Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

COMMUNAUTE DE COMMUNES NIEVRE ET SOMME
TERRITOIRE OUEST AMIENOIS

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Nièvre & Somme
Un territoire à Découvrir

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE HABITAT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du :

Le Président

Verdi Conseil
80 rue de Marcq
B.P.49
59441 Wasquehal Cedex

3.1.1

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
Préambule 3
Orientation 1. Garantir une offre de logements équilibrée pour répondre aux objectifs de production de logements fixés 4
Action 1 : Renforcer l'attractivité résidentielle et répartir l'offre de logements en fonction des entités et des spécificités locales 4
Action 2 : Garantir des logements adaptés à tous les types de ménages 9
Orientation 2. Reconquérir la trame urbaine pour renforcer les centralités locales 11
Action 1 : Urbaniser les espaces des dents creuses au sein de la trame urbaine pour intensifier les centralités 11
Action 2 : Repérer les bâtiments vacants et mettre en place les outils de lutte contre la vacance 12
Action 3 : Agir sur les friches industrielles et agricoles 13

PREAMBULE

Le territoire du Ouest Amiens est la seule intercommunalité du Grand Amiénois ayant enregistré une diminution démographique de 140 habitants entre 1999 et 2011. La tendance semble néanmoins s'inverser entre 2011 et 2015 (cet accroissement s'explique en partie par les opérations récentes, comme celle sur Breilly).

En 2011, les trois pôles de l'ouest amiénois identifiés dans le SCoT (Ailly-sur-Somme, Hangest-sur-Somme et Picquigny) concentrent 45% de la population totale. Malgré tout, la diminution démographique enregistrée entre 1999 et 2011 s'est en grande partie exercée sur ces trois communes. A l'inverse, les communes du plateau et de la vallée ont eu une attractivité démographique certaine.

Plusieurs facteurs expliquent cette forte diminution, qui s'inscrit à contre-courant des territoires voisins. Les fermetures successives des entreprises, sur le territoire de l'ouest amiénois mais aussi sur l'ensemble du Grand Amiénois expliquent en partie cette diminution. Aussi, l'analyse du parc de logements a montré que la typologie des logements ne correspond pas forcément aux formes de ménages actuels. Les familles monoparentales, tout comme le vieillissement de la population, sont des tendances qui s'amplifient ces dernières années. En revanche, la composition du parc de logements ne semble pas en adéquation : en effet, la majorité du parc de logements est composé de grands logements (supérieur à 4 pièces). En termes de mode d'occupation des logements, le territoire de l'ouest amiénois compte très peu de logements locatifs et de logements sociaux, ce qui représente un frein à l'installation ou au maintien de jeunes ménages. Enfin, l'ouest amiénois ne dispose pas à ce jour de logements adaptés aux personnes âgées, ce qui les oblige à quitter leur territoire, ou à rester dans des grands logements, sous-utilisés.

Conscient de ce manque de diversification du parc de logements, les élus ont affiché la volonté dès le départ de la procédure de mener une politique d'habitat orientée vers le développement des logements adaptés aux personnes âgées, des logements sociaux et des logements locatifs.

Aussi, la consommation foncière à vocation d'habitat au cours des 10 années précédentes a été de 37,5 ha de terres agricoles et naturelles consommées. Malgré tout, le nombre de logements supplémentaires n'a pas permis de maintenir la population.

Le cadre naturel exceptionnel, tout comme la présence importante des activités agricoles sont un élément essentiel de la qualité du territoire. L'enjeu prioritaire du projet de territoire est de parvenir à développer un cadre de vie de qualité tout en préservant ces espaces naturels et agricoles identitaires. Ainsi leur protection est essentielle et est au cœur des réflexions de développement stratégique des élus.

La volonté des élus est de maintenir une dynamique démographique positive. Il s'agit de permettre aux habitants actuels de se maintenir sur le territoire grâce à une offre de logements davantage diversifiée et répondant aux besoins des évolutions démographiques constatées. Aussi, les élus souhaitent faire de l'ouest amiénois un territoire attractif, à proximité immédiate d'Amiens et sur la route vers la Baie de Somme. Il a donc été décidé de garantir une croissance modérée de 6% de la population, ce qui représente 620 habitants en plus au minimum. Ce choix démographique est le résultat d'un choix de scénario de la part des élus. Plusieurs scénarios (4 au total) ont été présentés aux élus, qui ont souhaité retenir celui d'une croissance démographique modérée et équilibrée pour leur territoire.

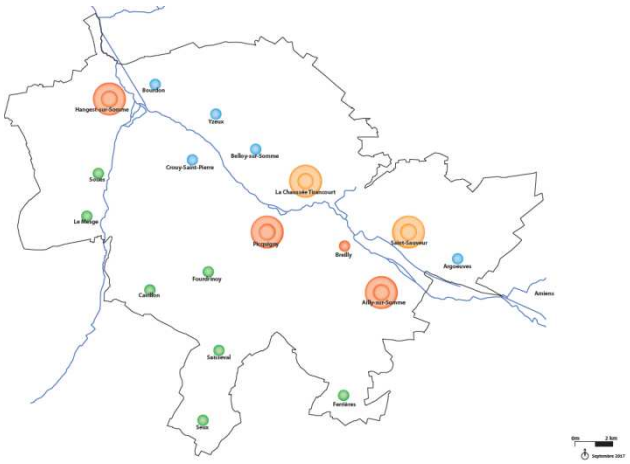
ORIENTATION 1. GARANTIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS EQUILIBREE POUR REPONDRE AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS FIXES

ACTION 1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET REPARTIR L'OFFRE DE LOGEMENTS EN FONCTION DES ENTITES ET DES SPECIFICITES LOCALES

Face à un manque d'attractivité ces dernières années les élus souhaitent faire rayonner à nouveau le territoire aux portes d'Amiens (15 minutes en train de Picquigny au cœur d'Amiens). Ce renouveau passe par une offre nouvelle en logements pour répondre aux besoins des habitants actuels (les évolutions des types de ménages nécessitent un nombre de logements plus important pour un même nombre d'habitants), mais aussi pour capter de nouveaux habitants (profiter de la présence de pôles d'emplois, de la proximité d'Amiens, …). Pour ce faire, un objectif de 800 logements à produire entre 2016 et 2032 a été fixé suivant une méthodologie basée sur l'observation de 4 phénomènes : le renouvellement du parc, le desserrement des ménages, l'évolution de la vacance et du nombre de résidences secondaires.

Développer une stratégie de développement équilibré entre les communes en hiérarchisant et phasant les objectifs de production fixés

La philosophie d'un développement équilibré du territoire est la clé de voute du projet de développement de l'ouest amiénois. Ainsi, les élus ont fixés comme objectif la construction de 800 logements entre 2016 et 2032. La répartition équilibrée du nombre de logements doit se faire à la fois entre les 16 communes, pour ne pas freiner le développement de chacune, mais aussi de façon équilibrée dans le temps. Ainsi, le but est d'avoir une offre nouvelle qui s'insère harmonieusement au sein de chaque ville et village pour éviter à la fois une surfréquentation des équipements mais aussi la concurrence entre les villages.



Cet objectif doit respecter les prescriptions du SCoT pour garantir une répartition temporelle équilibrée : 65 % des logements sur le court terme (2012-2022) et 35% logements sur le long terme (2022-2032).

Ainsi, déclinée à l'échelle de l'ouest Amiens, la production des logements se répartit de la manière suivante :

	Objectif global	Logements déjà produits ou en cours	65 % sur le court terme	35 % sur le long terme
Objectifs de production inscrits au SCoT (18 communes)	**1 050** logements entre 2012 et 2032	**145** logements réalisés entre 2012 et 2015	**537** logements (entre 2016 et 2022)	**368** logements (entre 2022 et 2032)
Objectifs de production inscrits au PADD (18 communes)	**890** logements entre 2016 et 2032	**30 logements** réalisés entre 2016 et 2018 **62 logements** en cours	**433** logements (entre 2016 et 2022)	**312** logements (entre 2022 et 2032)
Objectifs de production inscrits au PADD (16 communes)	**800** entre 2016 et 2032	**30** logements réalisés entre 2016 et 2018 **62** logements en cours	**428** logements (entre 2019 et 2022)	**280** logements (entre 2022 et 2032)
Rythme annuel		**75 logements par an**		**30 logements par an**

En termes de répartition géographique des logements, le PADD a défini des entités en fonction de caractéristiques géographiques, morphologiques et démographiques des communes.

La production des logements sera donc aussi définie spatialement :

- **Entité Pôles :** environ 500 logements soit 325 logements entre 2016 et 2022 ;
- **Entité Communes de la Vallée :** environ 180 logements soit 117 logements entre 2016 et 2022 ;
- **Entité Communes du Plateau :** environ 120 logements soit 78 logements entre 2016 et 2022.

CT	COURT TERME
LT	LONG TERME

Phasage et objectifs de réalisation des opérations :

Communes	Log en cours	Potentiel en épaissis-sement	DC + DC avec Contrainte agricole	OAP enveloppe urbaine			OAP en extension		
	Nb de log	Nb de log	Nb de log	N°	Phasage	Nb log prévus	N°	Phasage	Nb log prévus
Ailly-sur-Somme		0	5	**1**	LT	21			
				2	LT	43			
				3	CT	55			
				4	CT	47			
				34	CT	72			
Argoeuves		7	2				**5**	CT	35
Belloy-sur-Somme		10	8				**6**	CT	17
							7	CT	12
								LT	12
Bourdon		4	6	**8**	CT	13			
							9	LT	5
Breilly	50	0	7						
Cavillon		0	6	**10**	CT	9			
Crouy-Saint-Pierre		0	11	**13**	LT	5			
Fourdrinoy		15	8				**15**	CT	9
							0	LT	6
Hangest-sur-Somme		4	18	**31**	CT	19			
							35	CT	24
							36	CT	6
La Chaussée Tirancourt		0	9				**12**	CT	27
Le Mesge		0	5	**17**	CT	5			
				18	LT	15			
Picquigny		0	1	**19**	CT	71			
Saint-Sauveur		4	4				**21**	CT	45
				23	CT	11			
Saisseval	12	5	5	**24**	LT	4			
Soues		6	4				**26**	CT	14
Yzeux		8	0	**27**	CT	5			
TOTAL		**63**	**99**			**395**			**212**

	Court Terme (2016-2022)	Long Terme (2022-2032)
En cours	62	
Epaississement		63
Dents Creuses		99
Renouvellement urbain	307	88
Extension	189	23

Total	558	273
Rythme annuel	≈75 logements par an	≈ 30 logements par an

	Log en cours	Epaissis-sement	DC	OAP enveloppe urbaine	OAP extension	Total	Objectif
Pôles	50	8	44	275	102	479 (96 %)	500
Vallée	0	29	27	23	81	160 (88 %)	180
Plateau	12	26	28	33	29	128 (106 %)	120
TOTAL	**62**	**63**	**99**	**395**	**203**	**767**	**800**

La formalisation de cette action de développement équilibré est contrôlée grâce à deux outils :

1. La création d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des sites AU :

Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielle comportent un phasage afin de maîtriser l'urbanisation du territoire. Le phasage s'opère par les sites entre eux (sites 1AU ou 2Au) mais aussi à l'intérieur de chaque OAP sectorielle : en fonction de la superficie du site, et du type de développement projeté, un phasage à l'intérieur de l'OAP peut être mis en place (1e tranche à court terme, conditionnant l'ouverture de la 2nde tranche).

2. L'instauration d'un bilan :

La production d'un bilan tous les 3 ans permettra d'ajuster les objectifs de production de logements fixés. Le premier bilan aura lieu en 2022 pour la période 2019-2021. Le bilan sera fait à partir des dépôts de PC (base Sit@del) pour connaître le nombre de logements autorisés/commencés, les types de logements, etc…

L'ensemble des acteurs du territoire sera mobilisé : l'EPCI, les communes, les propriétaires privés, les bailleurs, les services de l'Etat, le Conseil Départemental, … afin de répondre aux objectifs projetés.

Diversifier les formes d'habiter et encourager les mobilités résidentielles

Le parc de logements actuel manque de diversité, essentiellement composé de grands logements individuels. L'objectif, dans le cadre du PLUi, est de donner aux communes les moyens de diversifier les types de logements et les modes d'accession par des opérations variées. La diversification du parc passe par la création de typologies de logements plus petites, adaptées aux personnes âgées, aux jeunes ménages ou aux familles monoparentales.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir dans leurs principes d'aménagement les formes d'habitat à développer sur les secteurs AU, tout en préservant une mixité des opérations.

Logements intermédiaires à Mulsanne

Plusieurs formes d'habitat sont à développer sur le territoire conformément aux objectifs fixés par le SCoT : l'habitat pavillonnaire traditionnel, l'habitat intermédiaire et le petit collectif.

Ainsi, la variété de formes d'habitat permet d'encourager le développement d'une offre locative nouvelle, notamment au niveau des pôles gares.

Logements intermédiaires à Villevêque

L'ensemble de ces mesures doit permettre d'accroître la mobilité résidentielle des habitants, grâce à une offre de logements plus diversifiée.

Type de logements à développer par entité :

	Pôle	Vallée	Plateau
Habitat pavillonnaire	60% **Soit 320 logements**	Jusqu'à 80% de l'offre nouvelle **Soit 130 logements**	Jusqu'à 80% de l'offre nouvelle **Soit 100 logements**
Habitat intermédiaire	Au moins 40% de l'offre nouvelle **Soit 215 logements**	Au moins 20% de l'offre nouvelle **Soit au moins 35 logements**	Au moins 20% de l'offre nouvelle **Soit au moins 20 logements**
Petit collectif		Selon les possibilités	Selon les possibilités

Chaque projet d'opération doit préciser les formes de logements futurs développés sur site.

ACTION 2 : GARANTIR DES LOGEMENTS ADAPTES A TOUS LES TYPES DE MENAGES

Les évolutions sociétales ont un impact sur la production de logements. Le projet de territoire de l'intercommunalité fixe comme objectif de développer une offre de logements suffisamment diversifiée afin de permettre à tous les publics de trouver un logement adapté à leurs besoins. La morphologie actuelle du parc de logement ne permet pas à tous les types de ménages de trouver un logement adapté à leurs besoins sur le territoire.

Anticiper le vieillissement de la population et les besoins liés en adaptant les logements et développant les béguinages

Le vieillissement de la population ressenti les années passées tend à s'accélérer dans les années à venir selon les prévisions de l'Insee. Ainsi, plusieurs mesures concernant l'habitat des personnes âgées peuvent être prises à l'échelle de l'intercommunalité afin de permettre aux personnes âgées de continuer à vivre dans l'Ouest Amiénois.

Béguinage, Arc-et-Senans (25)

Des opérations de création de béguinage font partie des objectifs prioritaires du développement du territoire. Ces opérations sont pour l'instant recensées à Belloy-sur-Somme et Saint-Sauveur. Le développement de ces opérations doit connaître un développement rapide dans le cadre du PLUi, comme action concrète. En effet, le fait de développer des structures adaptées aux personnes âgées, à proximité des commerces et de leur lieu de vie, doit augmenter la mobilité résidentielle en libérant de grands logements pour de nouvelles familles.

En plus, des mesures sont à prendre pour permettre l'adaptation des logements des personnes âgées pour leur permettre de rester chez elles le plus longtemps possible. Les campagnes d'informations et de communication autour des différents dispositifs sont à développer et intensifier.

Adaptation des logements

Diversifier la production de logements neufs et renforcer la production locative aidée dans les pôles

Le parc de logements actuels de l'Ouest Amiénois présente la particularité d'être essentiellement composé par des logements occupés par leur propriétaire (plus de 80% du parc), et très peu de logements locatifs voire de logements locatifs sociaux. Sur les 18 communes, 6 communes comportent des logements sociaux. La grande partie de ces logements se trouvent à Ailly-sur-Somme, et se répartissent ensuite à Bourdon, La Chaussée-Tirancourt, Ferrières, Picquigny et Saint-Sauveur.
L'objectif est de développer davantage les logements aidés, principalement sur l'entité de pôles et de permettre aux communes de la Vallée et de Plateau selon les possibilités.

Ainsi, parmi l'offre nouvelle à développer, la programmation de logements aidés doit être intégrée aux opérations :

- **Entre 26 et 39 logements minimum à Ailly-sur-Somme**
- **7 logements minimum à Picquigny**
- **4 logements minimum à Hangest-sur-Somme**
- **Entre 2 et 4 logements à Breilly**
- **Selon les possibilités pour les autres communes.**

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de garantir la prise en compte de ces objectifs de mixités pour les opérations futures, puisqu'elles fixent un pourcentage dédié aux logements sociaux, notamment pour les opérations sur les pôles.

La production de logements sociaux doit s'étendre sur l'ensemble du PLUi, à l'horizon 2032. Le bilan mis en place tous les trois ans permet de mesurer la conformité des opérations avec les objectifs de productions visés, notamment au niveau de la production de logements aidés.

ORIENTATION 2. RECONQUERIR LA TRAME URBAINE POUR RENFORCER LES CENTRALITES LOCALES

Le renouvellement urbain, qui correspond à la reconstruction de l'espace urbain sur lui-même, est une orientation majeure du projet de territoire. La morphologie des villes et villages de l'Ouest Amiénois permet de dégager des sites au sein de l'enveloppe urbaine qui peuvent être mobilisés afin de répondre aux objectifs de production de logements fixés. Le deuxième levier d'action correspond à la mobilisation des logements vacants présents sur le territoire. La vacance est aujourd'hui fortement ancrée dans les bourgs, notamment dans les pôles, et vient grever les ambitions de développement des communes.

ACTION 1 : URBANISER LES ESPACES DES DENTS CREUSES AU SEIN DE LA TRAME URBAINE POUR INTENSIFIER LES CENTRALITES

L'artificialisation des terres agricoles et naturelles a contribué les années passées à l'étalement urbain, sans pour autant inciter les communes à redynamiser leurs centres en urbanisant les espaces vacants. En termes de consommation foncière, 37,5 ha ont été dédiés au développement de l'habitat sur le territoire. L'objectif pour les années à venir est de diviser par deux ce rythme d'artificialisation afin de préserver les terres agricoles et naturelles, mais aussi pour recentrer le développement des communes sur leur tissu existant.

Répertorier les dents creuses et mobiliser prioritairement les espaces disponibles au sein de l'espace bâti des villages

Le SCoT du Grand Amiénois dresse des prescriptions afin d'aider les communes à maîtriser le développement futur du territoire. Ainsi, en terme d'objectif, le recensement du foncier mobilisable au sein du tissu bâti. Ainsi, pour répondre aux besoins en logements fixés au projet de territoire, un taux de renouvellement urbain minimum à respecter est à intégrer dans les projets. Ce taux est repris au sein des orientations d'aménagement et de programmation : les orientations d'aménagement et de programmation mobilisent des espaces en extension, mais surtout des espaces de renouvellement au sein des villes et villages.

Ainsi le taux de renouvellement urbain à atteindre par commune est :

- 35% à Ailly-sur-Somme et Breilly
- 20% à Picquigny, La Chaussée-Tirancourt, Ferrières et Argoeuves
- 15% à Hangest-sur-Somme et Saint-Sauveur
- 10% pour le reste des communes

Un travail est mené dans le cadre du PLUi afin de recenser les espaces disponibles au sein des espaces bâtis et de qualifier leur potentielle mobilisation pour développer l'habitat.

L'urbanisation des sites de dents creuses se fera progressivement tout au long du PLUi, avec un rythme de 7 logements par an environ.

Pour ce faire, plusieurs outils sont à mettre en place pour permettre les opérations de renouvellement urbain :

1) Etablir un profil foncier du territoire et mener une politique de maîtrise foncière afin de recenser l'ensemble des parcelles pouvant être mobilisées pour la construction de nouveaux logements. Ce suivi doit être mené par les communes, avec l'appui de l'intercommunalité.

2) Mener des études de requalification des centres bourgs afin de connaître les potentiel de développement des communes

ACTION 2 : REPERER LES BATIMENTS VACANTS ET METTRE EN PLACE LES OUTILS DE LUTTE CONTRE LA VACANCE

Le taux de vacance sur le territoire est de 5,6% du parc en 2013. Bien que ce taux soit relativement bon, il est très variable d'une commune à une autre : 9% de vacance à Picquigny, 14,8% de vacance à Crouy-Saint-Pierre, 4,4% à Saint-Sauveur, … L'un des leviers dans le cadre du PLU est la mise en place d'outils afin de réduire la vacance pour les années à venir.

Une large partie du parc vacant est liée à l'ancienneté de ce parc. En effet, sur le territoire ouest amiénois, plus de 50% du parc a été construit avant 1970 et la première réglementation thermique de 1974. A terme, l'ensemble de ce parc risque de devenir vétuste et insalubres. Le but est donc d'anticiper la dégradation du parc privé et public en communicant aux propriétaires sur les aides disponibles pour améliorer leur logement.

Pour ce faire, plusieurs outils sont à mettre en place pour requalifier l'habitat ancien :
1/ Mener une étude sur la vacance afin de qualifier et connaître les causes de la vacance sur le territoire
2/ Mettre en place des mesures de taxation soit sur les bâtiments vacants depuis plus de 2 ans afin d'inciter les propriétaires à remettre leur logements sur le marché, soit sur les propriétés non bâties afin d'éviter la rétention foncière notamment en cœur de ville.
3/ Promouvoir davantage les aides pour les propriétaires afin de réhabiliter les bâtiments parfois vétustes.

ACTION 3 : AGIR SUR LES FRICHES INDUSTRIELLES ET AGRICOLES

La reconquête de friches industrielles ou agricoles est un des objectifs portés à l'échelle du Grand Amiénois. La friche Carmichael est identifiée comme prioritaire sur le territoire. Le territoire de l'ouest amiénois dispose d'autres friches, dont le renouvellement est à intégrer au projet de territoire pour les années à venir : la friche de la ferme du château d'en bas à Belloy-sur-Somme et la friche liée à la fermeture de Defial à Ailly-sur-Somme.

Vue sur l'usine et la cité Carmichael

Pour ce faire, plusieurs outils sont à mettre en place pour requalifier l'habitat ancien :
1) Mener des études pré opérationnelles, notamment en terme d'étude de pollution des sols, …
2) Mobiliser les acteurs clés comme l'EFP qui peut être interpelé à l'échelle du territoire, afin de préparer les opérations de demain. Son rôle est double. Il peut aider l'intercommunalité à dégager les gisements fonciers de renouvellement urbain opportuns. Il peut aussi assister l'intercommunalité dans le cadre de projets dans les périmètres d'intervention opérationnelle identifiés. Dans ce cas-là, l'EPF engage des études dont le contenu est adapté en fonction du périmètre de réflexion, des caractéristiques du site et des enjeux identifiés. L'EPF est maître d'ouvrage, mais la commune et l'intercommunalité sont associées à la démarche (cahier des charges, choix du bureau d'études, pilotage des études, …).

Château d'en bas, Belloy-sur-Somme