

Elaboration du PLUi-H de la Communauté de Communes Cléry Betz Ouanne.

Compte-rendu de l'atelier du vendredi 25 mai 2018 à 9h00.

Ordre du jour :

- Présentation et échange autour des données sur l'habitat.

Personnes présentes (cf. feuille d'émargement en annexe) :

- 8 élus

Pour les PPA :

- 1 personne publique associée (Bailleur social)

Pour le bureau d'études CDHU :

- 2 personnes du CDHU

Ouverture par Monsieur Talvard, Vice-Président de la 3CBO en charge de l'urbanisme et Président de la commission d'urbanisme de la 3CBO.

Le CDHU poursuit par une présentation :

- de la démarche du PLUi-H ;
- de quelques éléments de diagnostic.

La réunion se prolonge par un temps d'échange.

Remarques lors de la présentation

- Concernant la typologie des logements sociaux, il est apporté les données complémentaires suivantes : l'âge moyen des constructions (1984) est la conséquence d'une majorité de logements sociaux de type pavillonnaire. Cette forme de bâti explique aussi la surface moyenne assez élevée pour du social (71 m²). Enfin le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) moyen (E/D) est à corrélérer avec un parc de logements important possédant un chauffage électrique.
- Afin d'apporter une valeur qualitative à l'analyse, le bailleur social doit fournir des données supplémentaires.
- Le prix moyen de l'immobilier est à analyser plus finement. Le CDHU doit contacter quelques agents immobiliers afin d'obtenir de la donnée.
- Pour l'offre touristique (hébergement) la 3CBO a mené récemment une étude de recensement de l'offre.

Echanges et questions

- Logements sociaux
 - Encore quelques lots sont conservés en réserve foncière pour du logement social, mais plus aucune grande opération n'est prévue à court et moyen terme. Des projets isolés de réhabilitation ou de rénovation peuvent être réalisés ponctuellement.
 - Les logements sociaux et la mixité sociale sont à développer de manière homogène entre les communes. La répartition doit aussi se faire au sein de la commune jusqu'à une échelle locale (éviter la concentration des logements sociaux dans un quartier par exemple).
- Hébergement touristique
 - Le territoire de la 3CBO comprend plusieurs enjeux :
 - peu d'hôtels pour les ouvriers,

- manque de nuitée incontestable,
 - baisse du nombre d'hôtels le long des routes départementales (fermeture sans reprise),
 - besoin de création d'aires de camping et de camping-car pour répondre à la demande croissante,
 - augmentation du tourisme de Gîte, au détriment des résidences secondaires (entretien et taxes moindres).
- De manière générale, le territoire de la 3CBO est à concevoir et à interpréter comme un territoire où l'on pratique le tourisme de « weekend », de « passage ». Le développement du tourisme doit se faire sur cette base existante (sans chercher à développer un tourisme nouveau, de longue durée par exemple).
 - D'un point de vue stratégique, les élus émettent la volonté de valoriser les vallées et les zones humides associées. Cette politique doit permettre aussi de valoriser le cadre de vie des habitants de la 3CBO (politique du « coup double »).
- Gens du voyage
 - Le territoire de la 3CBO ne dispose pas (plus) d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Le projet de PLUi-H devra, si possible, répondre à cet enjeu identifié.
 - Offre / demande des logements
 - Constat général d'une baisse de la demande des grandes parcelles au profit des plus petites, à l'entretien plus simple.
 - Généralisation d'une demande extérieure pour des logements à proximité des écoles et des transports (surtout les 30/35 ans).
 - La présence de la RD 943 traversant des bourgs pose des problèmes de ventes des locaux commerciaux et des logements à proximité.
 - La forme des lotissements boisés est à bannir pour des soucis de réseaux, d'infrastructures et de services. De plus, de nombreux enjeux environnementaux sont liés (retrait gonflement des argiles, zones humides, espaces boisés...).
 - Quelques lotissements ont du mal à se remplir / construire. La cause pour les élus est principalement liée au prix de vente.
 - Les jeunes ménages les plus aisés recherchent majoritairement de l'individuel isolé avec un terrain nu à bâtir. La demande de ce type de population pour du pavillonnaire en lotissement est à écarter.
 - Vieillesse de la population
 - Les cœurs de village sont à revaloriser, mais ils posent un problème d'accessibilité pour les personnes âgées. Des projets intergénérationnels sont ambitionnés, mais ceux-ci doivent être réfléchis et accompagnés.
 - Vacances des logements

- La cause principale définie par les élus est l'emploi (manque).
- Paysage
 - Sensibilité particulière des élus pour les entrées des bourgs : elles déterminent la première appréciation des potentiels futurs habitants.










ANNEXE : FEUILLE D'EMARGEMENT

Territoire : 3CBO

Date : 25/05/2018

Objet de la réunion : Atelier habitat

LISTE DES PARTICIPANTS

Nom	Fonction	e-mail (si première rencontre)	Signature
M. CATHELIN	CDHU	matthieu.cathelin@cdhu.fr	
THEVARD	Vice-Président 3CBO	dominique.talbot@afp.fr	
Plenard	Sec	bernard.plenard@orange.fr	
Yvette	Shahel	michel.yvette@orange.fr	
HARRRUSCH	Sidèle	m.haberbusch@orange.fr	
LEOST	Franck	frank.leost@orange.fr	
BOUBOL	Denis	dbouhol@hotmail.com	
DESCORME	Rosal Meunier		
MARTEAU	Marie JP 3CBO	marie.jp@orange.fr	
BRISY-BIENVE	Adj. Marie	colleuine-cobry-guenee@orange.fr	