d'emplois avec 293 emplois.
- Bertric-Burée : 176 emplois principalement dans le secteur transports, services

Très forte polarisation sur Ribérac

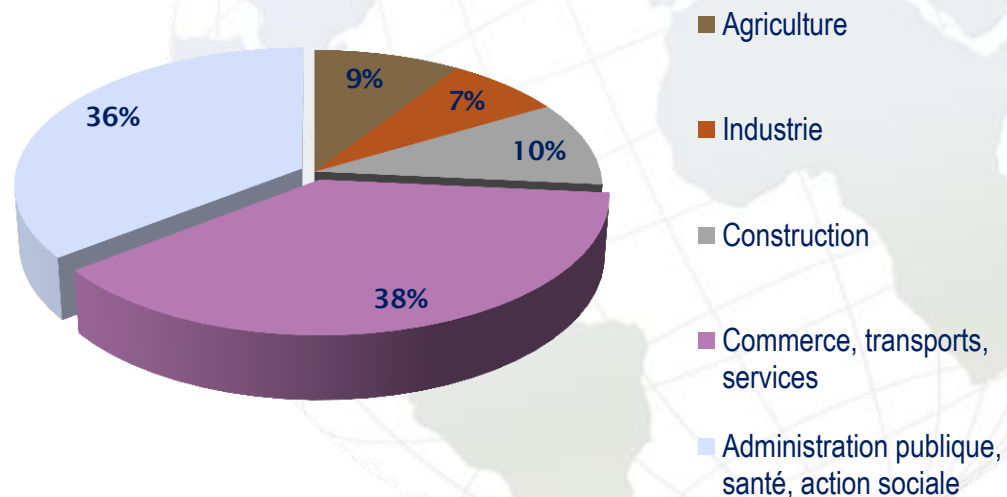
Source : IGN, INSEE



3/4 des emplois : secteur tertiaire
(administration, santé, social, commerces,
services)

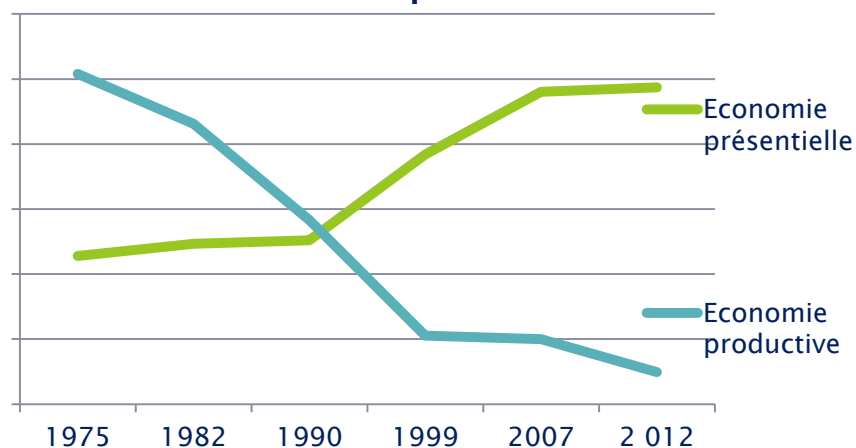
La part des emplois augmente dans la
sphère présentielle ; changement de
modèle économique à partir de 1990.

Répartition des emplois selon le secteur
d'activités



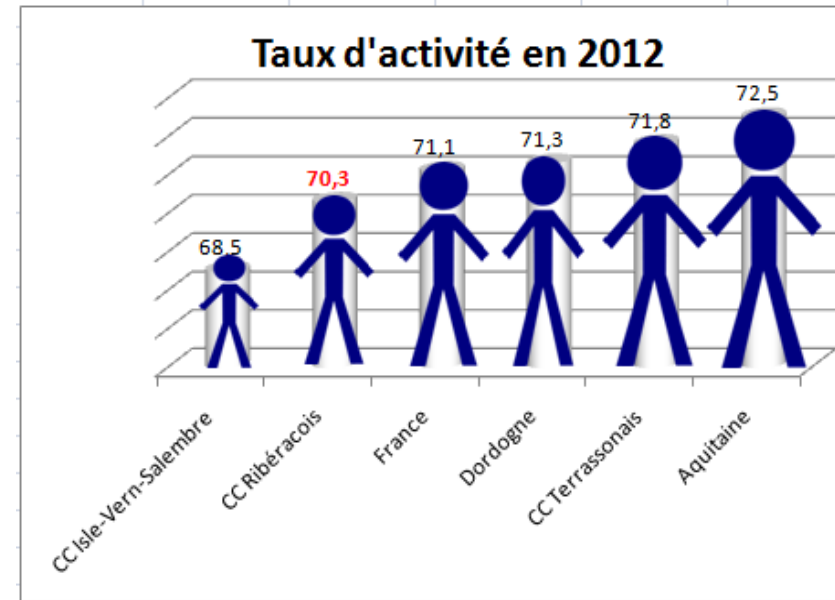
**La tertiarisation, marquée,
s'accroît**

La mutation de l'économie vers une économie
présentielle



ECONOMIE

- Importance du secteur agricole : 10% des emplois.
- Un taux d'activité plutôt faible : 70%, surtout pour les femmes.
- Un chômage plus faible qu'au niveau départemental (1000 personnes en 2012)
- Une part importante de retraités : 42% de la population de 15 ans et plus.
- Une grande majorité de salariés, dont 28% à temps partiel ; 72,5% d'ouvriers, employés et professions intermédiaires.
- Une saisonnalité des emplois au sein du bassin d'emplois.



Agriculture

Source : IGN, ASP

Une place importante de l'agriculture

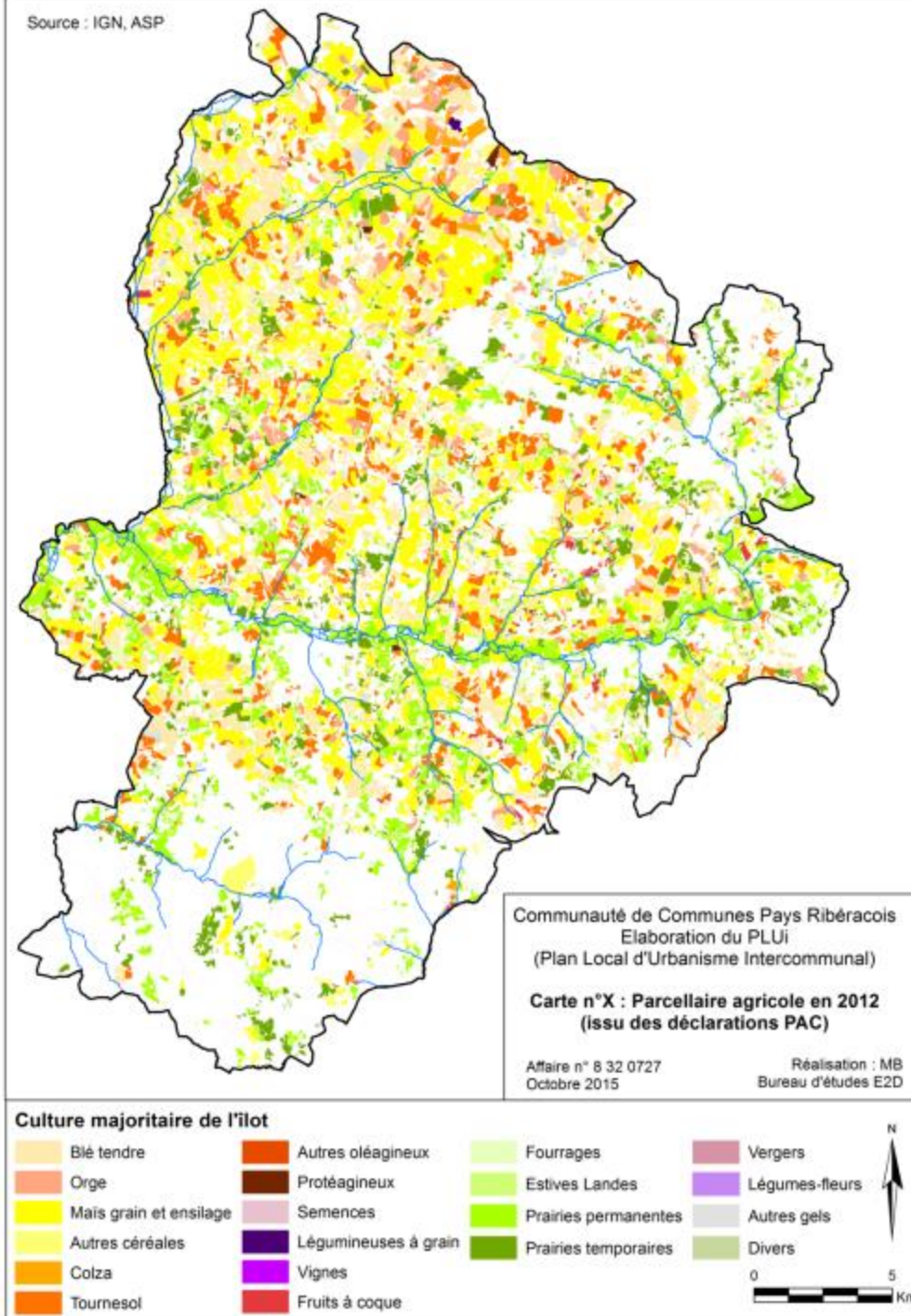
- les terres agricoles occupent 52% du territoire
- définissent une identité rurale et une « image de marque » du territoire

Une diversification agricole

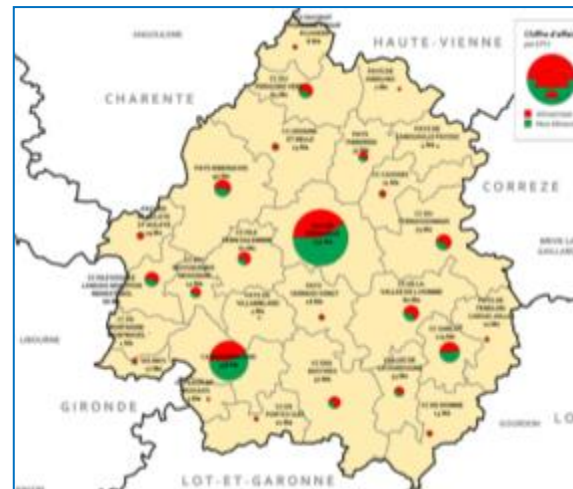
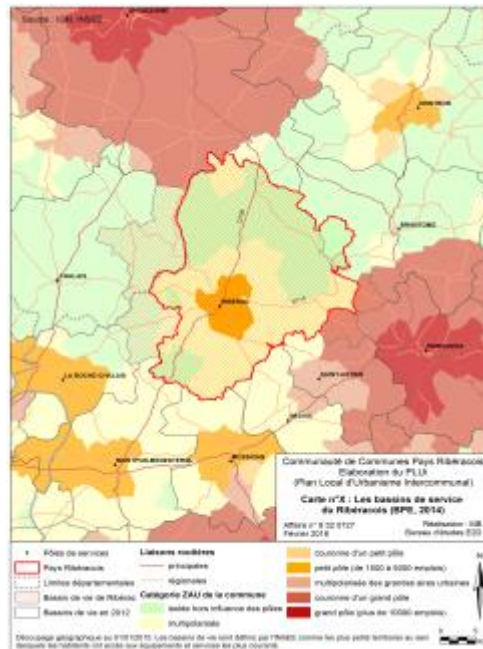
- qui se lit dans l'évolution des paysages : majorité de cultures céréalières, maïs, oléa-protéagineux ➔ mosaïque de cultures.
- des stratégies nouvelles à mettre en œuvre / filières émergentes, économie circulaire, circuits courts ...

Dynamique des exploitations

- 600 EA qui diminue
- SAU totale = 35000ha qui se maintient
- SAU moyenne = 60 ha en hausse



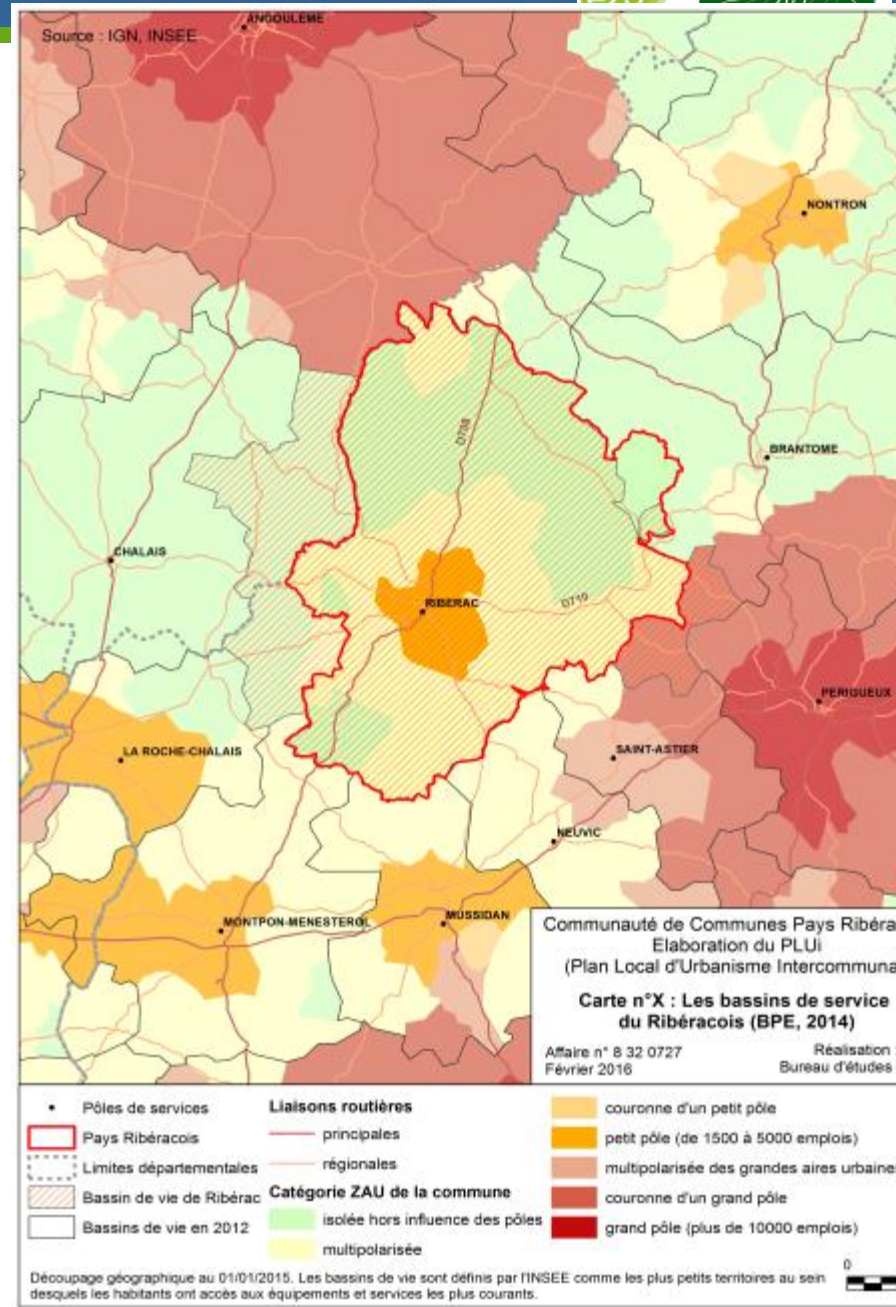
Services et équipements



Services et équipements

Les caractéristiques d'un territoire rural à faible densité

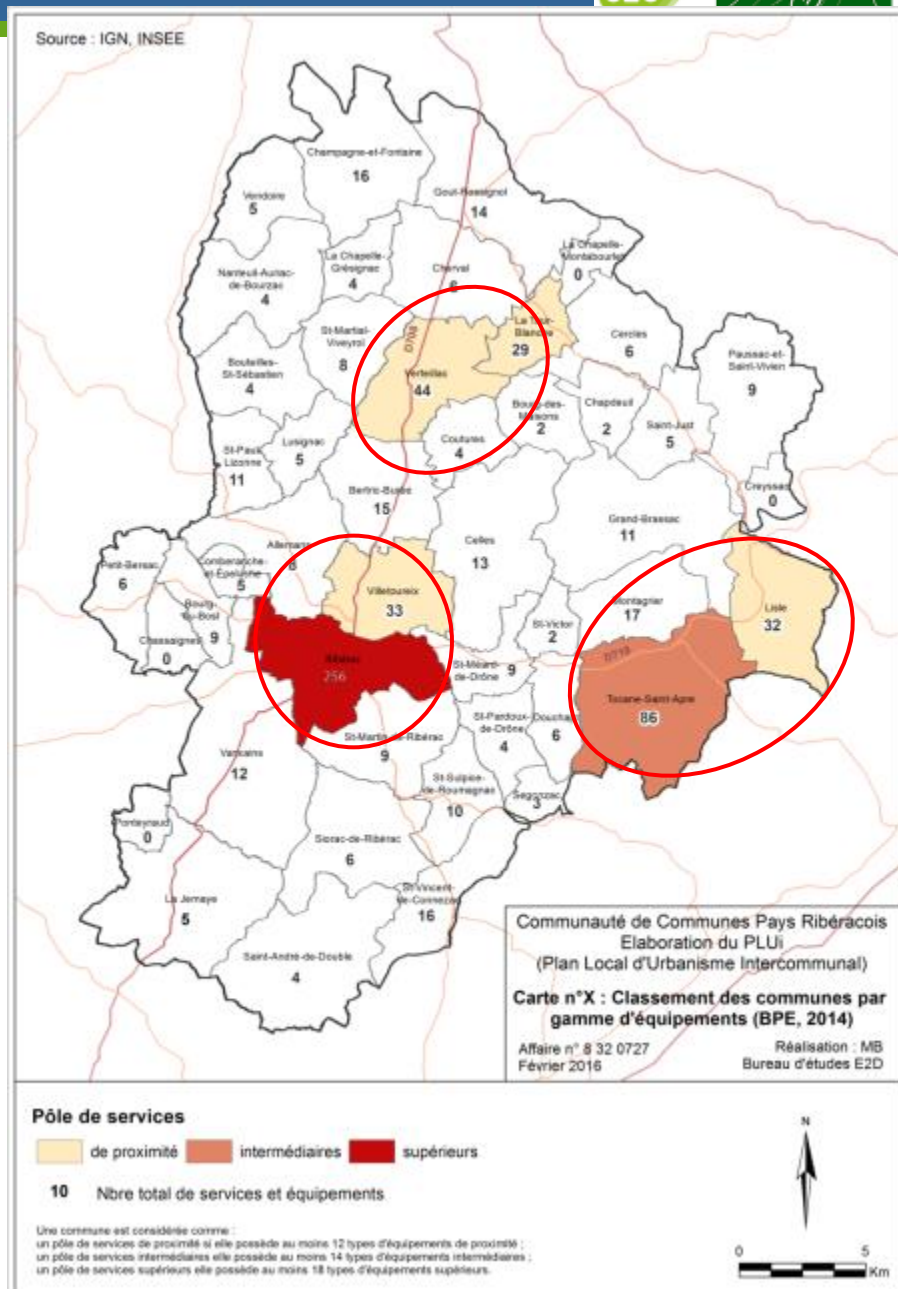
- Le fonctionnement d'un bassin de vie concentré sur sa ville centre ; le bassin de vie est le plus petit territoire où les habitants ont accès à la fois aux services de la vie courante et à l'emploi.
- Une concentration des équipements moindre qu'en milieu urbain : 32% des équipements sur Ribérac, complétés par Tocane, Verteillac, Lisle...
- Certaines communes polarisées par Périgueux, et – d° moindre- Angoulême



Services et équipements

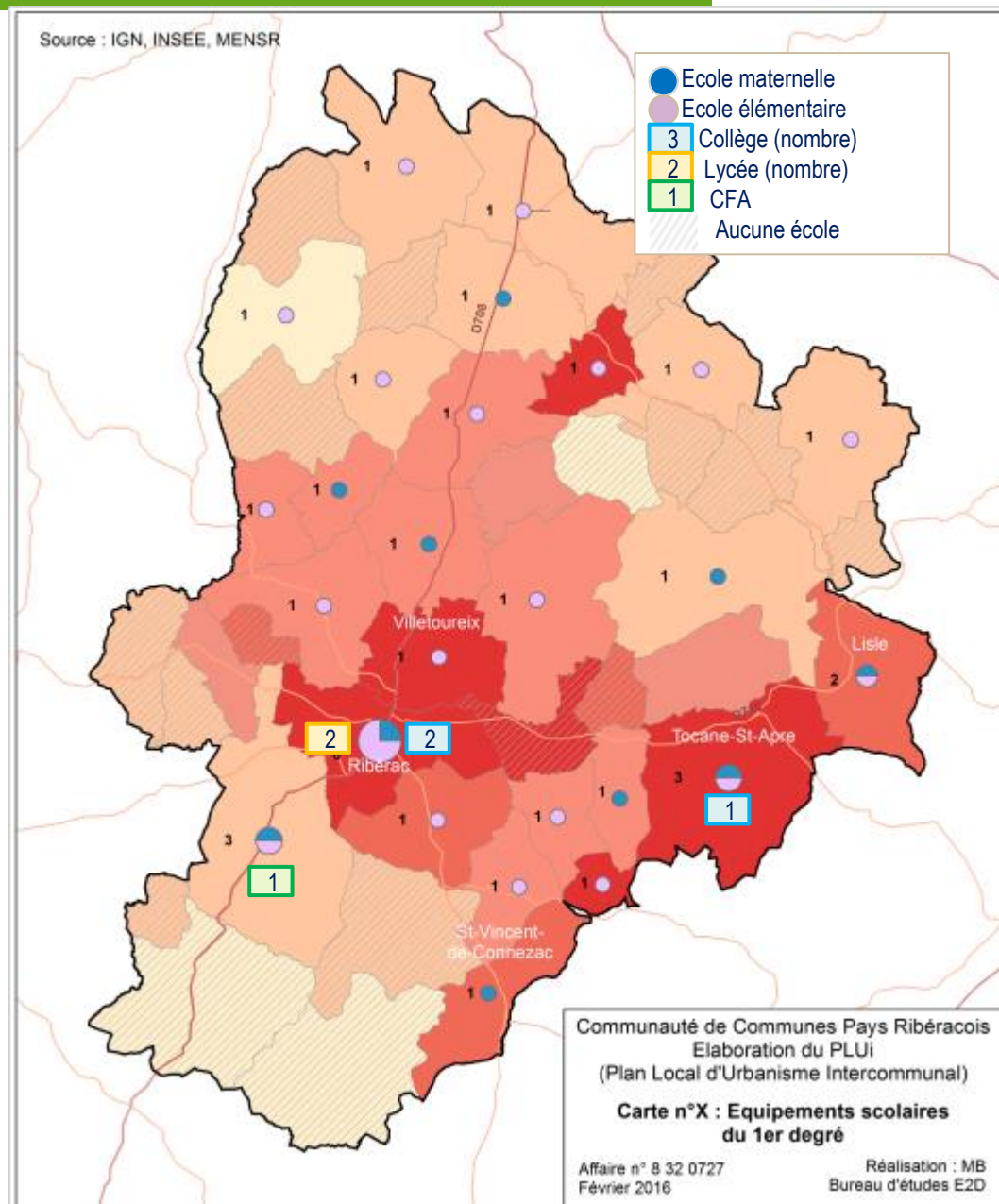
Une offre de proximité et de niveau intermédiaire

- Tous services et équipements confondus, une majorité dans la gamme intermédiaire (d'usage courant)
- 3 pôles :
 - Ribérac - Villeteux
 - Tocane - Lisle
 - Verteillac - La Tour Blanche
- Equidistance de Périgueux, Angoulême et Libourne (sud) pour la gamme supérieure



Une fragilité de l'offre scolaire primaire

- 1489 élèves en primaire à la rentrée 2015-2016
 - 10 écoles maternelles + 5 classes de RPI dispersé
 - 22 écoles élémentaires + 19 classes de RPI dispersé



Une offre de santé qui tend à devenir déficitaire

- 12 médecins généralistes : 7 / 1000 habitants ; moyenne + faible qu'en Dordogne
- 1/3 des médecins généralistes approchent l'âge de la retraite
- Quelques jeunes médecins s'installent : à l'échelle du « territoire de santé ARS » : 6% ont moins de 35 ans en 2015, contre 4% en 2013
- Principaux équipements de santé : centre hospitalier de Ribérac, 7 pharmacies
- Des projets de Maison de santé pluridisciplinaires : La Tour Blanche (existant) ; Lisle (en projet ?)
- Un fort taux d'équipement en EHPAD (5 sur le Ribéracois, 12 sur le territoire ARS : 434 places d'hébergement permanent, faible en temporaire (6 places + 6 de jour)

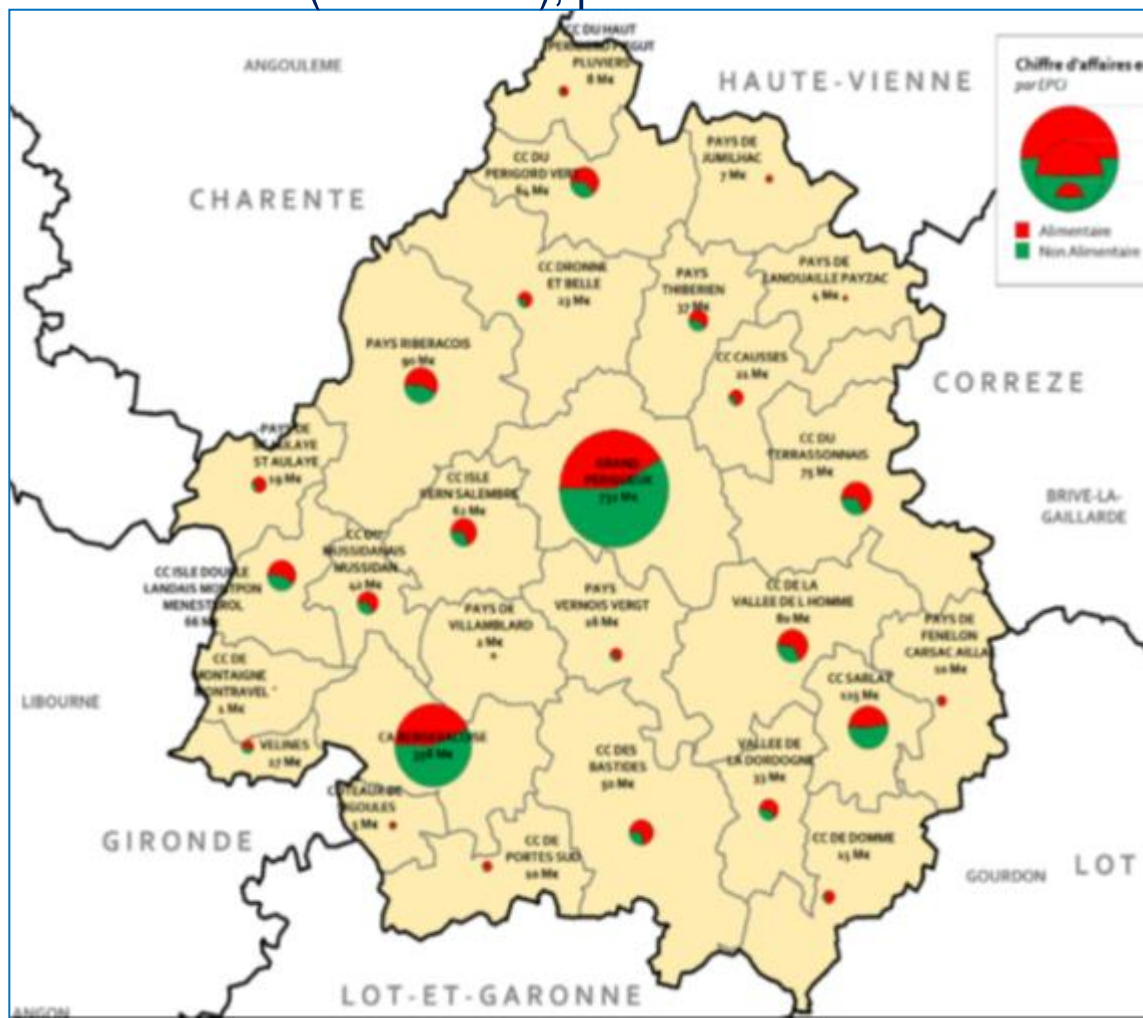
Une vie culturelle rythmée par quelques événements forts

- Etablissements culturels et sportifs communautaires :
 - une bibliothèque intercommunale à Verteillac,
 - l'école de musique , l'une des dix antennes du Conservatoire Départemental de la Dordogne
 - La piscine à Ribérac
- Structures municipales : cinéma, complexe sportif, à Ribérac, terrains de sport, 2 autres bassins de natation
- Un centre culturel associatif à Ribérac
- Des festivals et événements : Souk ; Itinéraire Baroque, Semaine Irlandaise, Festibio, Raid en Val de Dronne et autres randos sportives, expositions consacrées à des artistes et artisans d'art locaux...

L'équipement commercial

Le contexte du commerce en Dordogne (enquête CCI 2015)

- Un CA global de 90 M € pour le Ribéracois;
- Des dépenses courantes (environ 1/3), pour moitié dans l'alimentaire

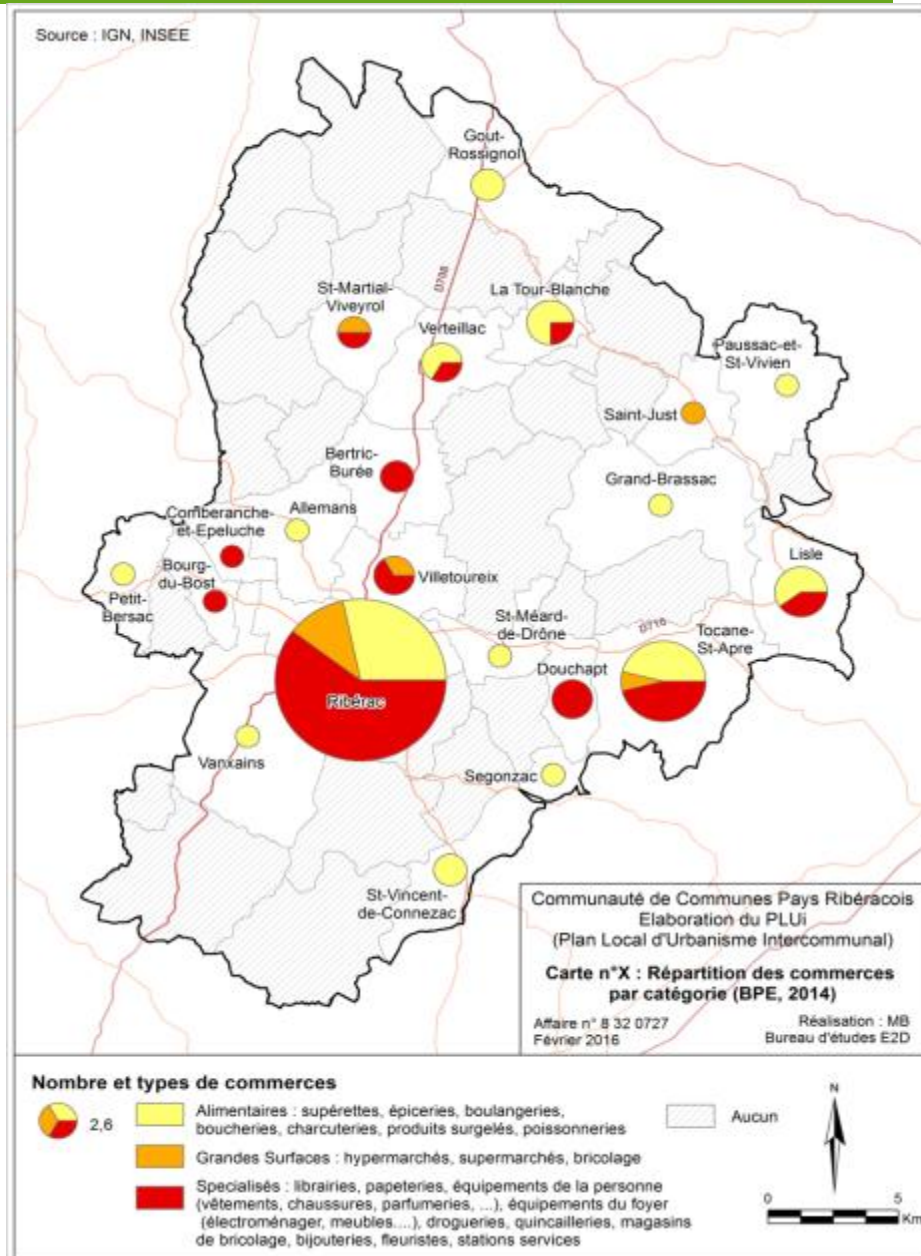


Carte, enquête
CCI 2015

Les commerces en Ribéraçois

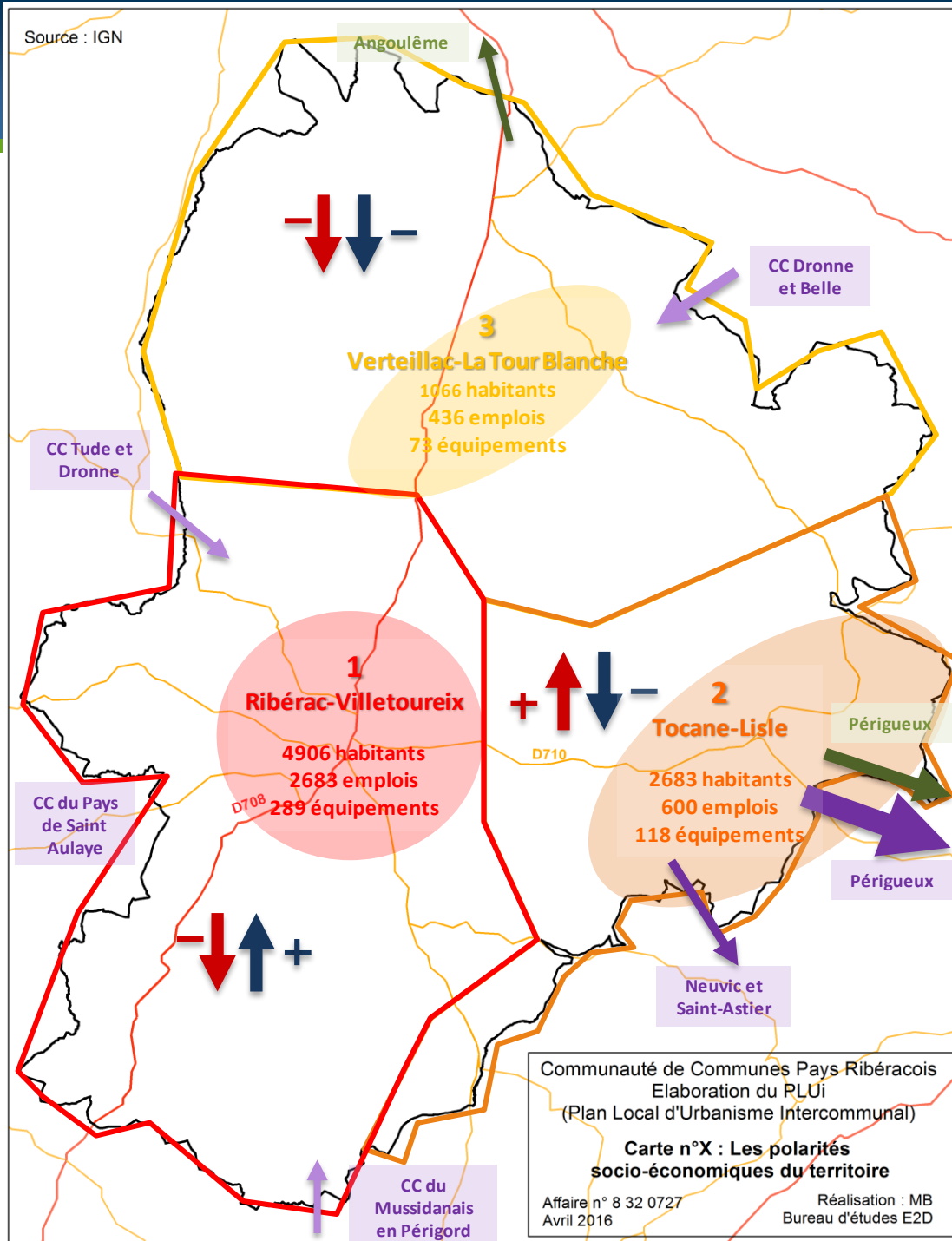
Détail des commerces en Pays Ribéraçois

- Une concentration à Ribérac (52%) et une offre diversifiée
- 4 grandes et moyennes surfaces aux entrées de la ville
- Des difficultés pour le maintien des commerces en centre-ville
- 30 communes ne disposent pas de commerce



Les enjeux

Source : IGN



- Flux vers pôles de services supérieurs de type urbain
- Principaux flux domicile-travail (>300 navetteurs)

Secteurs : polarités socio-économiques

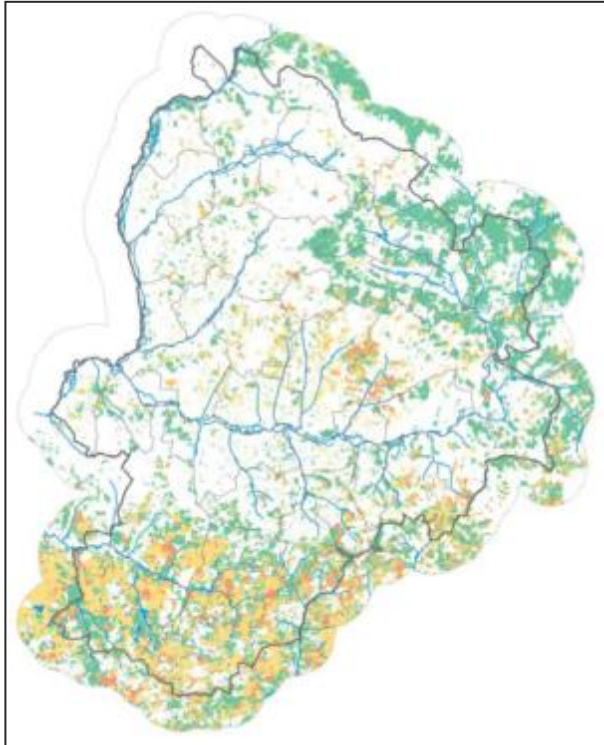
Pôles structurants

Ordre d'importance en termes de dynamisme et d'influence

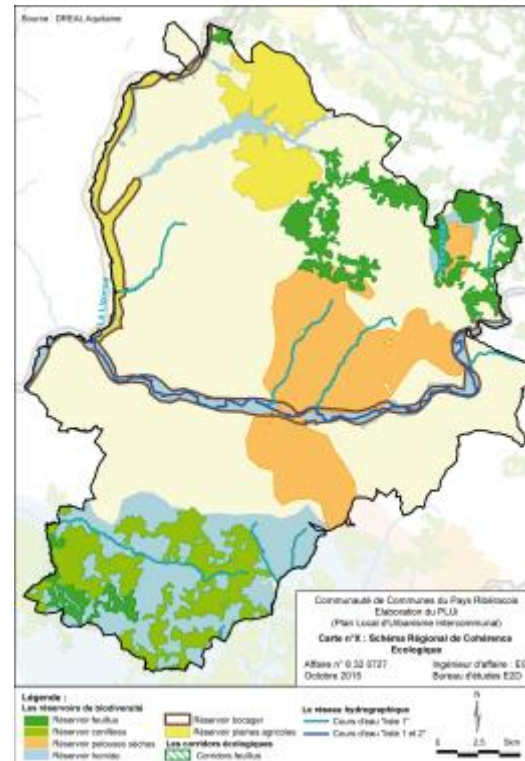
Dynamiques démographiques et économiques variation 1999-2013



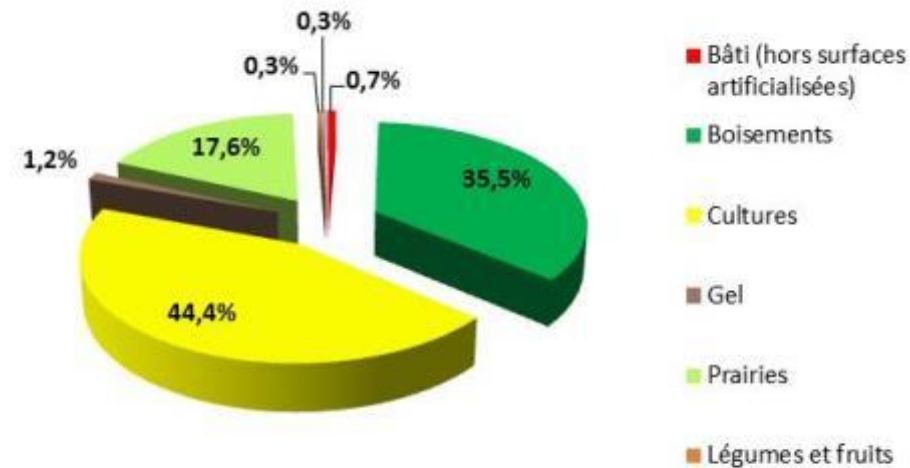
Nb d'habitants Nb d'emplois



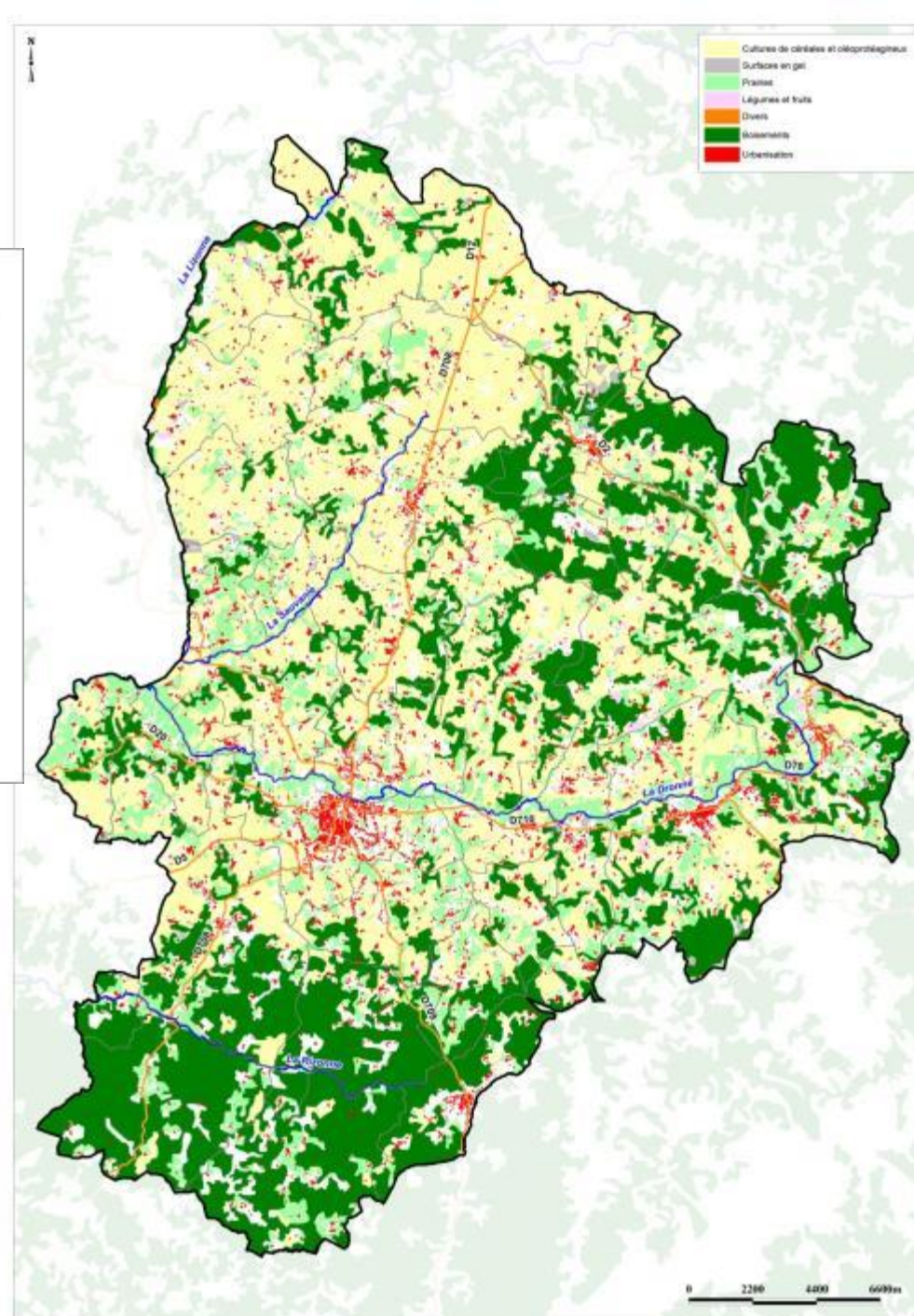
Occupation des sols Biodiversité, trame verte et bleue



Occupation des sols

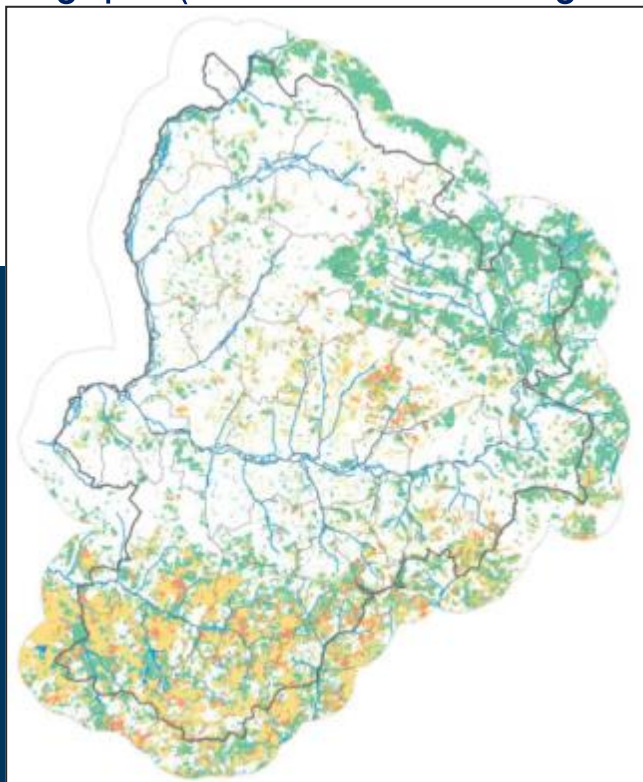


Un territoire peu artificialisé,
où les milieux boisés, les
prairies et les zones
humides sont très présents

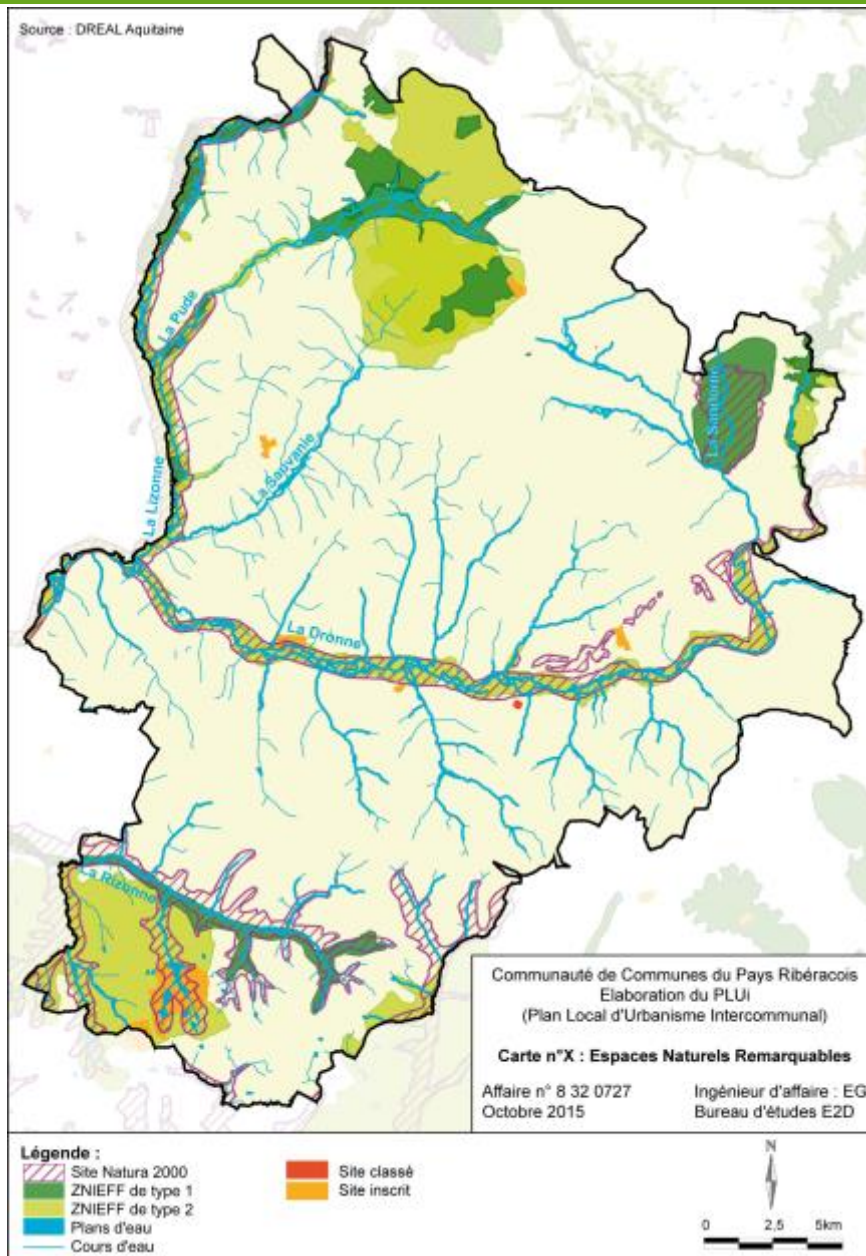


L'élaboration d'une trame verte et bleue

- Un travail important d'analyse des milieux réalisé par le CAUE
- Un croisement de ces études avec le fonctionnement global du territoire
- et avec le schéma régional de cohérence écologique (document cadre régional)



Un territoire de très forte naturalité



- 5 sites Natura 2000, 8 ZNIEFF 1 et 10 ZNIEFF 2
- Il n'y a pas de périmètre de protection stricte mais **les sites Natura 2000 représentent 10,2% du territoire**
- Parmi les milieux les plus intéressants :
 - **Des écosystèmes à dominante humide**
 - **Des cours d'eau et vallées plutôt bocagères sur la Dronne**
 - **Un écosystème davantage diversifié sur la vallée de la Sandonie**
 - **Des pelouses sèches, sur les coteaux de la Dronne**

Les enjeux de biodiversité

Plaine céréalière :
Maintenir une infrastructure agro-écologique,
notamment des bandes enherbées connectées et
pouvant s'associer aux réseaux de haies

Unité agroforestière du nord-est :
Eviter la simplification de la mosaïque
de milieux naturels et agricoles

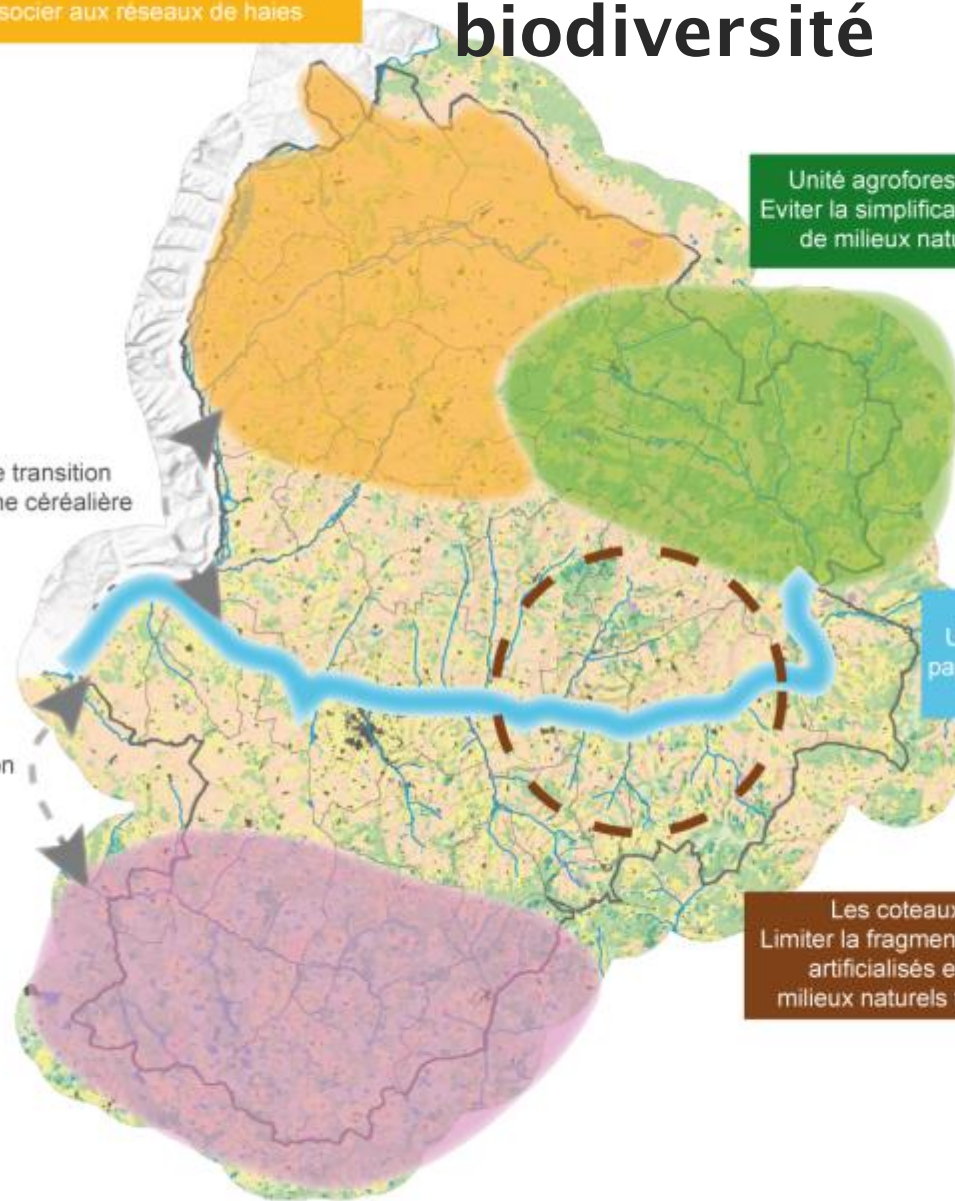
Territoire de transition
Dronne-Plaine céréalière

Vallée de la Dronne :
Un cumul de fonctions écologiques,
paysagères, d'aménagement, qu'il faut
prendre en compte tout à la fois

Territoire de transition
Dronne-Double

Les coteaux de La Dronne :
Limiter la fragmentation par les espaces
artificialisés et la fermeture des
milieux naturels thermophiles au nord

La Double des étangs :
Préserver les fonctionnalités écologiques,
sans étouffer le développement



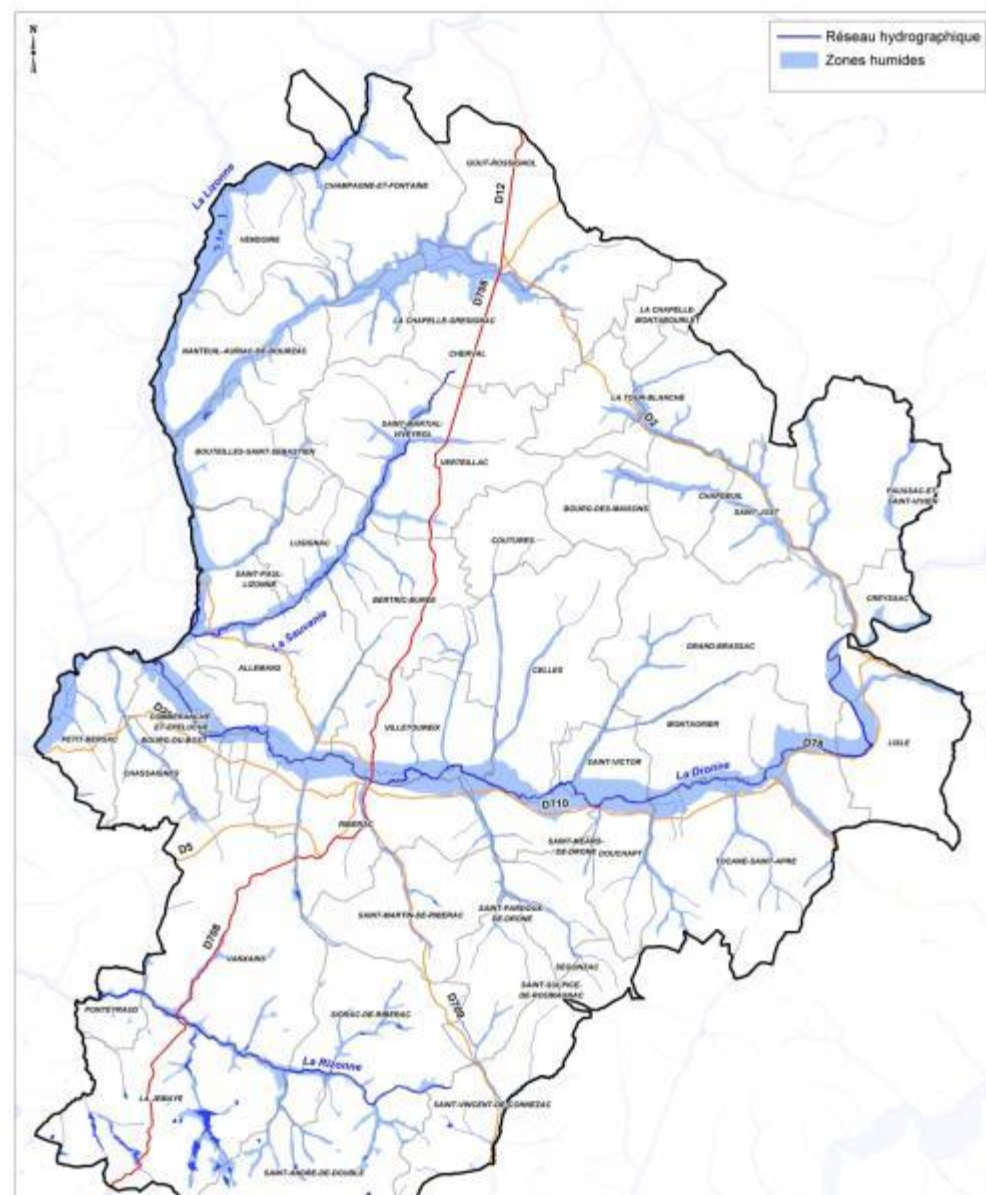
Thématique Eau et risques



Les prairies humides sont des milieux de grande qualité pour la production fourragère

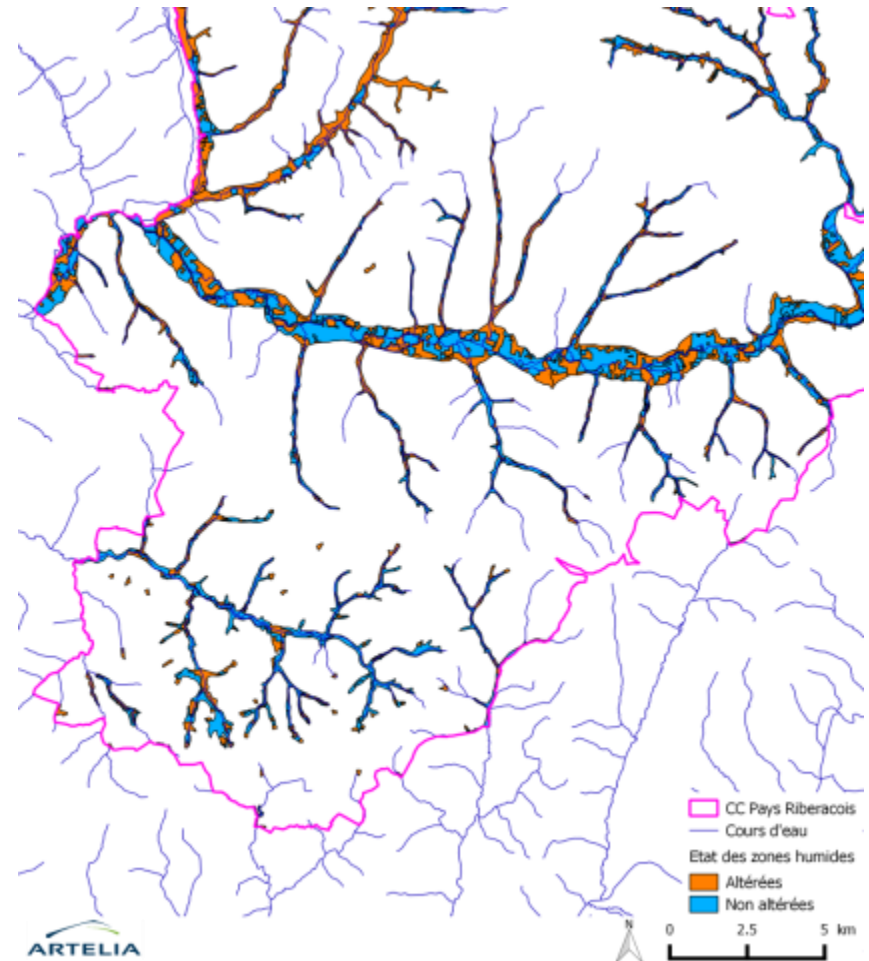
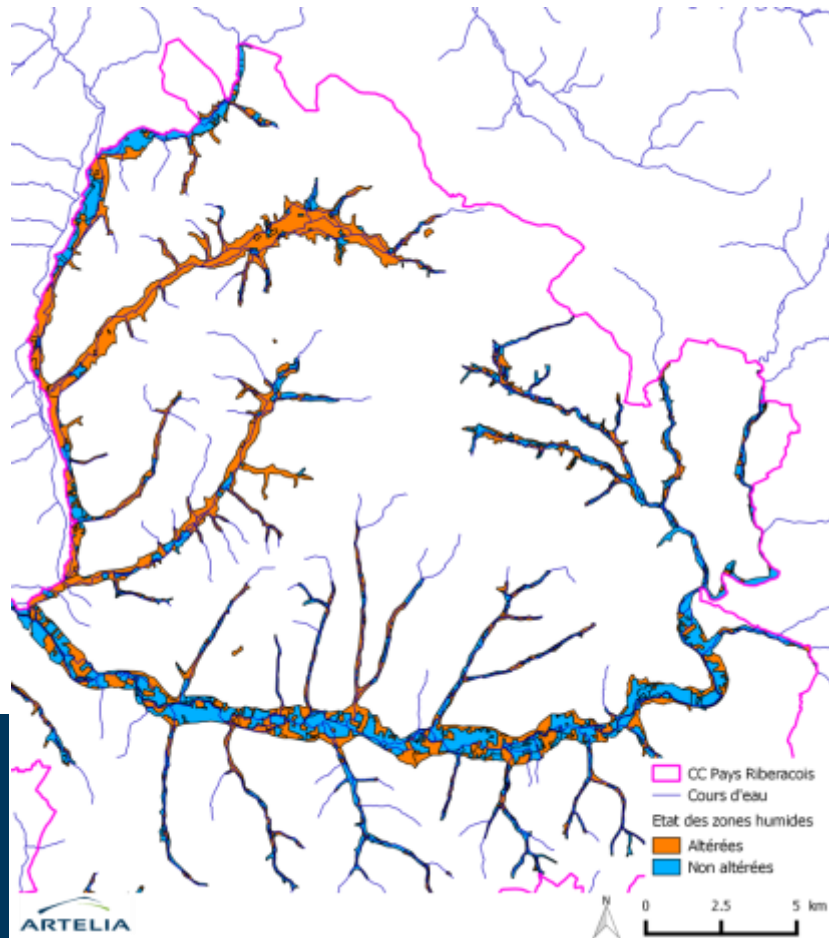
Cours d'eau et zones humides

- EPIDOR a réalisé un inventaire des ZH sur l'ensemble du bassin versant de la Dordogne, selon une approche descriptive et fonctionnelle
 - Débits moyens en baisse ces dernières années avec des étiages plus sévères et plus longs qu'auparavant
 - Des zones humides peu altérées sur la Dronne



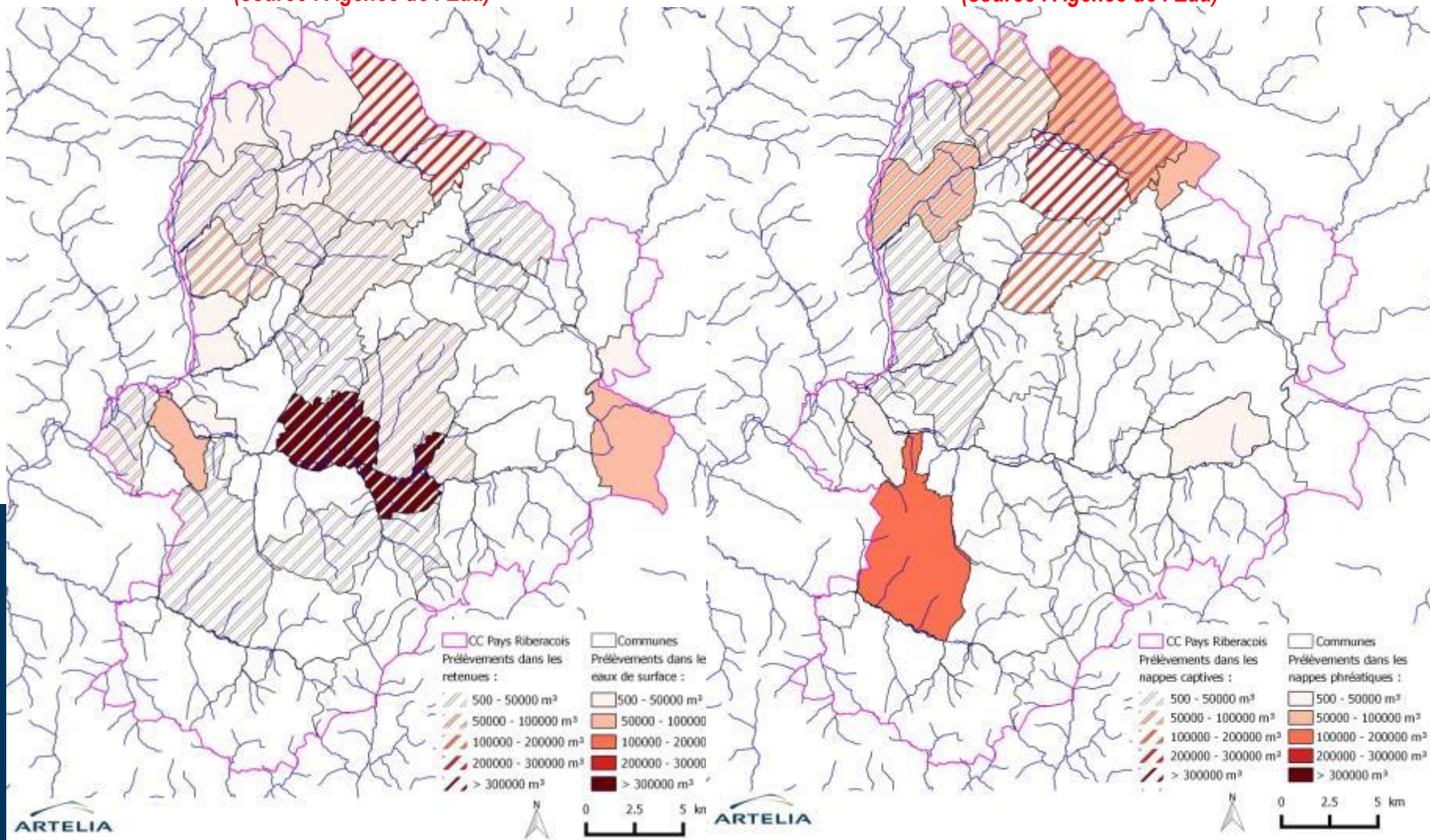
Pour remplacer une zone humide inondable, il faudrait construire un bassin de rétention d'un volume au moins équivalent. En estimant à 4,5 €/m³ le coût moyen de construction d'un bassin de rétention, la valeur de remplacement d'une zone humide inondée par mètre d'eau atteint 45 734 €/ha. (Conservatoire des sites du Pas de Calais)

Altération des zones humides (qualité des eaux)



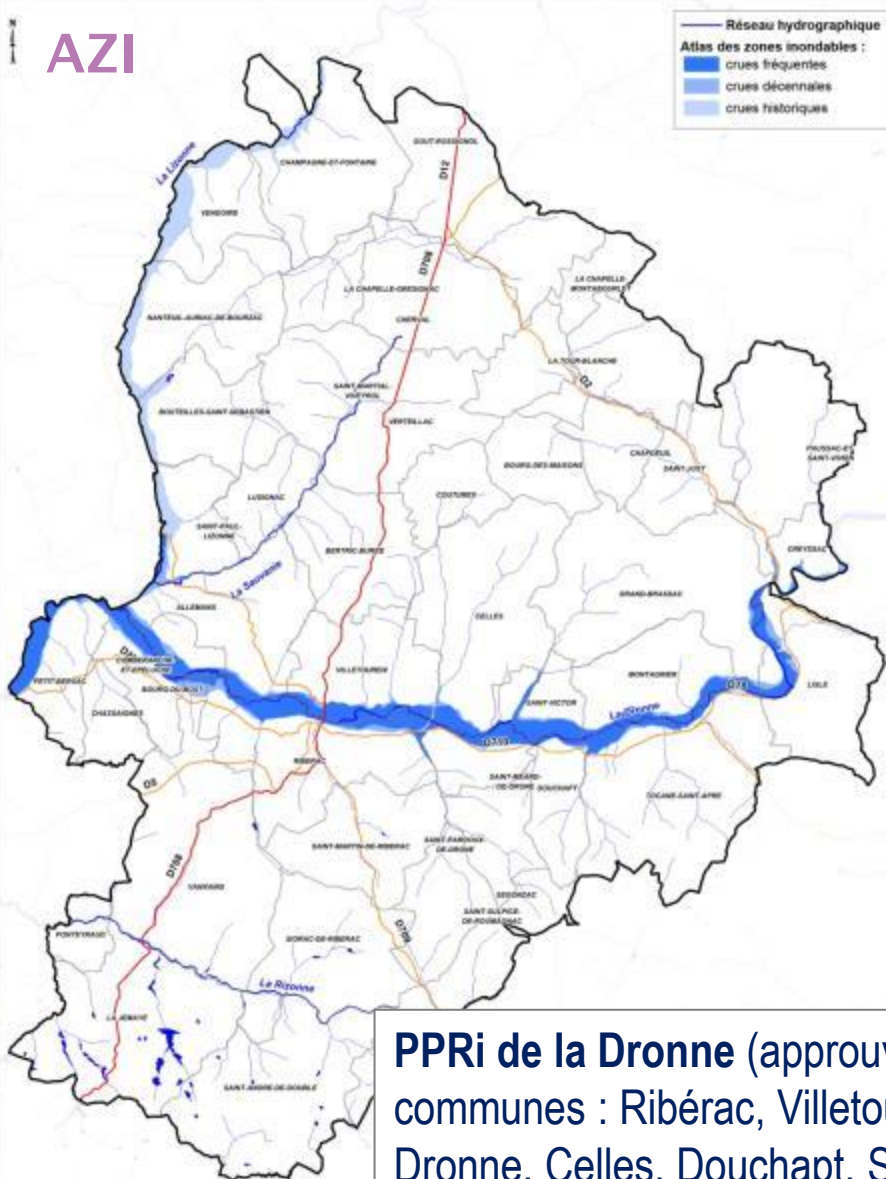
Prélèvements pour l'irrigation dans les eaux superficielles en 2014
(source : Agence de l'Eau)

Prélèvements pour l'irrigation dans les eaux souterraines en 2014
(source : Agence de l'Eau)

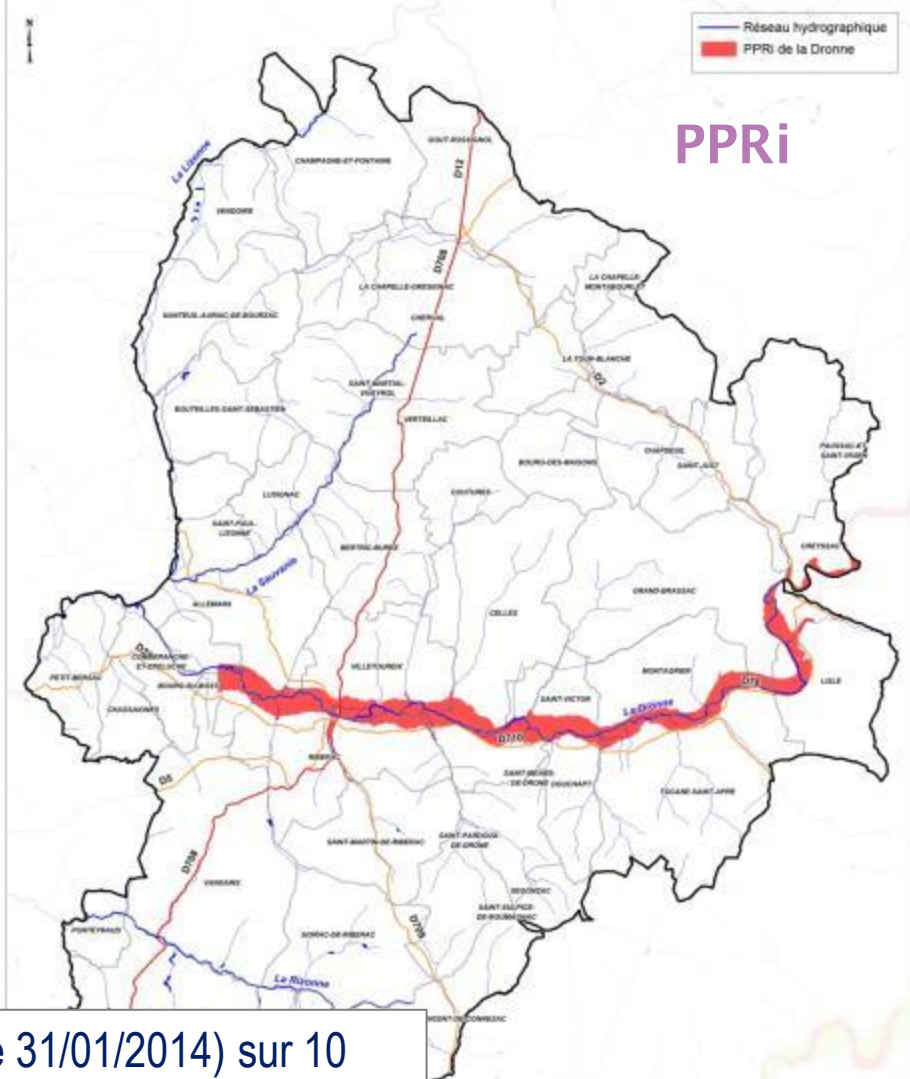


Risque = Aléa X Enjeux

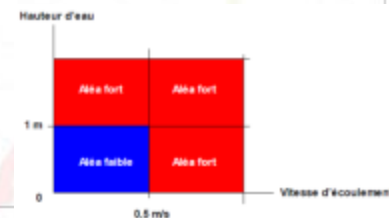
AZI



PPRi



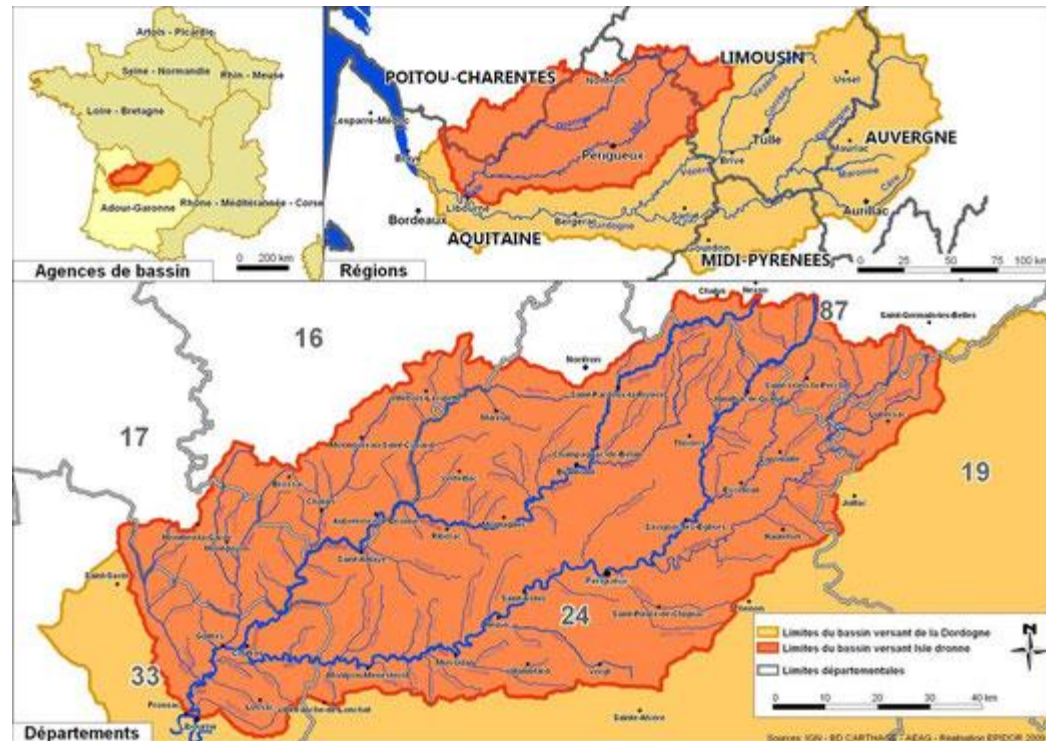
PPRi de la Dronne (approuvé le 31/01/2014) sur 10 communes : Ribérac, Villetoureix, Saint-Méard de Dronne, Celles, Douchapt, St-Victor, Tocane, Montagrier, Lisle, Creyssac. Près de 200 personnes concernées sur Ribérac + 1 dizaine d'activités



- Le SAGE fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.
- Porté par EPIDOR
- En cours d'élaboration (diagnostic établi)
- Doit être comptable avec le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021

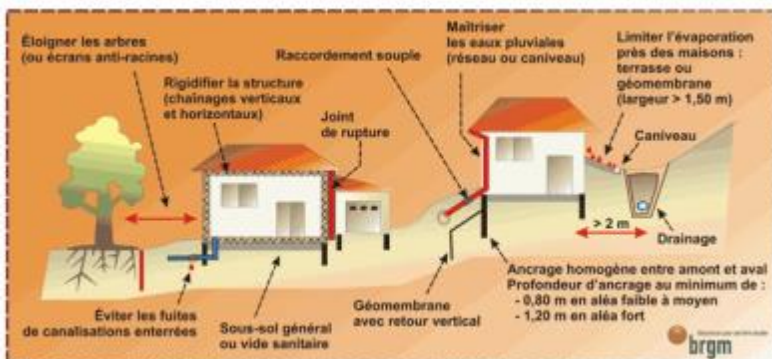
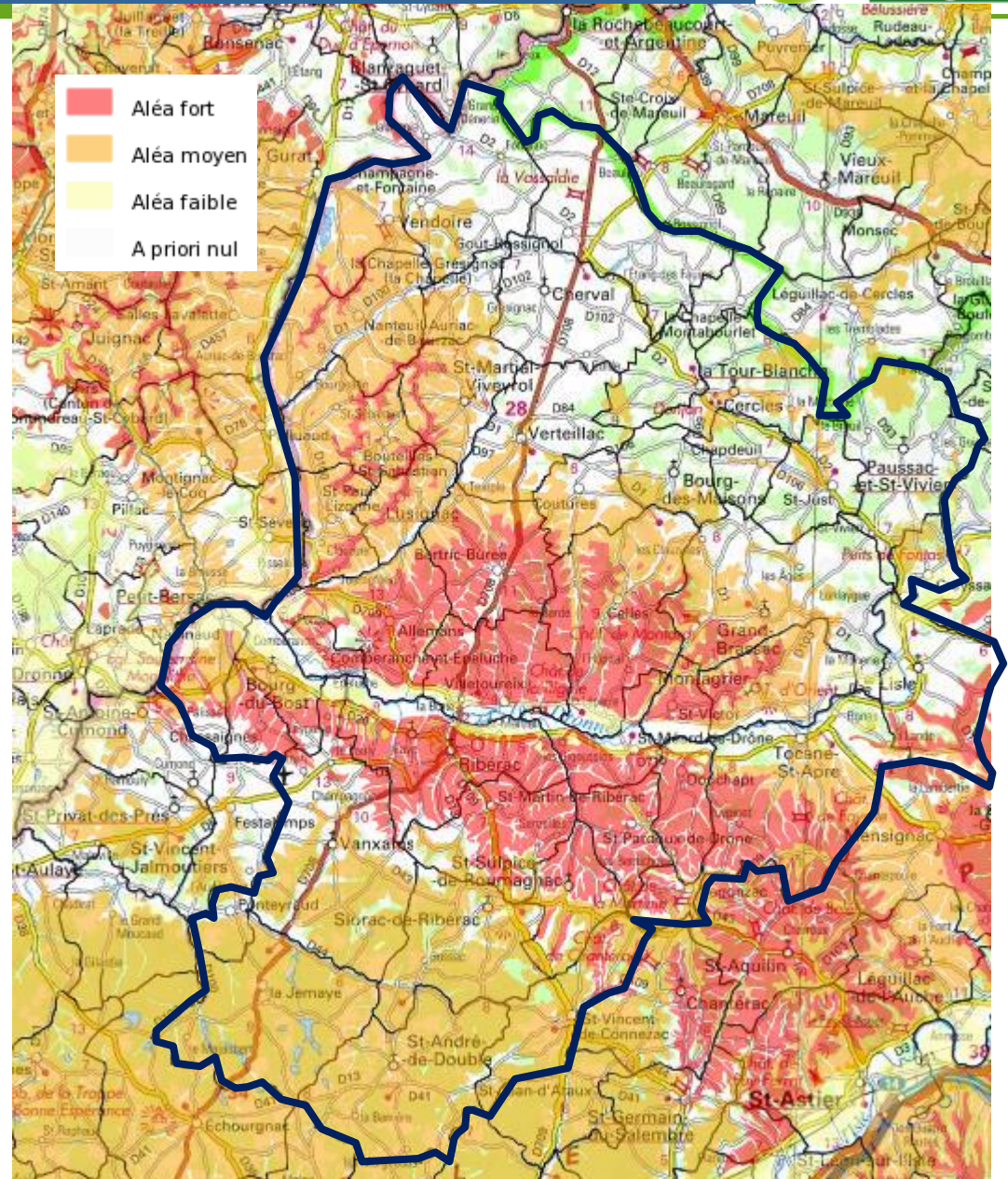
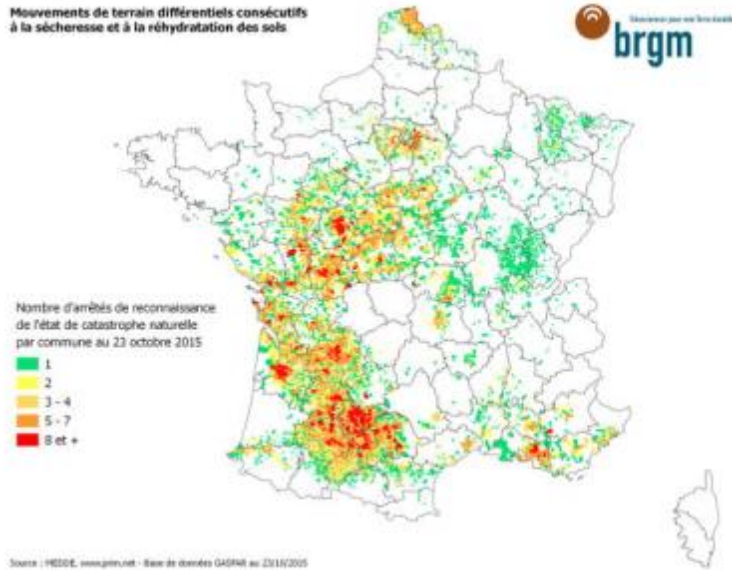
Les enjeux du territoire du SAGE :

- Réduction du risque d'inondation
- Amélioration de la gestion des étiages
- Amélioration de la qualité des eaux
- Préservation du patrimoine naturel et des milieux aquatiques
- Valorisation touristique des vallées de l'Isle et de la Dronne

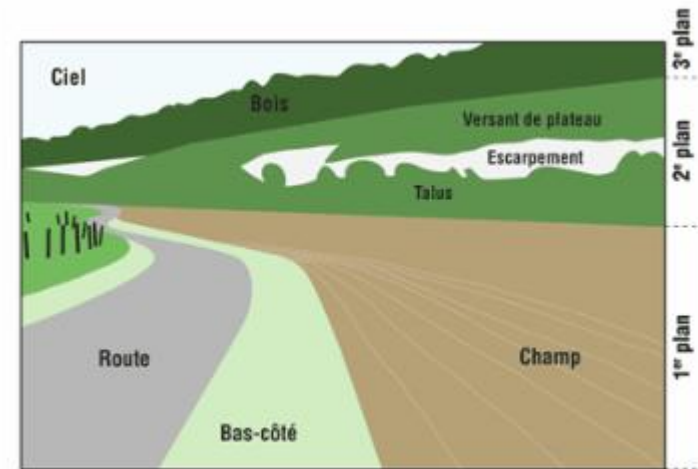


Retrait gonflement des argiles

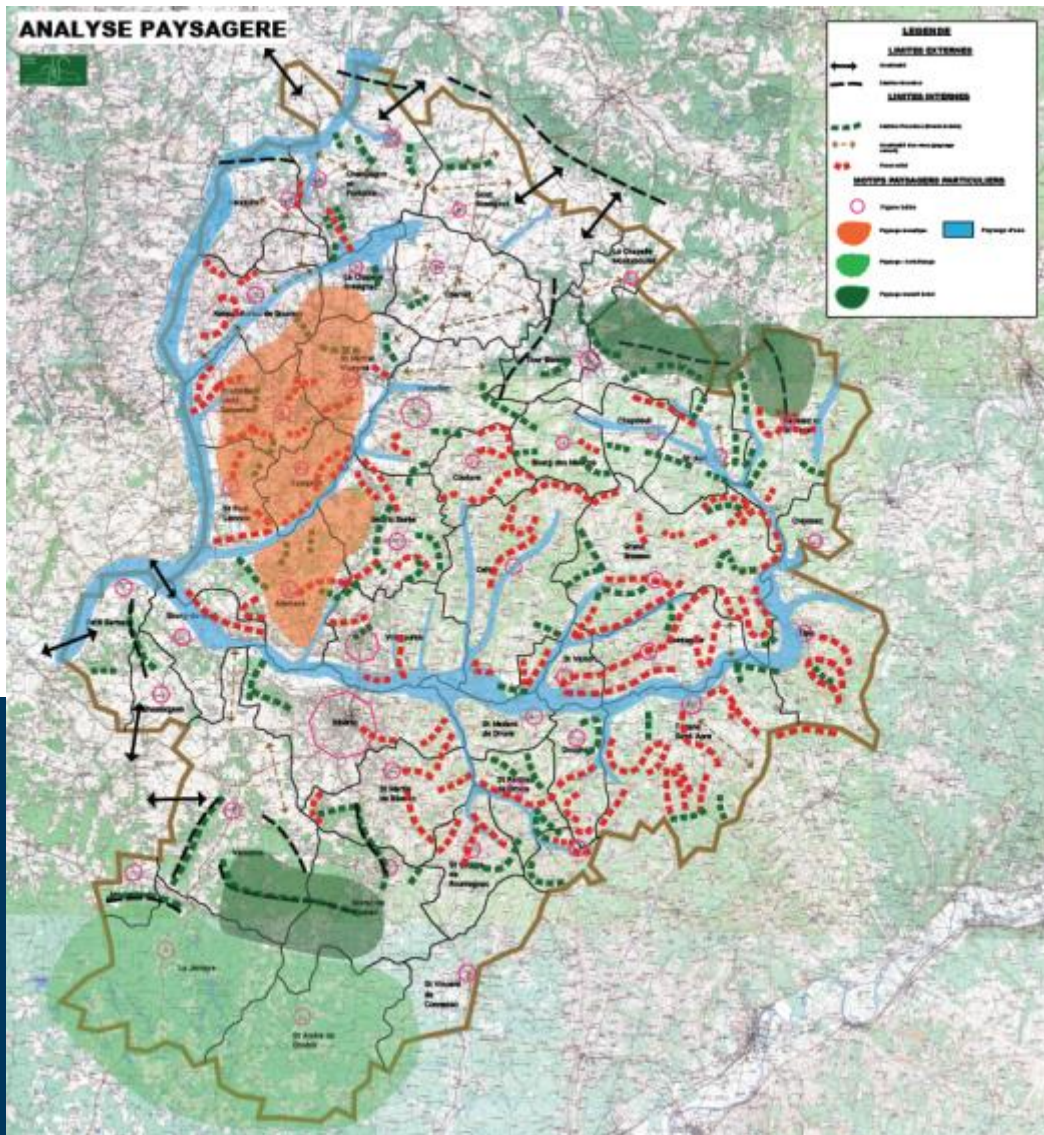
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols



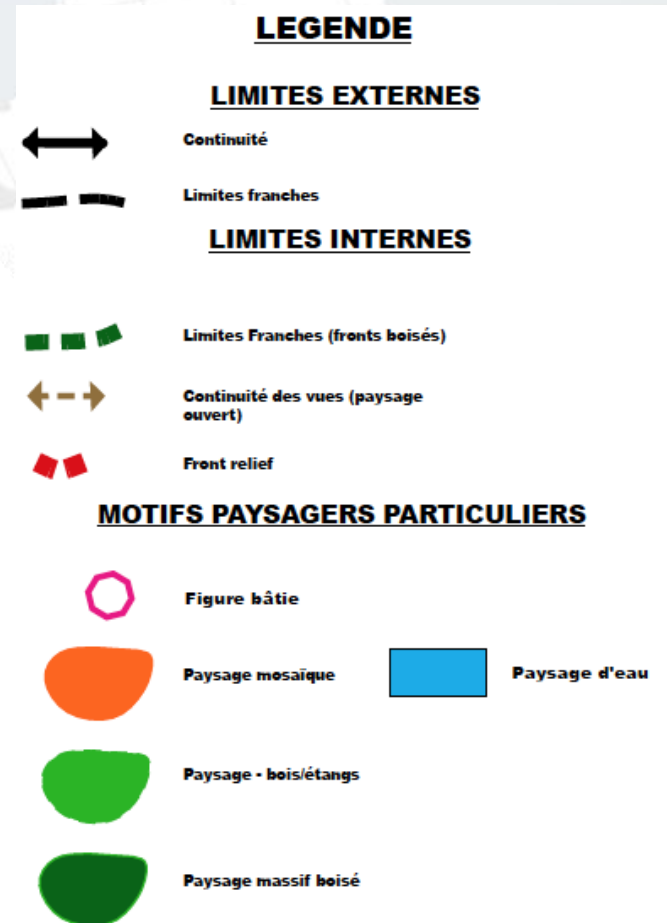
Paysage : diagnostic et enjeux



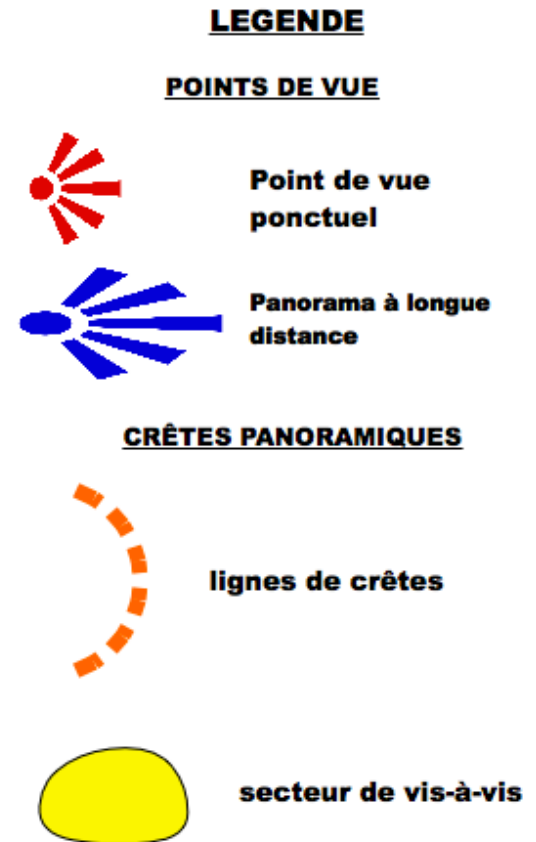
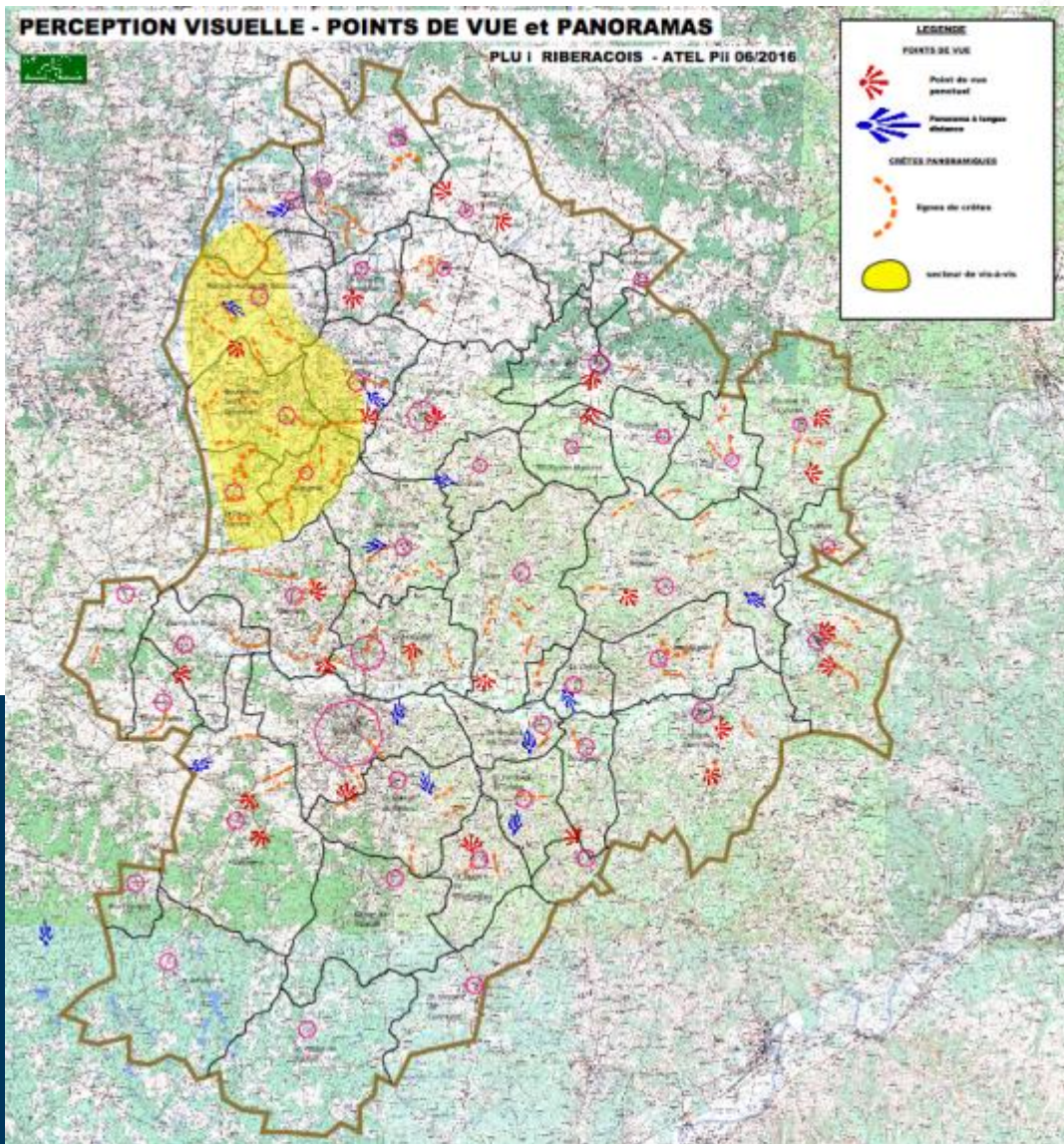
1 - LES STRUCTURES PAYSAGERES



LES STRUCTURES PAYSAGERES



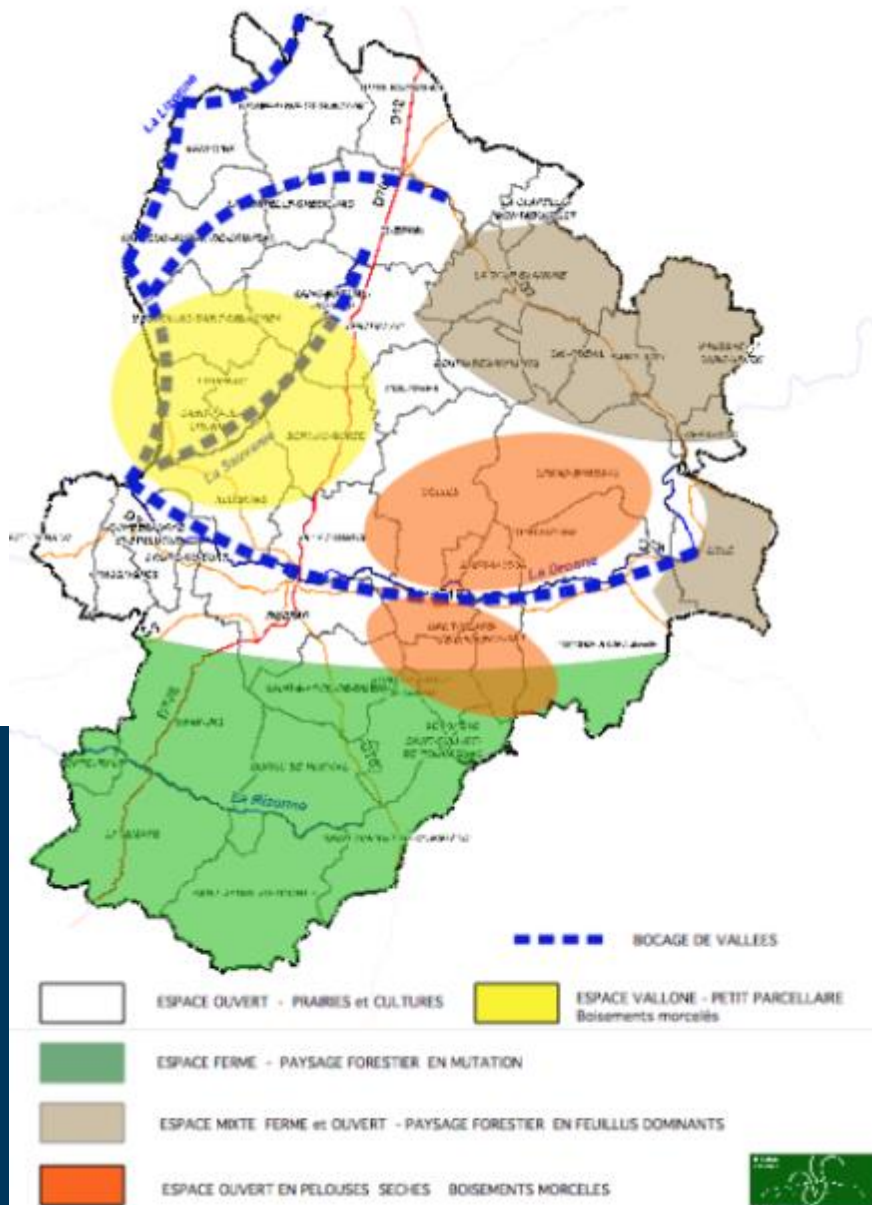
2 - LES PERCEPTIONS VISUELLES



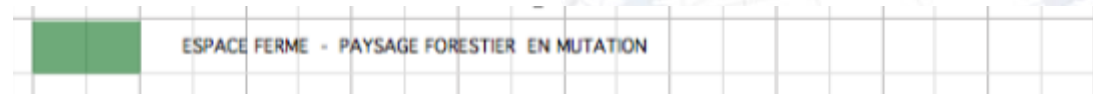
3 - LES UNITES PAYSAGERES

SIX GRANDES UNITES PAYSAGERES

L'unité paysagère se définit comme étant une portion de l'espace constituant un ensemble relativement harmonieux sur le plan de la topographie, de la morphologie, des sols, de l'utilisation de l'espace et de la couverture végétale ou de l'occupation humaine. Ces unités peuvent être appréhendées avec objectivité.



LES UNITES PAYSAGERES



1- LES ESPACES FORESTIERS COMPLEXES ET FERMES : Forêts de la Double



Véritable mosaïque d'eau et de forêt, la Double présente une diversité d'ambiances qui lui confère un intérêt paysager très fort. Cette région, très boisée et ponctuée de pâturages, zones marécageuses et nombreux étangs (6 étangs interconnectés sur la commune de La Jemaye) est le résultat de l'exploitation et l'aménagement du milieu depuis des siècles.

Les espaces bâtis sont peu perçus ou à courte distance , ce qui limite les impacts visuels des nouvelles constructions

LES UNITES PAYSAGERES

2 - LES ESPACES MIXTES à la fois fermés et ouverts



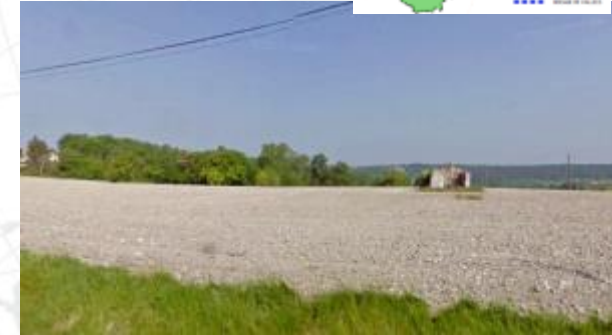
Entre 110 et 211 m NGF , ce secteur est peu marqué par le relief mais plutôt par des espaces mixtes , très ouvert avec des espaces agricoles ou très fermés sur les points hauts comme la forêt de Saint James et le long de l'affluent de la Dronne (La Julie)
Le secteur est aussi marqué par l'îlot de calcaire jurassique de la Tour Blanche .

Le fractionnement des espaces permet une meilleure intégration des équipements et des constructions.

LES UNITES PAYSAGERES

3 - LES ESPACES OUVERTS en pelouses sèches

	ESPACE OUVERT EN PELOUSES SECHES	BOISEMENTS MORCELES
---	----------------------------------	---------------------



Au Nord et au Sud de la vallée de la Dronne , ce secteur est marqué par les affleurements rocheux calcaires , les échappées visuelles sur le grand paysage et les formations végétales sèches sur pelouse et de steppes calcicoles riches en espèces .
Différents habitats sont associés aux tas de pierres, murets, ourlets de végétation, etc.



Sur ces unités paysagères , l'insertion des constructions est à recentrer en appui sur l'existant pour limiter les vis à vis .

LES UNITES PAYSAGERES

4 - LES ESPACES AGRICOLES TRES OUVERTS



ESPACE OUVERT - PRAIRIES et CULTURES

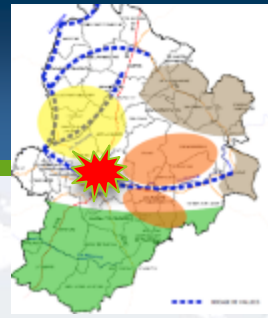


De Champagne-et-Fontaine au Nord à Ribérac au Sud ,
une unité paysagère peu marquée par le relief mais
dominée par les grandes cultures, quelques prairies et de
longues perspectives paysagères simplement bloquées
par des bosquets résiduels et des arbres isolés .
Les limites restent floues et peu perceptibles.
Les villages sont perçus à longue distance comme Goûts
Rossignol .

**L'insertion de constructions doit s'accompagner avec le
maintien et le renforcement des structures végétales
comme les haies, les alignements d'arbres et les sujets
isolés.**

LES UNITES PAYSAGERES

5 - LES ESPACES DE VALLEES (la Dronne, La Sauvanie, La Lizonne ...)



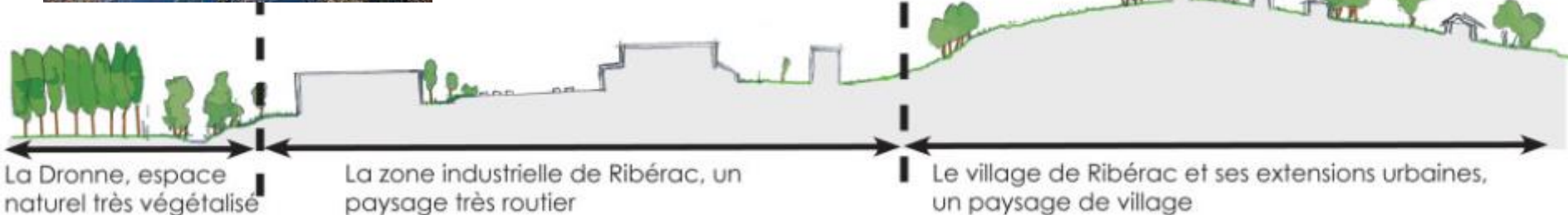
■ ■ ■ ■ ■ BOCAGE DE VALLEES



La vallée de la Dronne est un espace majoritairement ouvert , fermé ponctuellement par des peupleraies et une implantation humaine en cohérence avec le milieu physique où prairies et cultures se superposent. Globalement la rivière est bien perçue mais peu accessible.

Sur Ribérac et alentours, le développement pavillonnaire suivant les axes de communication , parallèles aux cours d'eau, dans un premier temps mais qui aujourd'hui envahit les crêtes.

C'est un espace à fort potentiel à la fois paysager et écologique où les espaces de transition sont des espaces stratégiques pour la lecture de la ville de Ribérac.



LES UNITES PAYSAGERES



6 - LES ESPACES VALLONNES



Versants et crêtes viennent structurer ces paysages évasés, Formant aussi une continuité visuelle. Les vues sont guidées Et le regard file à l'horizon sans focaliser sur un point précis. Beaucoup de voies routières empruntent ces lignes de crêtes Et l'urbanisation linéaire a suivie.

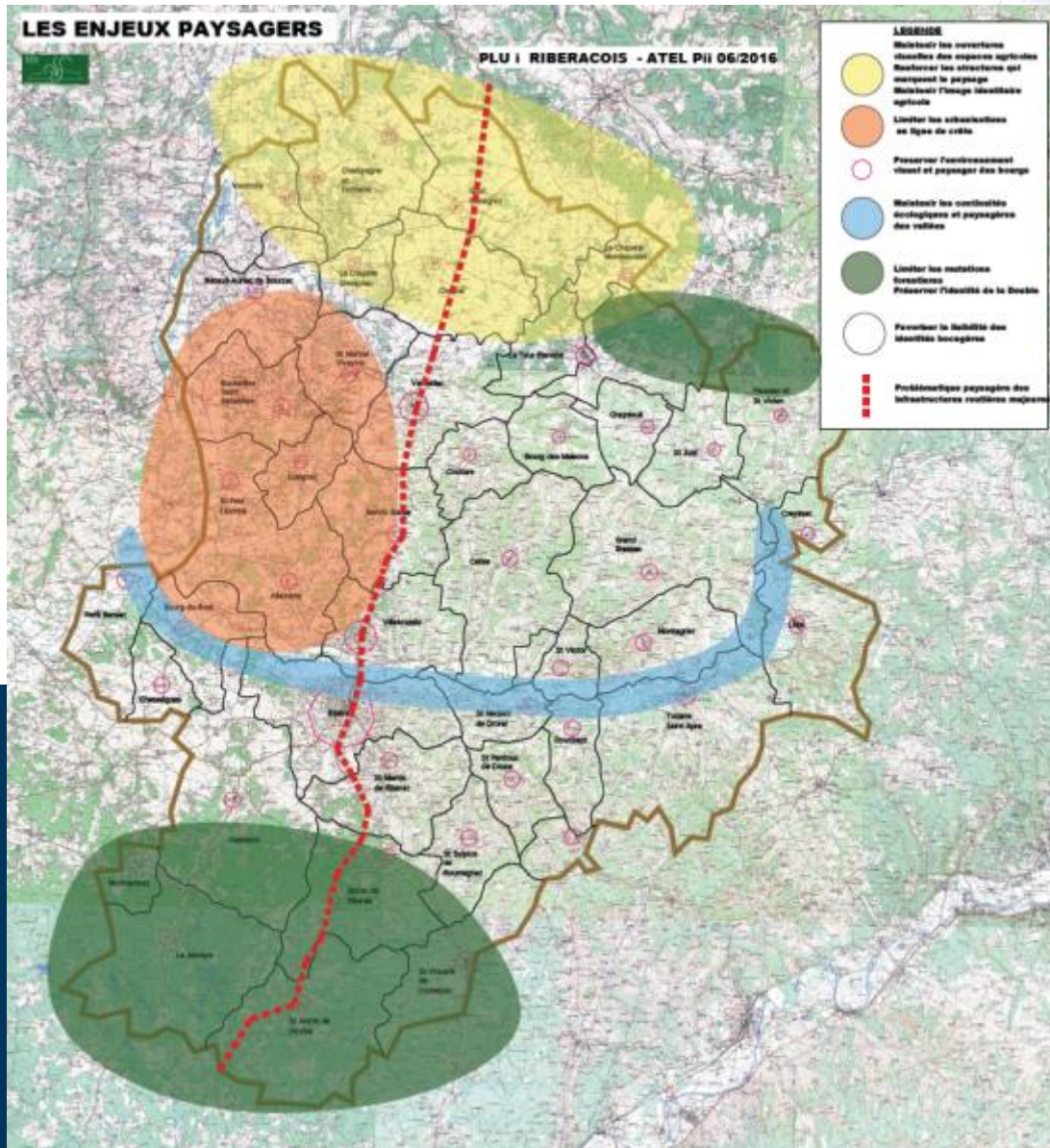
Sur ces communes (Allemans, Luzignac, Bouteilles ...)
Les vis-à-vis sont nombreux .

LES ENJEUX :

**Les alignements des crêtes représentent des lieux emblématiques sensibles perceptibles de partout.
Les extensions de village doivent être limitées.**



4 - LES ENJEUX PAYSAGERS



LEGENDE

Maintenir les ouvertures visuelles des espaces agricoles
Renforcer les structures qui marquent le paysage
Maintenir l'image identitaire agricole

Limiter les urbanisations en ligne de crête

Preserver l'environnement visuel et paysager des bourgs

Maintenir les continuités écologiques et paysagères des vallées

Limiter les mutations forestières
Préserver l'identité de la Double

Favoriser la lisibilité des identités bocagères

Problématique paysagère des infrastructures routières majeure

5 - DIAGNOSTIC DE LA STRUCTURE ET DE LA SENSIBILITE PAYSAGERE DES BOURGS ET DES VILLAGES

Quelques exemples ...





LA NOTION DE POINTS DE VUE et PERSPECTIVES PAYSAGERES

Le secteur **de point de vue** est le secteur naturel situé au premier plan visible depuis les voies d'accès.

Les points de vue à préserver sont bien les secteurs depuis lesquels il est possible d'avoir un panorama sur les entités paysagères qu'elles soit naturelles ou bâties .

Ils permettent de figer le paysage actuel.

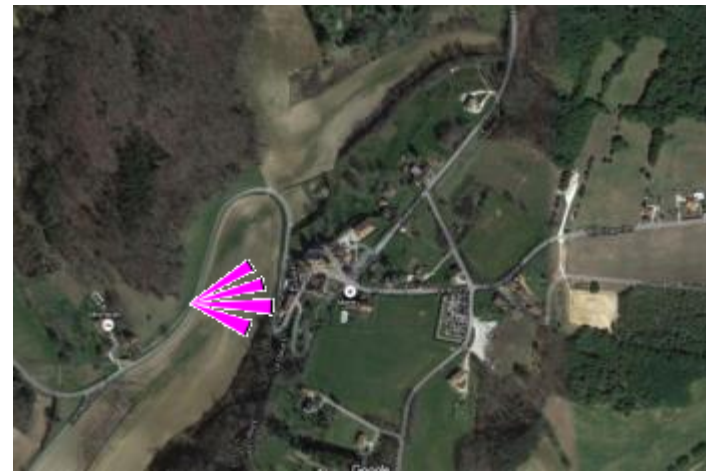
Co-visibilité : lorsqu'un objet est visible dans le cône de vue d'un point de vue privilégié (en général un monument historique), il entre en co-visibilité avec le lieu du point de vue (et, si c'est le cas, du monument historique).



Zones remarquables à protéger



Siorac-de-
Ribérac



2 - LE CONTEXTE PAYSAGER DES BOURGS et VILLAGES

LA NOTION DE SILHOUETTES REMARQUABLES DES BOURGS et VILLAGES



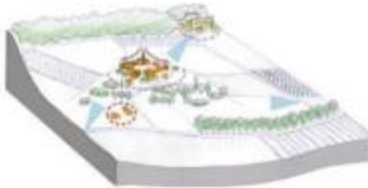
Les objectifs et intérêts paysager :

- Protéger les silhouettes et la volumétrie traditionnelle
- Préserver et/ou affirmer l'identité de chaque village et bourgs
- Préserver l'harmonie du paysage
- Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages et les bourgs

Pour les villages de plaine



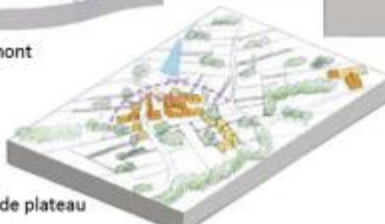
Pour les villages perchés



Pour les villages de piémont



Pour les villages d'eau



Pour les villages de plateau

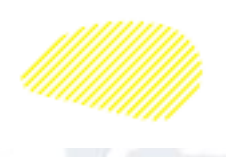


Montagrier

LES ENJEUX :

**L'esprit du PLU étant d'interdire les nouvelles
Constructions de toute nature en premier
plan des silhouettes traditionnelles .**

2 - LE CONTEXTE PAYSAGER DES BOURGS



LA NOTION DE VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE

Le paysage est également le résultat de la rencontre d'un territoire et d'une société. Il est une mémoire qui enregistre dans le temps et l'espace les marques de l'activité humaine.

Les entités paysagères à l'échelle d'un village sont un sous-ensemble cohérent du territoire qui possède des caractères géomorphologiques propres, associés à des modes d'occupations humaines et végétales relativement homogènes. Leurs limites sont parfois floues, parfois bien marquées par des affleurements rocheux.

Une unité paysagère correspond à un ensemble de composants spatiaux, de perceptions sociales et de dynamiques paysagères qui procurent par leurs caractères une singularité à la partie du territoire concernée.

L'entité paysagère est une addition d'éléments remarquables ou représentatifs du milieu naturel (prairies, bosquets, Haies, Arbres isolés ...)



Préservation de cette valeur patrimoniale au regard de l'urbanisation et/ou des activités



Siorac-de-Ribérac



2 - LE CONTEXTE PAYSAGER DES BOURGS

LA NOTION DE VALEUR PATRIMONIALE DES STRUCTURES VEGETALES



Le caractère patrimonial et culturel, dans certains cas la haie, présente un intérêt patrimonial car elle est caractéristique des structures végétales locales.

La perception : l'intérêt paysager d'une haie peut être lié à son impact visuel dans le paysage communal ; celui-ci dépendant de sa position, de sa structure... Par extension, ce critère peut être assimilé au critère de situation de la haie dans le territoire par rapport :

- au village (centre, périphérie de village ou plein champ),
- aux constructions (habitations, bâtiments agricoles, bâtiments publics...)
- aux équipements (route, chemin, terrain de sport).



Siorac-de-Ribérac



Dans le cadre du PLU , il convient de protéger ces structures végétales patrimoniales à fort impact visuel

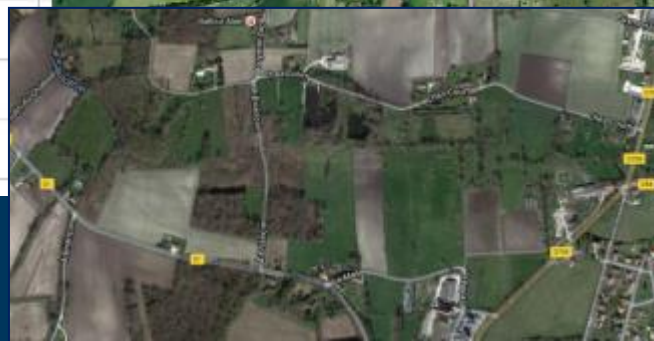
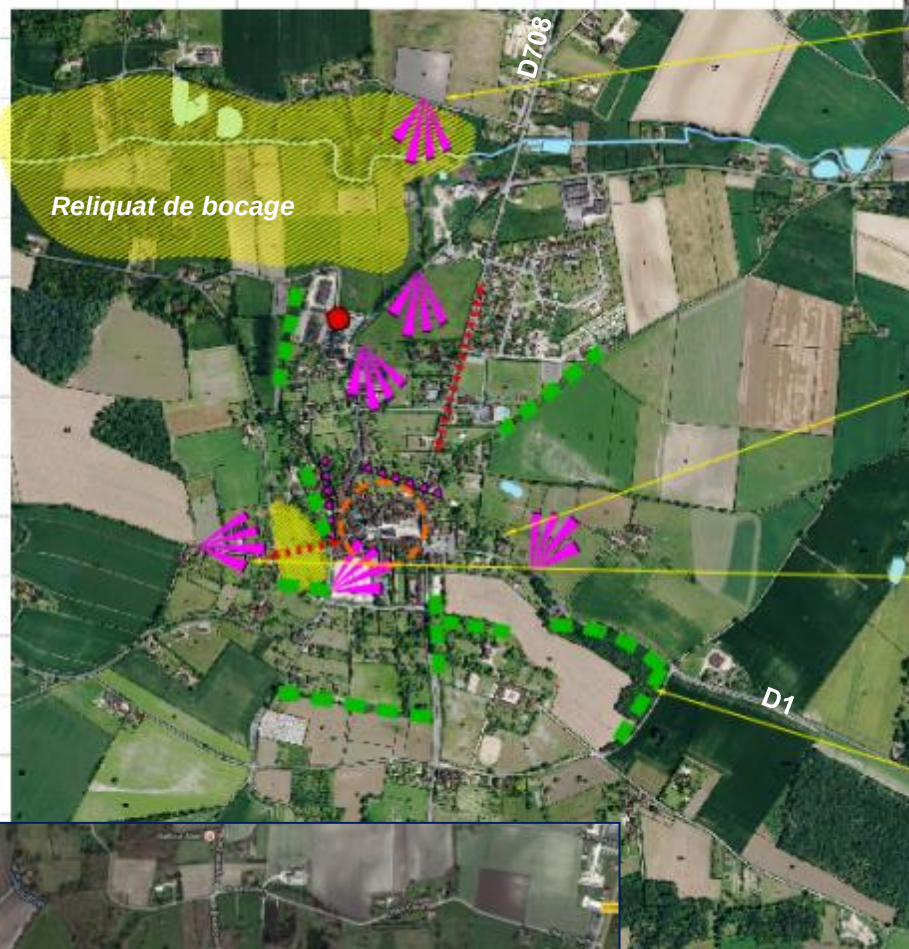


Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

Verteillac

LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITÉ PAYSAGÈRE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
CONSTRUCTION A FORT IMPACT VISUEL	



Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

Tocane St-Apre

LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE



UNITE PAYSAGERE BATIE



VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE



VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE



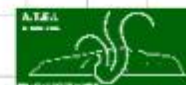
STRUCTURE VEGETALE STRUCTURANTE



COULOIR DE VUE INTERNE

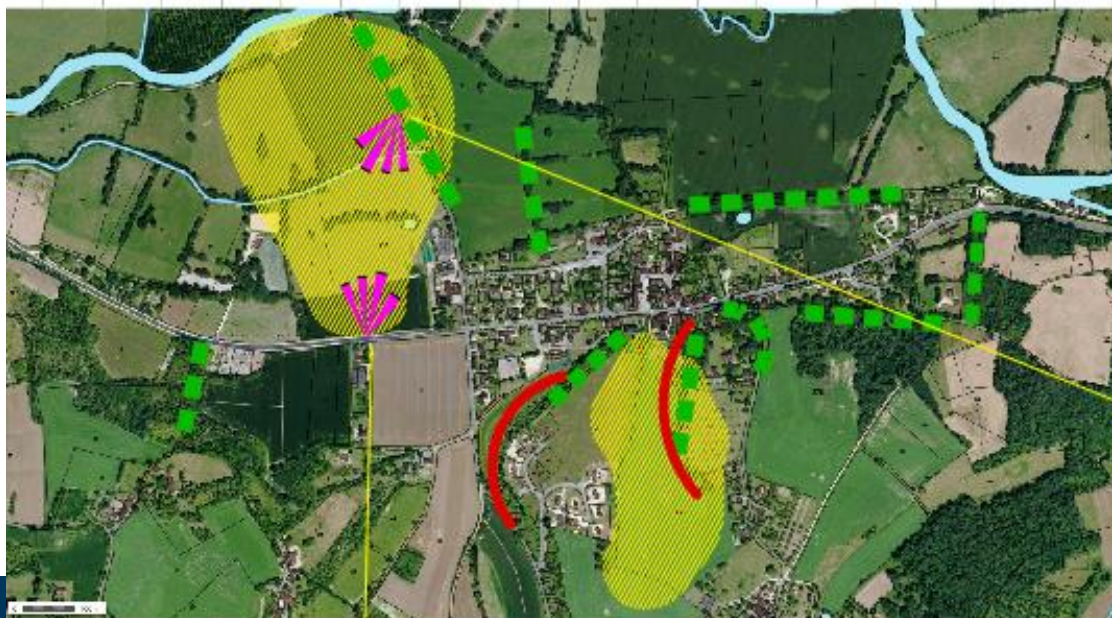


LIGNE MARQUANTE DU RELIEF



Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

St Méard de Dronne



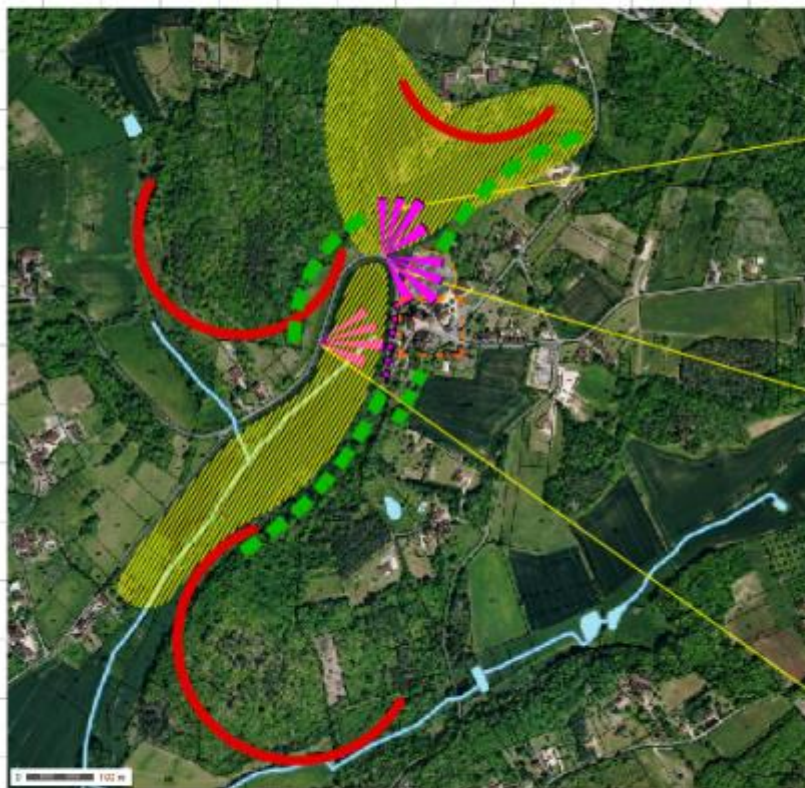
LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITÉ PAYSAGÈRE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
LIGNES MARQUANTES DU RELIEF	



Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

Siorac de Ribérac



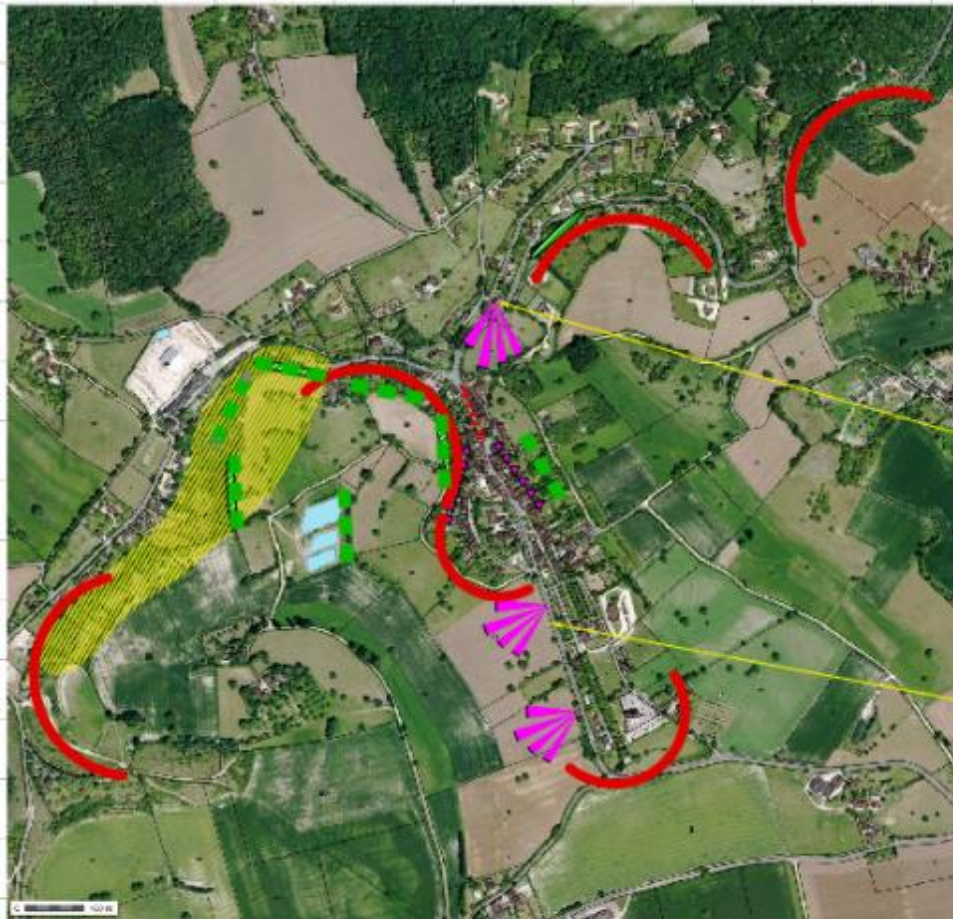
LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BATIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VEGETALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
LIGNE MARQUANTE DU RELIEF	



Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

Montagrier



LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BATIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VEGETALE STRUCTURANTE	
COULDIR DE VUE INTERNE	
LIGNE MARQUANTE DU RELIEF	



Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

La Tour Blanche



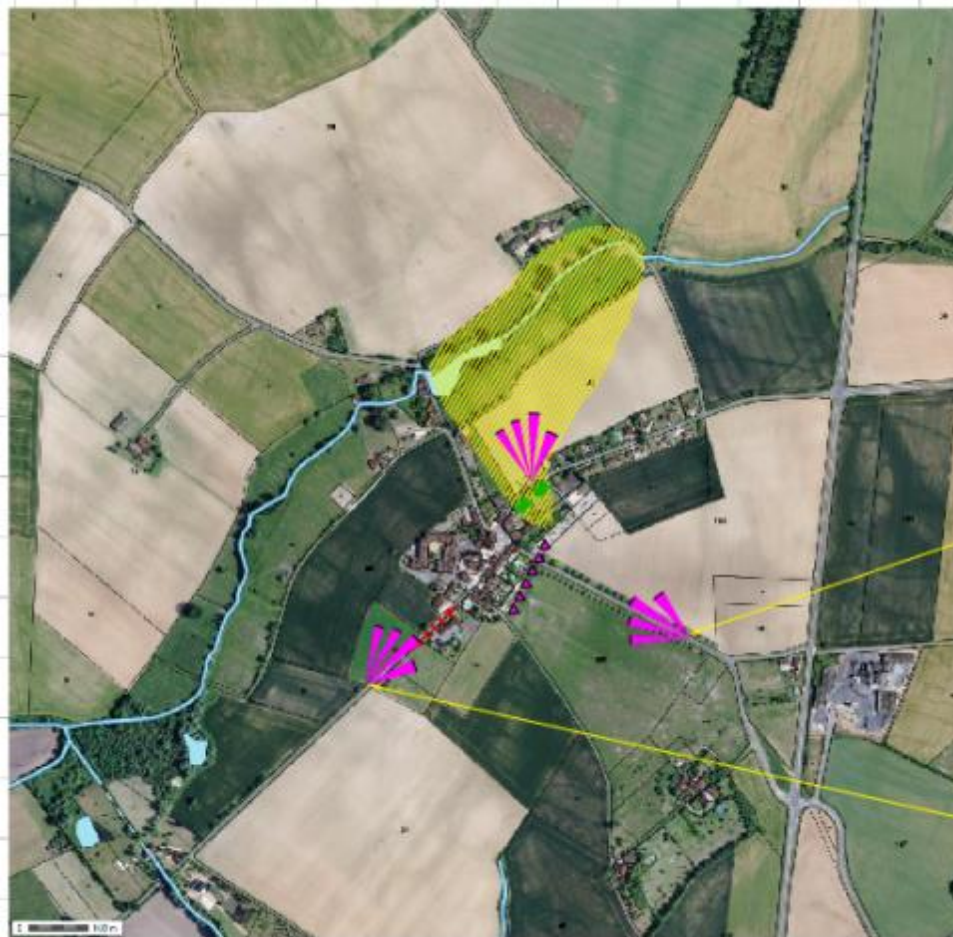
LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITÉ PAYSAGÈRE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	



Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

Gouts-Rossignol



LEGENDE

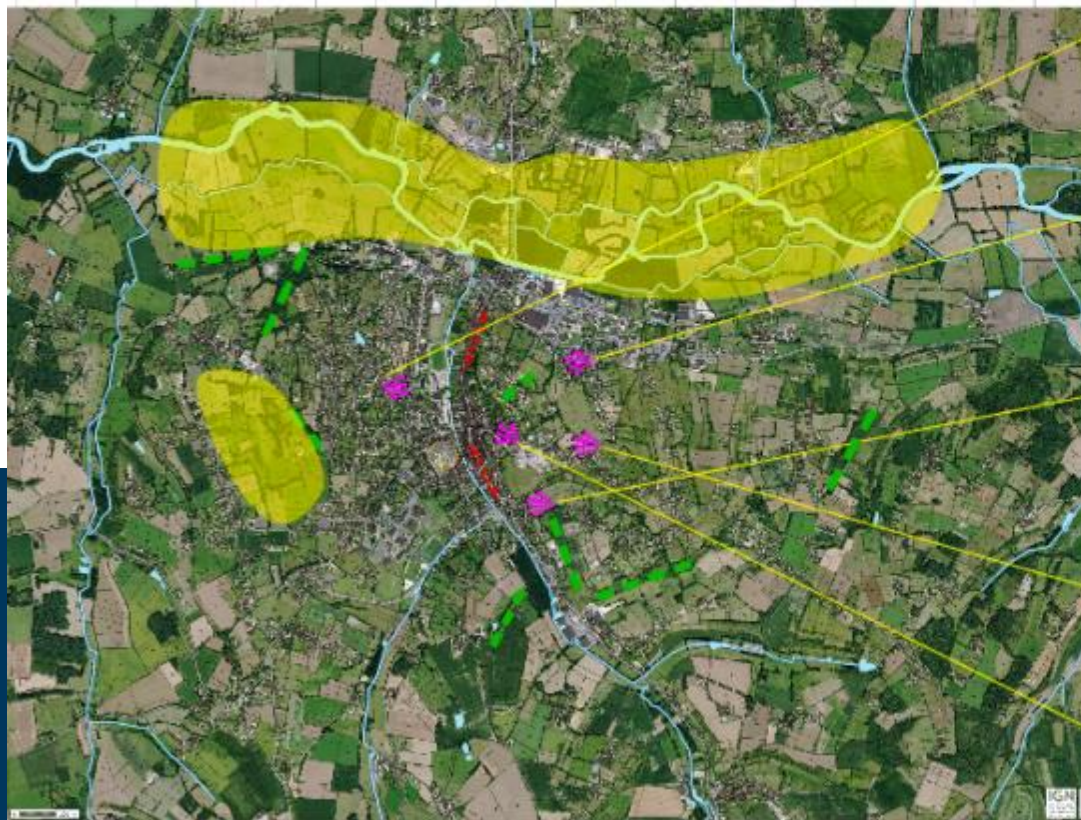
PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITE PAYSAGERE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITE PAYSAGERE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULOIR DE VUE INTERNE	
LIGNE MARQUANTE DU RELIEF	



PLU - ANALYSE PAYSAGERE

C - Diagnostic de la structure et de la sensibilité paysagère des villages

Riberac



LEGENDE

PERSPECTIVE A PARTIR DU VILLAGE	
UNITÉ PAYSAGERE BÂTIE	
VALEUR PATRIMONIALE DE LA SILHOUETTE	
VALEUR PATRIMONIALE DE L'UNITÉ PAYSAGERE	
STRUCTURE VÉGÉTALE STRUCTURANTE	
COULDIR DE VUE INTERNE	
CONSTRUCTION A FORT IMPACT VISUEL	

LES AMBIANCES ET LE DEVELOPPEMENT DU BOURG DE RIBERAC

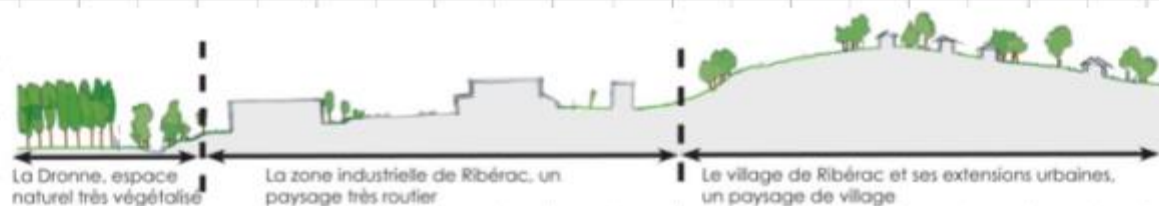


-  Zones industrielles au grand parcellaire
-  Zone de contact entre les parcelles industrielles et les zones humides
-  Zone au bocage résiduel
-  espaces publics (parc , terrain sports)
-  Zone de transitions entre les extensions urbaines et les espaces industriels

UN DEVELOPPEMENT URBAIN CONCENTRIQUE

-  Habitat dense - petit parcellaire cœur ancien du bourg
-  Habitat linéaire
-  Habitat pavillonnaire envahissant les crêtes

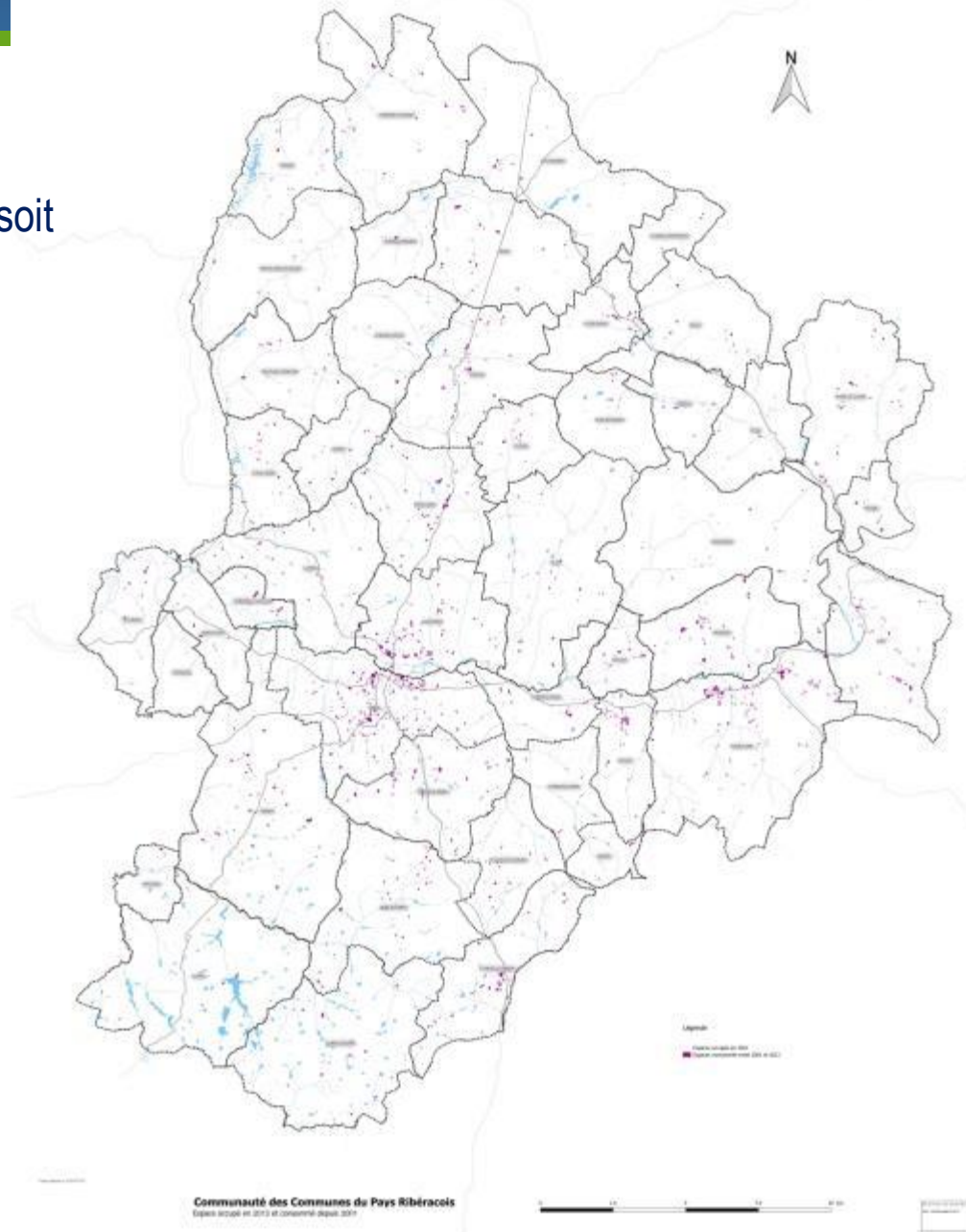
— Développement de l'urbanisation pavillonnaire (déconnecté de la Dronne)



Consommation d'espace

Espaces consommés entre 2001 et 2013

- **341 ha consommés entre 2001 et 2013**, soit 15 % de la tâche urbaine soit 1,3%/an
- CD = +0,34%/an sur la période 1999-2012
- Nb résidences principales = +1%/an
- Surface artificialisée = 4 % du territoire

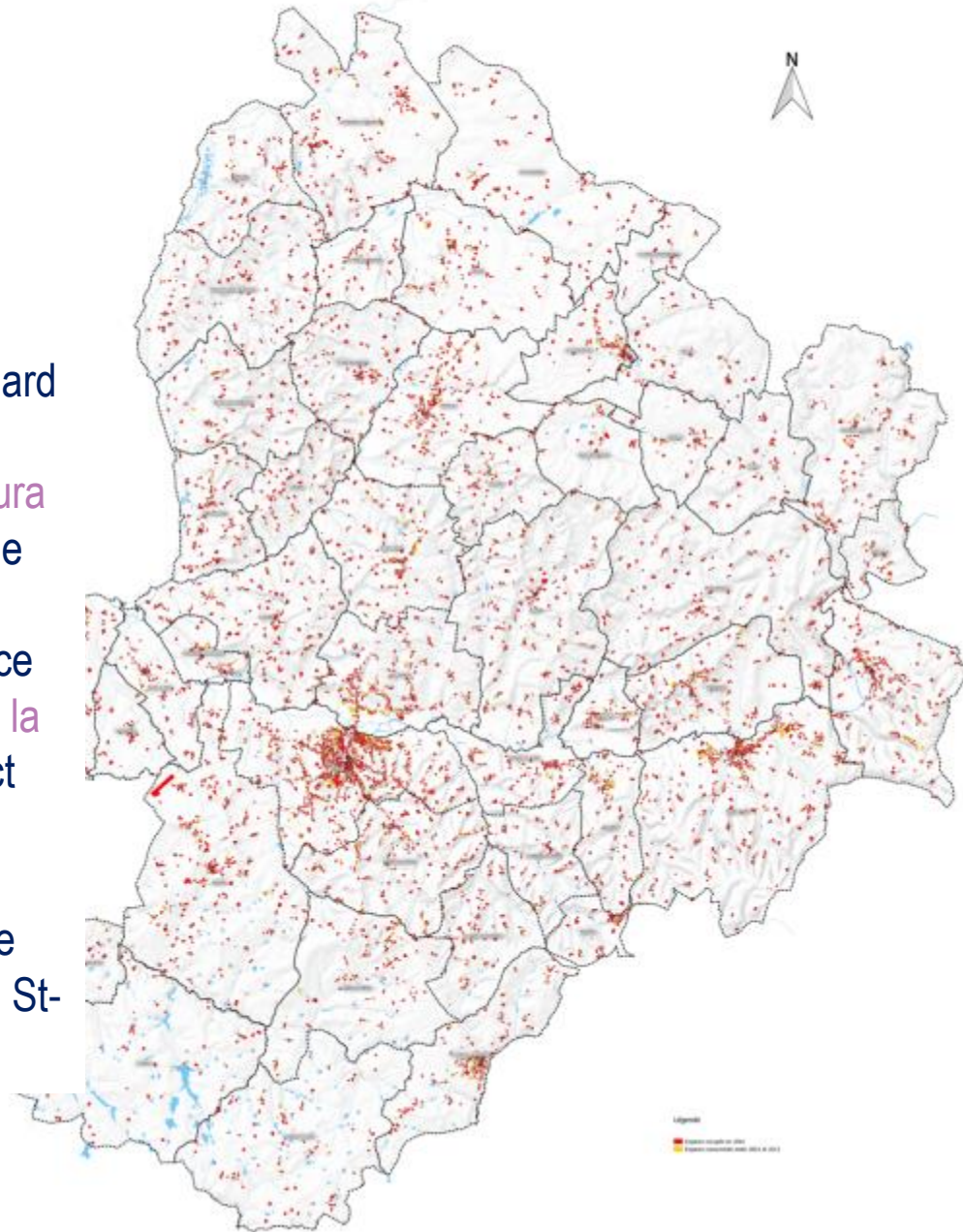


Surfaces artificialisées en 2013

Espaces artificialisés en 2013

Premières conclusions :

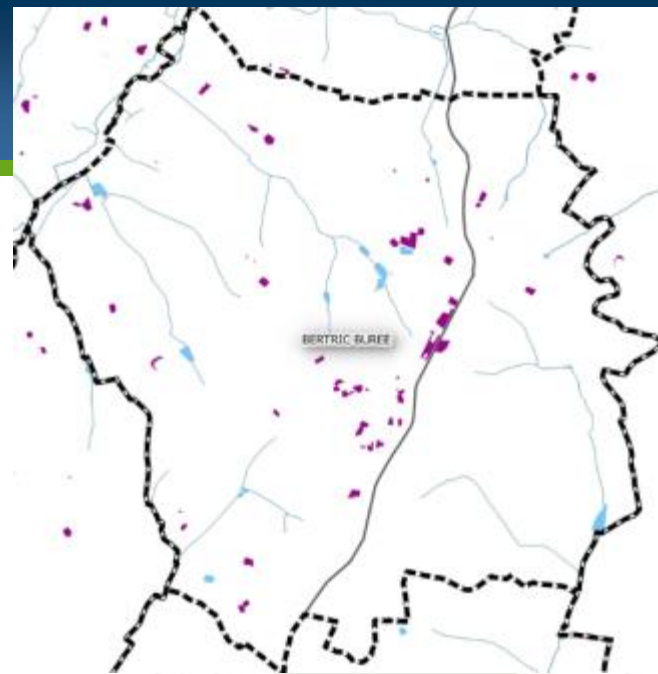
- Une consommation d'espace importante au regard de la croissance démographique
- A cette même vitesse, la surface artificialisée aura doublé en 2055 par rapport à 2001, pour gain de population de 4000 habitants
- Toutes les communes ont consommé de l'espace
- La consommation d'espace est fortement liée à la croissance démographique ($CD > 1\%/an$) (impact moindre de l'économie) mais il y a quelques exceptions où les communes ont fortement consommé pour une croissance démographique faible voire négative (La Tour Blanche, Ribérac, St-Martin-de-Ribérac, Siorac).



Consommation d'espace

La consommation d'espace a été forte sur quelques communes (2001-2013) :

- Bertric-Burée : +19%
- Comberanche et Epeluche : +25%
- Douchapt : +27%
- La Tour Blanche : +20%
- Montagrier : +19%
- Ribérac : +19%
- St-Martin-de-Ribérac : +21%
- St-Victor : +25%
- St-Vincent-de-Connezac : +25%
- Siorac-de-Ribérac : +19%
- Tocane : +22%
- Villeteureix : +29%



© 2000 Blackwell Science Ltd

Enjeux : synthèse

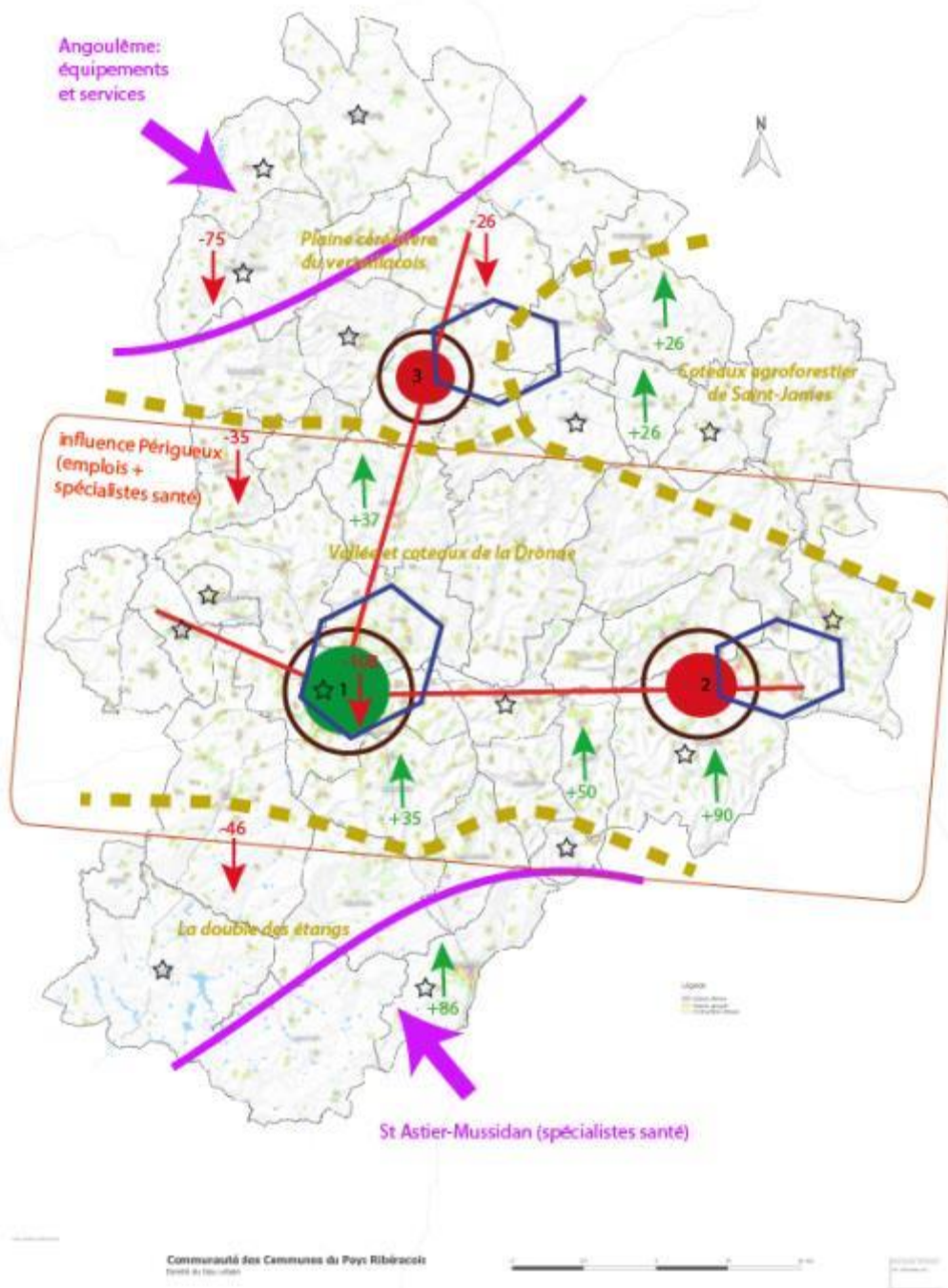
Polarités :

- 3 pôles identifiés : Ribérac-Villetoureix, Tocane-Lisle, Verteillac-la Tour Blanche

Habitat et démographie :

- Vacance importante à Ribérac (367), Lisle (76), Tocane (117)
- Peu de vacance à Verteillac (32) et Villetoureix (36)
- Parc monotypé : maison individuelle (coup par coup ou lotissement)
- Ribérac perd des habitants
- Croissance démographique vallée de la Dronne + axe Ribérac-Verteillac
- Micro-dynamique démographique à St-Vincent-de-Connezac, Cercles, Chapdeuil
- 1/3 des ménages = personnes seules ; vieillissement de la population

Carte construite en réunion avec les élus le 28/04/16 :



Enjeux : synthèse

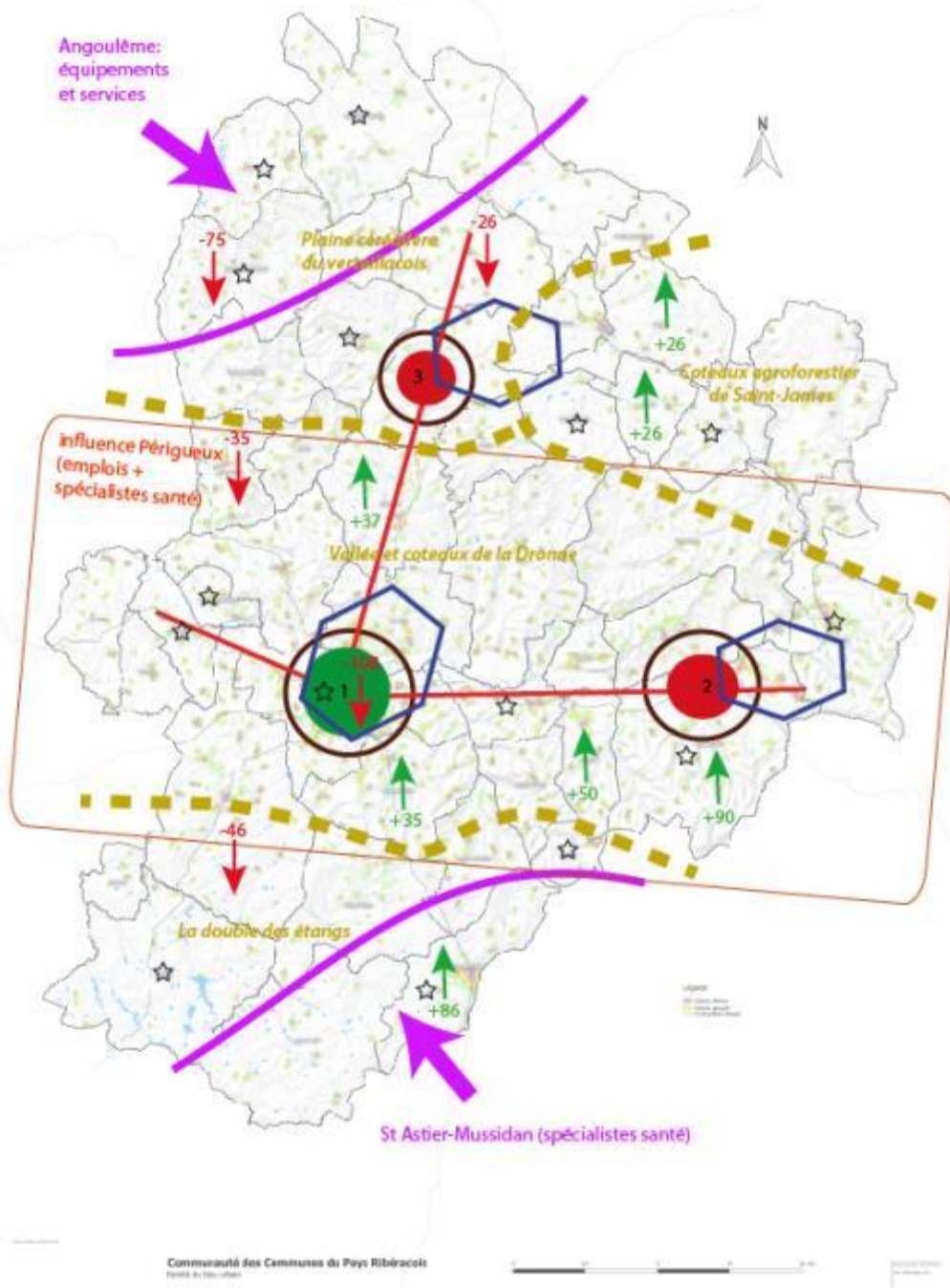
Economie

- Ribérac (2500 emplois) de loin le premier pôle économique du territoire en nb d'emplois et en création (+436 sur la période 1999-2012) ; commerces et services à la personne
- Pôles secondaires d'emplois : Tocane (580), Lisle (150), Verteillac (280) ; ont perdu des emplois
- Agriculture en bonne santé malgré la diminution du nb d'agriculteurs

Services, équipements :

- Ribérac-Tocane : pôles intermédiaires
- Lisle, Villeteureix, Verteillac, la Tour-Blanche : pôles de proximité
- Temps moyen d'accès aux services principaux = 22 mn (Dépmt : 16 mn)
- Pénurie en matière de santé

Carte construite en réunion avec les élus le 28/04/16 :



Enjeux : synthèse

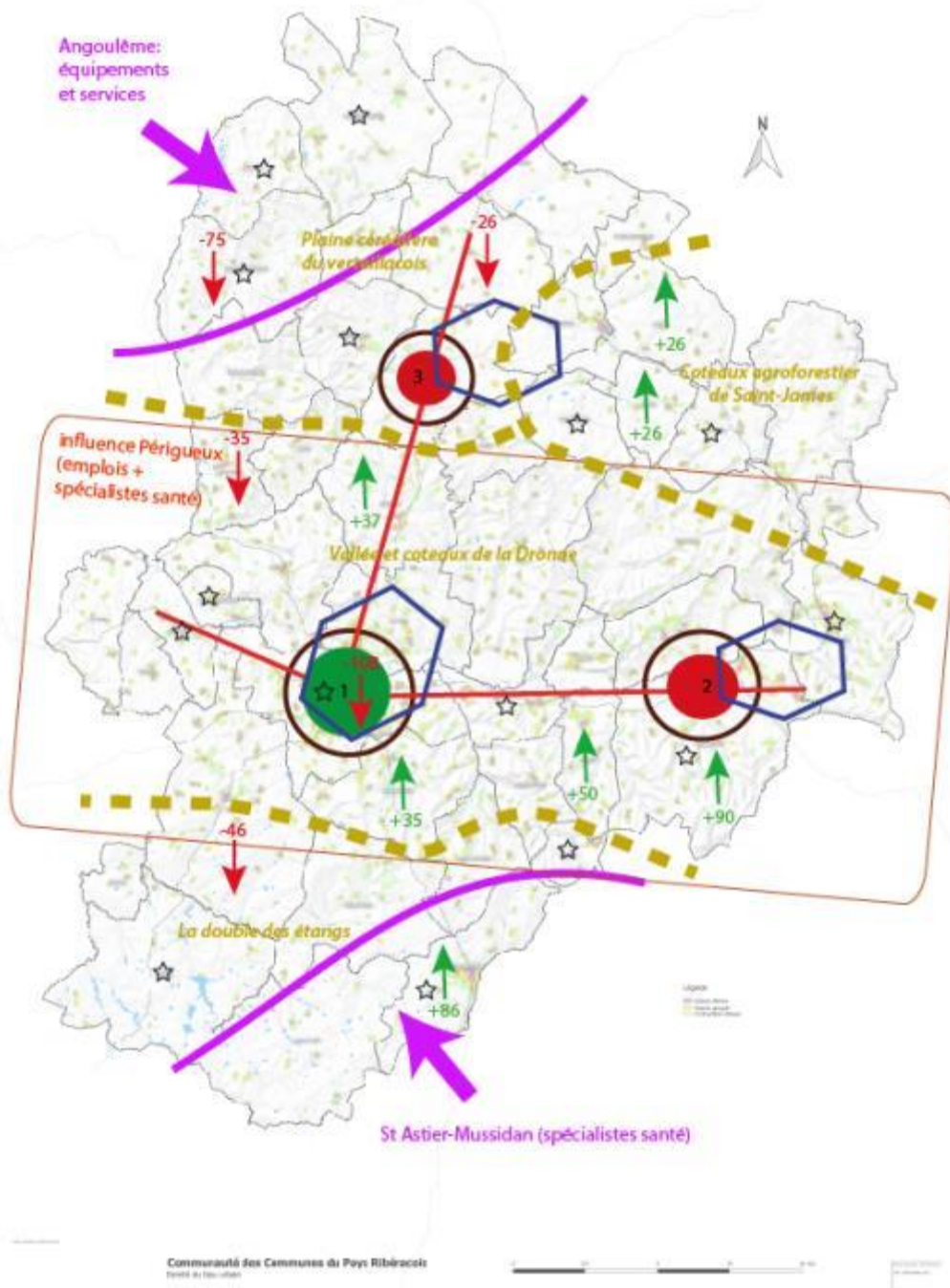
Environnement et risques :

- Richesse écologique : Dronne et autres cours d'eau, forêt de la Double
- Pression quantitative et qualitative sur l'eau (cours d'eau, zones humides) ; altération des cours d'eau dans la plaine céréalière
- Importance des prairies et des milieux boisés
- Risque inondation

Paysage :

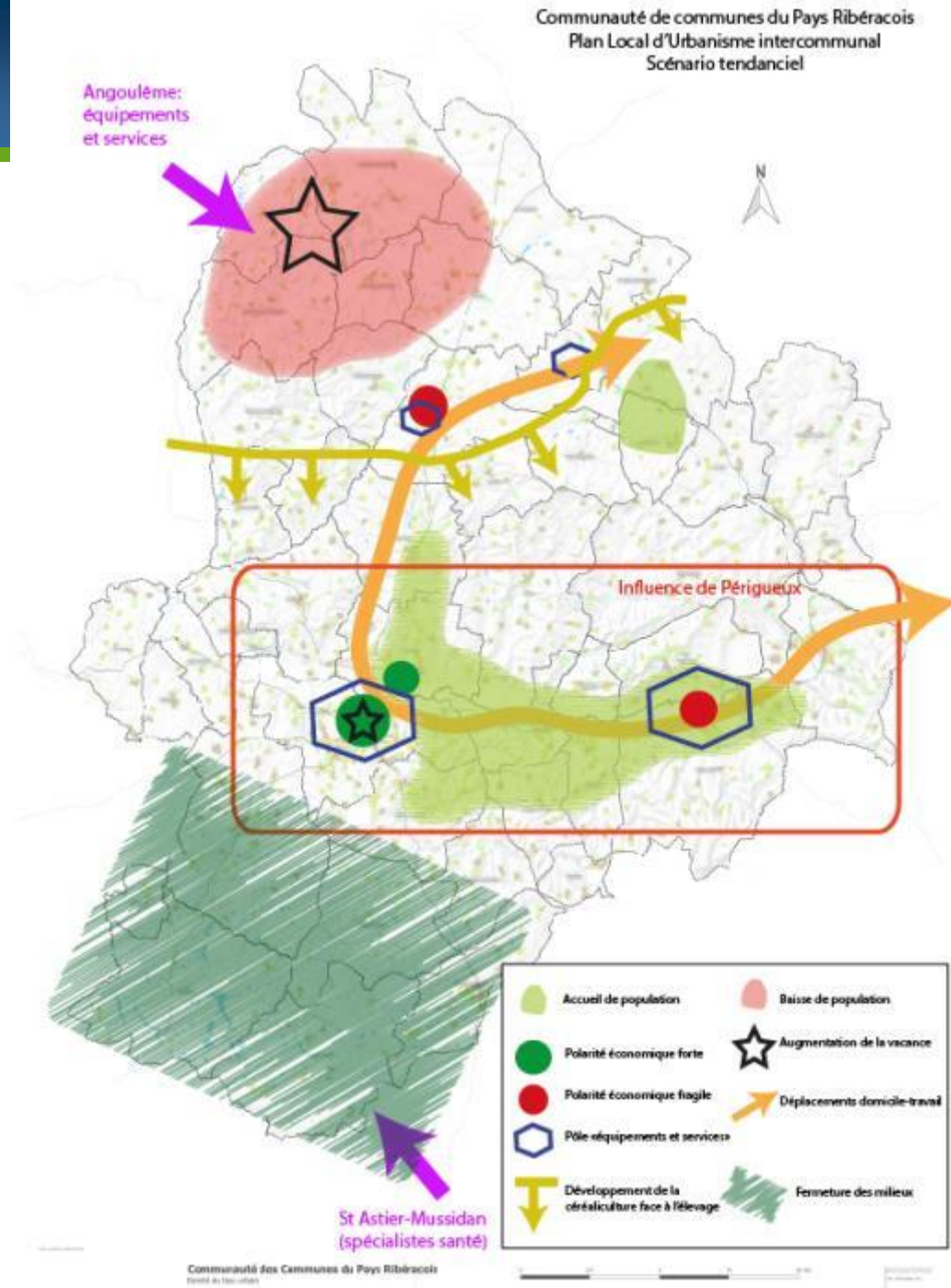
- Maintenir le cadre de vie actuel
- Maintien des espaces agricoles ouverts (plaine céréalière)
- Gérer l'insertion de l'urbanisation en ligne de crête

Carte construite en réunion avec les élus le 28/04/16 :



Scénario tendanciel

- Croissance démographique très faible voire nulle, la population se maintient autour de 20 000 habitants
- Ribérac perd des habitants (et le Nord-Ouest du territoire), la vacance augmente mais le rôle administratif se maintient
- Répartition de la population : 43% sur les 3 pôles (Ribérac, Villeteux, Tocane, Lisle, Verteillac, la Tour Blanche) et 57% sur les autres communes
- La fonction résidentielle des pôles autour de Tocane/Lisle et dans les communes voisines de Ribérac se renforce (St-Martin de Ribérac, St-Méard, Douchapt)
- Uniformisation des formes urbaines (lotissements et maisons individuelles), alors que les lotissements ont du mal à se remplir (prix bas)
- Vieillesse de la population
- Augmentation de l'influence de Périgueux notamment sur l'économie : augmentation des flux domicile-travail
- Concurrence accrue entre les centres-bourgs et leurs périphéries (lotissements) : les centres-bourgs se vident
- Double : fermeture des milieux

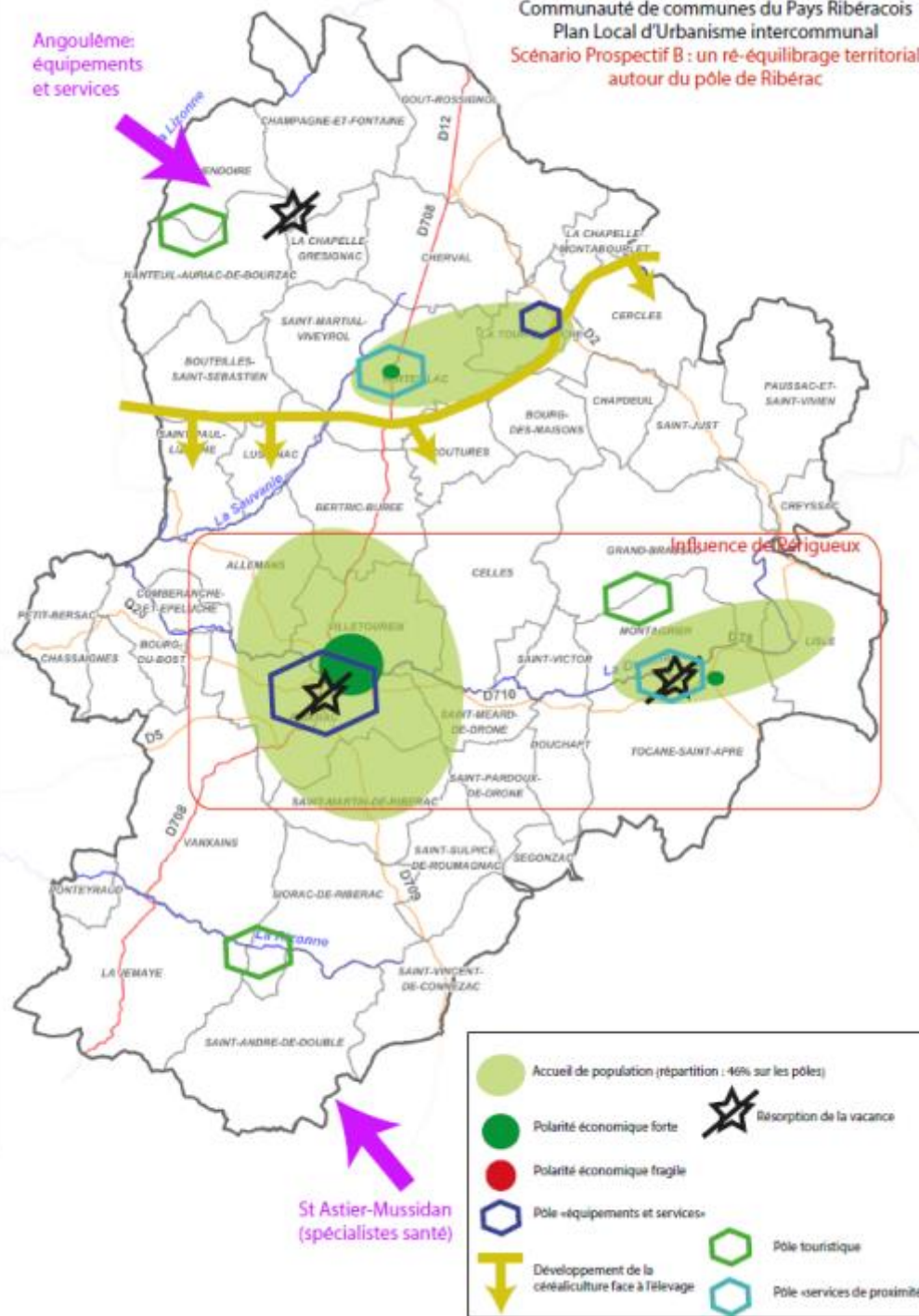


A stylized, light gray globe with a grid of latitude and longitude lines, positioned in the upper right background of the slide.

Scénarios prospectifs et premiers scénarios de polarités

Angoulême:
équipements
et services

Communauté de communes du Pays Ribéraçois
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Scénario Prospectif B : un ré-équilibrage territorial
autour du pôle de Ribérac



Accueil de population

Postulats

Répartition actuelle de la population : 43% dans les 6 communes pôles contre 57% dans les 40 autres communes

Taille des ménages en 2013 : 2.2

6 communes pôles : Ribérac, Villeteureix, Tocane, Lisle, Verteillac, La Tour Blanche

+362 LV entre 2008 et 2013 pour environ 550 logements neufs construits pour +13 habitants

Objectifs (à discuter)

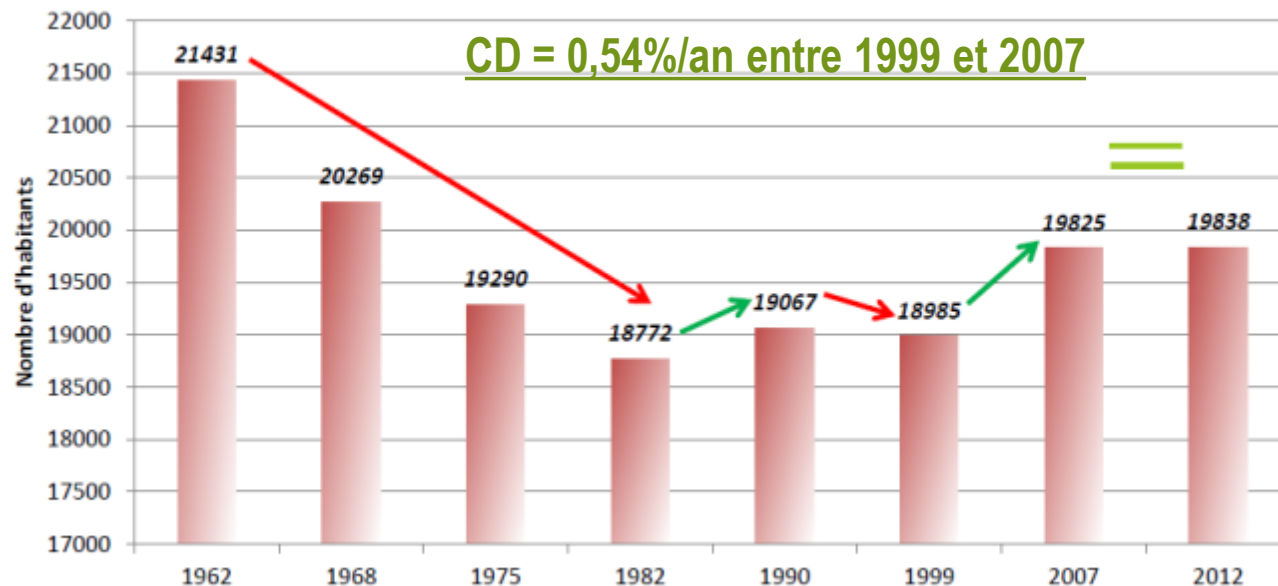
Ralentissement du desserrement des ménages : 2,20 à 2,15

Croissance démographique 2016-2030 : Tx var annuel 0,8%/an contre 0,31% sur 1999-2013

Hypothèses de mobilisation du vacant : 15 % des logements vacants à la Tour-Blanche, 20% à Lisle et Tocane, 30% à Ribérac

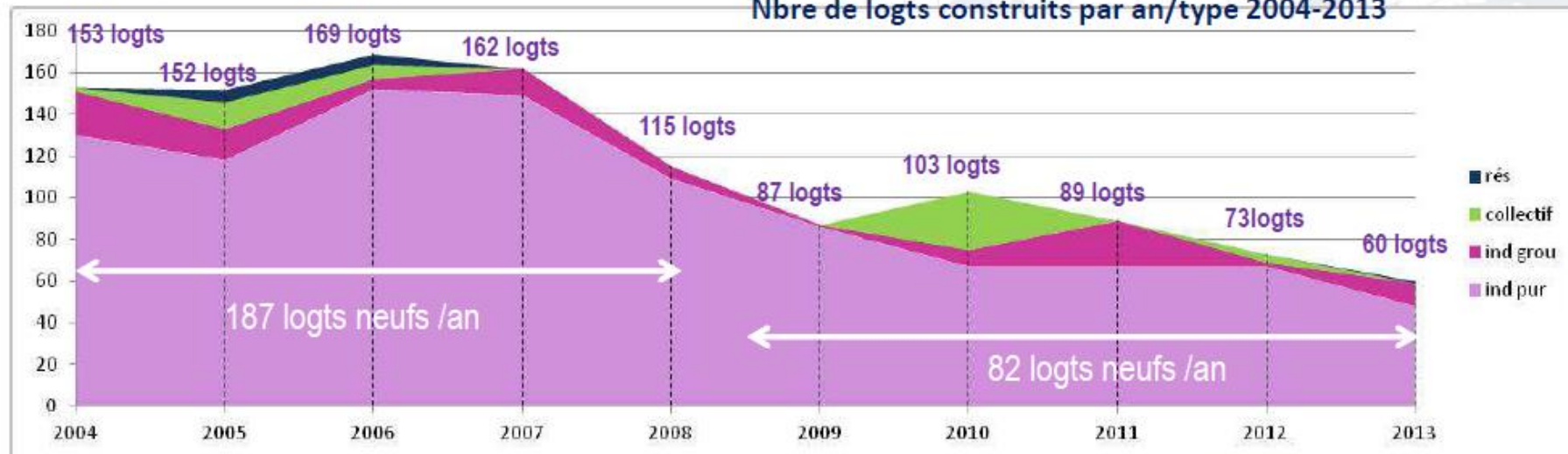
Accueil de population

Evolution de la population de la CdC du Pays Ribérais depuis 1962



19 827 hab en 2013

Nbre de logts construits par an/type 2004-2013



Accueil de population

Hypothèse 2 : répartition de 43 % de la population dans les 6 pôles en 2030 contre 57% dans les 40 autres communes (répartition actuelle) – CD=0,8%/an – Taille ménages 2030 = 2,15

Population totale : 19 900 en 2016, 22 248 en 2030 (CD = 0.8%/an)

Nouvelle population totale 2030 : 2 348 habitants (soit 1092 logements +210 = 1302 logements)

Nouvelle population dans les pôles : 1 010 habitants (43% des nouveaux habitants)

Nouvelle population dans les 40 communes : 1 338 habitants (57% des nouveaux habitants)

Soit en termes de logements :

6 communes pôles : 469+90=559 logements à construire ou mobiliser dont :

- 152 logements vacants à mobiliser (taux de mobilisation entre 15% et 30%) dont 110 à Ribérac
- 407 logements à construire (68 logements/commune)

40 communes : 623+120=743 logements à construire (ou mobiliser) soit 18,5 logements/commune sur la période 2016-2030

(desserrement des ménages de 2,20 à 2,15 : 210 logements supplémentaires à prévoir)

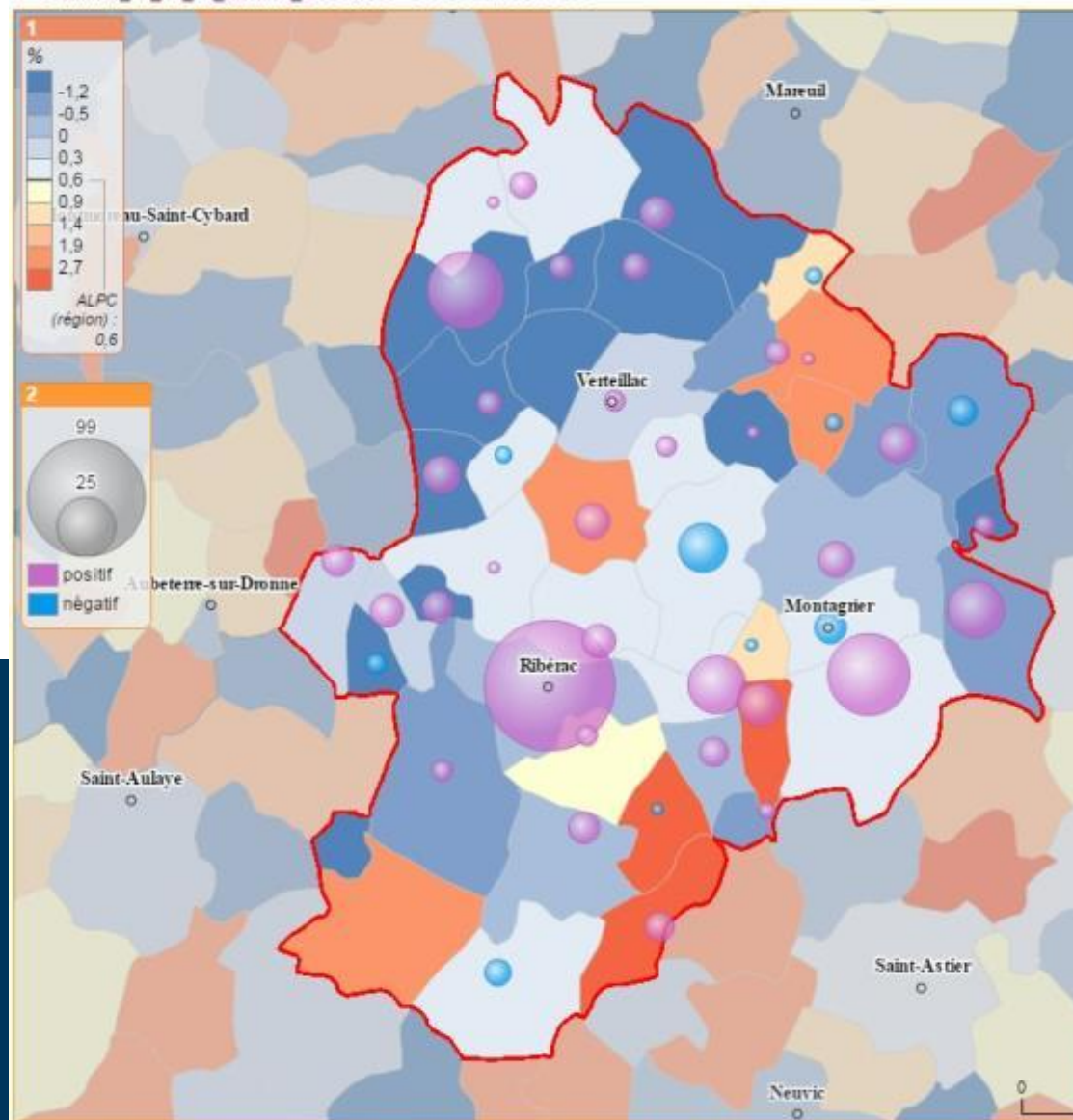
Problématique de la vacance



Progression de la vacance

1 - taux de variation annuel moyen de la population, 2008-2013 - source : Insee, RP

2 - Evolution du nb de vacants 2008-2013 - source : insee 2013



- 1350 logements étaient inoccupés en 2013
- le nombre de logements vacants a progressé, 368 logements sont devenus vacants entre 2008 et 2013
- Ribérac (+ 122 vacants)
- Tocane st Apre (+48 vacants)

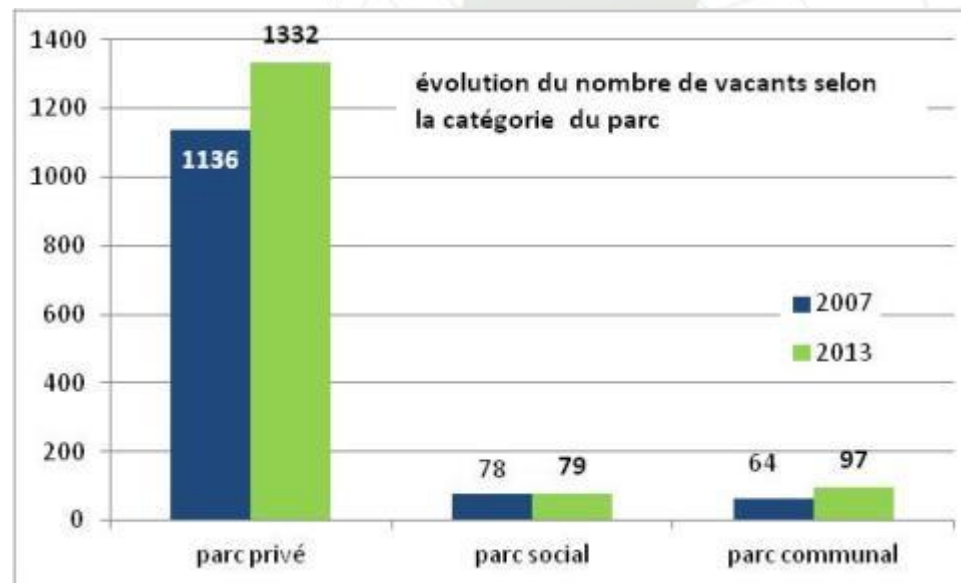
Qualification de la Vacance (analyse du fichier FILOCOM)

En 2013 , sur l'ensemble du pays Ribéracois on dénombre 1508 logements vacants
(l'Insee recense 1350 logements vacants en 2013, soit 158 lgts de moins)

- **Variation du parc de logements vacants entre 2007 et 2013**
- 230 logements sont devenus vacants sur la CCPR , dont +100 lgts sur la seule commune de Ribérac
- A l'inverse d'autres communes comme Vendoire et la Jemaye ont vu le nombre de vacants baisser.

L'augmentation du nombre de vacants a été importante dans le parc communal (+51%) ainsi que dans le parc privé (+ 17%).

Le parc HLM reste stable.



A l'échelle de la CCPR (1508 logements vacants en 2013):

- 88% des logements vacants sont des logements privés
- 3 logements vacants sur 4 sont des maisons individuelles (surf. habitable moyenne 83 m²)
- La majorité du parc vacant : 70%, soit 1 062 log, a été construite avant 1915.
- La moitié des logements vacants est inoccupée depuis plus de 5 ans (vacance structurelle) ce dans toutes les catégories (parc privé, HLM et communal)
- 36% des logements privés vacants ont un classement cadastral (7-8) qui les qualifie de médiocre à très médiocre (qualité de l'habitation, équipement, date de construction).

Sur la commune de Ribérac (394 logts vacants en 2013)

- Sur le nombre total de logements vacants, 10% sont des logements HLM et 4% sont des logements communaux.
- 1 logt vacant sur 2 (200 logts) est une maison individuelle du parc privé (*ce peut être une maison de ville*) d'une surface moyenne de 72 m²
- 207 logements vacants privés ont été construits avant 1915
- 4 logement sur 5 sont dotés d'un confort défini comme « moyen »

En conclusion: Le parc vacant augmente de manière importante sur l'ensemble de la Communauté de Communes (Ribérac concentre 26% du parc vacant).
Il concerne un parc ancien et est constitué pour la majorité de maisons individuelles.

Prioriser les secteurs à enjeux (centres-bourgs)

Analyser les causes de la vacance

Quantifier les besoins en logements et produire une offre adaptée aux besoins du territoire

Mobiliser les partenariats et les financements

Des outils pour agir

Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

- Décidée par l'EPCI dans le cadre du PLH, elle est un outil de lutte contre la vacance structurelle.
- La TLVH est due par les propriétaires de lgts vacants (mais habitables) depuis au moins 2 ans.
- Elle est versée à l'EPCI (les recettes peuvent alimenter des primes à la sortie de vacance, primo accession dans l'ancien,...)
- La TLVH s'applique sous certaines conditions

Défiscalisation Malraux

- Applicable en secteur sauvegardé (Ribérac)
- Réduction d'impôt pour les propriétaires réalisant des travaux de restauration (22% des dépenses plafonnées à 100 000 € /an)
- Pas de conditions de ressources
- Obligation de louer en résidence principale pendant 9 ans

Des outils pour agir

Bail à réhabilitation

- Contrat entre un organisme agréé (HLM, syndicat mixte, collectivités) et un propriétaire privé. L'organisme s'engage à réaliser des travaux, à gérer le bien pendant la durée d'amortissement de l'opération .
- Cibler des immeubles emblématiques.

OPAH de Revitalisation Rurale

- Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat
- Outil de réhabilitation du parc bâti
- Subvention en direction des propriétaires privés (bailleurs et occupants)
- Etude pré-opérationnelle fixe les enjeux et permet de mobiliser des financements pour les travaux et l'animation de terrain.
- Durée 3 à 5 ans

Des outils pour agir

Encourager l'accession dans le parc ancien

- Mobilisation du prêt à taux 0% (PTZ dans l'ancien) .
- Acquisition dans l'ancien sous condition de travaux (capital emprunté jusqu'à 138.000€)

Mettre en place la prime dans l'ancien

- Prime en complément du PTZ, octroyée par les collectivités qui le décident
- Effet levier à l'acquisition

Une offre sociale dans le parc ancien

- Publics âgés ou jeunes (diversifier le parc)
- Mobilisation des bailleurs publics et des bailleurs privés (aides de l'ANAH)

Accompagner les actions sur l'habitat vacant

Valorisation des espaces publics :

- Faciliter la cohabitation des différents usages (commerces, services, tourisme,...)
- Améliorer les circulations / cheminements / stationnements (contournement de Ribérac?)
- Traitement paysager et patrimonial de l'espace public (opération façade, embellissement des places, ...)
-
- Accompagner la redynamisation économique des centres-bourgs (commerces, restauration, hébergement, événementiels..)

Prochaine échéance : atelier Habitat (février 2017) :

- Partenaires (Etat, CD, Région, bailleurs sociaux, etc.)**
- Travail sur les orientations du PLH : où faire? Quoi faire ?
Comment faire ?**
- Lien avec les orientations du PADD qui sera débattu premier trimestre 2017**



Merci pour votre attention

