



Le Besoin Local en matière de logement

26 mai 2023

Dans le cadre du PLUI de Cœur de Charente mis en application depuis le 22 mai 2023, un diagnostic territorial a permis d'élaborer un PADD qui dans son Axe 2 objectif 7.2 définit la diversification du parc de logement pour répondre à l'évolution de la typologie des ménages (voir extrait ci-dessous).

AXE 2 : Répondre aux besoins d'accueil de tous les habitants

Objectif n°6 : Soutenir la dynamique démographique en s'appuyant sur la diversité de l'offre du territoire

6.1. Lutter contre le déclin démographique en accompagnant l'installation de nouvelles populations sur le territoire et en trouvant des réponses au départ des jeunes du territoire

- > A horizon 2035, viser un taux de croissance annuel de 0,5 % par an pour accueillir environ 110 habitants supplémentaires par an
- > Accueillir ces populations en cohérence avec les équilibres actuels du territoire : environ 35 % sur le bassin de vie sud, environ 33 % sur le bassin de vie centre, environ 16 % sur le bassin de vie est et environ 16 % sur le bassin de vie ouest
- > Développer l'emploi pour répondre aux besoins des actifs du territoire

6.2. Privilégier l'accueil de populations à proximité des commerces et des services

- > Au sein de chaque bassin de vie, renforcer le poids des pôles identifiés de l'armature urbaine, en cohérence avec la présence de services et d'emplois
- > Développer les outils de maîtrise foncière pour faciliter les projets dans les secteurs à enjeux

Objectif n°7 : Répondre aux besoins de tous les habitants par une offre adaptée

7.1. Répondre à la croissance démographique par une production de logements cohérente

- > Viser la production d'environ 100 logements par an à l'échelle de la Communauté de communes
- > Viser une répartition des logements par bassin de vie en cohérence avec les besoins identifiés pour chaque bassin en cherchant à favoriser les pôles de services

7.2. Diversifier le parc de logement pour répondre à l'évolution de la typologie de ménages

- > Développer l'offre en petits logements et de logements sociaux à proximité des commerces, des solutions de transports et des services, notamment dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- > Proposer des solutions innovantes pour favoriser la mixité générationnelle dans les opérations et les quartiers
- > Accompagner l'adaptation des logements à la perte d'autonomie
- > Développer une offre pour accueillir les jeunes travailleurs à proximité des principales zones d'activités
- > Mailer le territoire avec des haltes ou aires de petits passages pour les gens du voyage en privilégiant la proximité des écoles
- > Permettre les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage (terrains familiaux, logements sociaux adaptés, habitat adapté)

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

14

Plus particulièrement pour la commune d'Aussac-Vadalle, le PLUI prévoit dans les Orientation d'Aménagements et de Programmation détaillées une opération dite de la Plaine et qui inscrit la réalisation d'une résidence senior de 4 logements (voir extrait du document ci-après) ainsi qu'un lotissement de 11 logements.

La situation privilégiée d'Aussac-Vadalle avec la présence d'un multiple rural, d'une entreprise de maraîchage bio et de plusieurs entreprises de services à la personne confirme l'opportunité de réaliser une résidence senior.

L'OAP n'impose pas de logements sociaux et le choix actuel est une volonté affirmée de la municipalité. En effet il sera ainsi constitué sur le long terme une garantie d'un encadrement des loyers lié à des conditions de ressources clairement définies.

Le choix du PLS permet de répondre à la tranche économique en demande observée sur la commune.

AUSSAC-VADALLE
La Plaine



Superficie du projet : 2,02 ha

Surface consommée (AU) : 1,67 ha



Caractéristiques du secteur de projet

Le secteur de projet s'étend sur près de deux hectares dont un peu plus de 1,6 hectares représente la zone à urbaniser. En entrée ouest de la commune de Aussac-Vadalle, le secteur de projet se trouve sur une parcelle cultivée, accolée à la salle des fêtes et son parking et dans le prolongement d'un verger communal.

Le site de projet est à la fois accessible par la rue de la République au nord et par la dent creuse desservie par la rue de Fraîche Bise au sud.

La particularité de ce site facilement aménageable par sa planéité réside dans la traversée sud-est / nord-ouest d'une ligne à moyenne tension.

Les réseaux sont disponibles au droit de la parcelle au niveau de la rue de la République.

Légende

- Accès possibles au site de puis la rue de Fraîche Bise au sud et la rue de la République au nord

Caractéristiques techniques

- Réseau eau potable au droit de la parcelle
Assainissement collectif Potentiel ANC

Environ

- » Permettre un projet de résidence senior sur la partie nord-est de l'aménagement ;
 - » Cadrer un aménagement d'entrée de village en considérant la présence de la ligne à moyenne tension ;
 - » Assumer un encadrement paysager fort à l'ouest de l'aménagement, projeté pour traiter la lisière entre espace habité et espace cultivé.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PROGRAMMATION

Opération d'ensemble : **Oui**
Densité minimale demandée : **10 logements/ha**
Logements attendus : **11 + 4 logts Séniors**
Part de logement locatif social et/ou petits logements : **0%**, soit **0 logement**
Typologie bâtie attendue : **Habitat individuel et Habitat Séniors**
Échéance : **Court terme**

0 3 6 9 12 ans



Principes d'aménagement à portée réglementaire

L'aménagement de ce secteur est conditionné à la création de la voirie et pourra être phasé.

- 1/ L'accès aux constructions se fera par le biais d'une voirie interne créée depuis la rue de la République jusqu'à la rue de Fraîche Bise.
- 2/ Des liens piétons devront être maintenus entre le verger, la séniioriale et la voie créée.
- 3/ L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit des constructions, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.
- 4/ Les constructions devront respecter une certaine cohérence dans l'implantation du bâti afin de proposer des frontages et un rythme de rue harmonieux.

En cas d'impossibilité d'enterrer la ligne à moyenne tension parcourant la parcelle, une distanciation devra être recherchée entre celle-ci et toute nouvelle habitation. Des espaces verts seront privilégiés à sa perpendiculaire.

3/ L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle, que ce soit par des aménagements spécifiques ou des zones non imperméabilisées.

Les aménagements devront rechercher une intégration paysagère adéquate à ce secteur habité, notamment en garantissant une part arborée de la parcelle et en assurant une lisière végétalisée des unités foncière au contact de l'espace cultivé à l'ouest.

4/ Les espaces de stationnement devront être gérés au sein même des parcelles.

Un espace de stationnement mutualisé pourra être envisagé.

Légende

- Espace préférentiel pour implanter de l'habitat, incluant l'accueil de logements à destination des personnes âgées sur la partie nord-est
- Espaces plantés à prévoir éventuellement au cœur de l'aménagement
- Intersections à sécuriser
- Transition verte à prévoir entre espace habité et cultive

Exemple d'aménagement (non réglementaire)



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

75