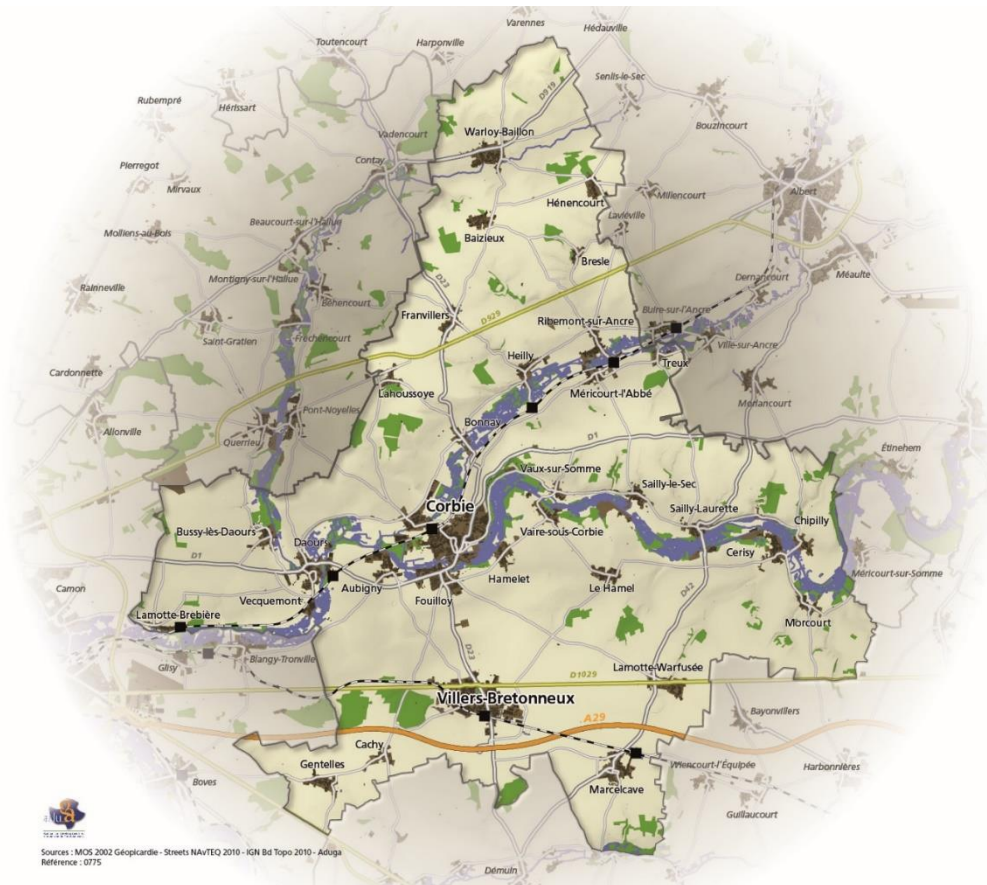


# UN PLH PUIS UN PLUIH

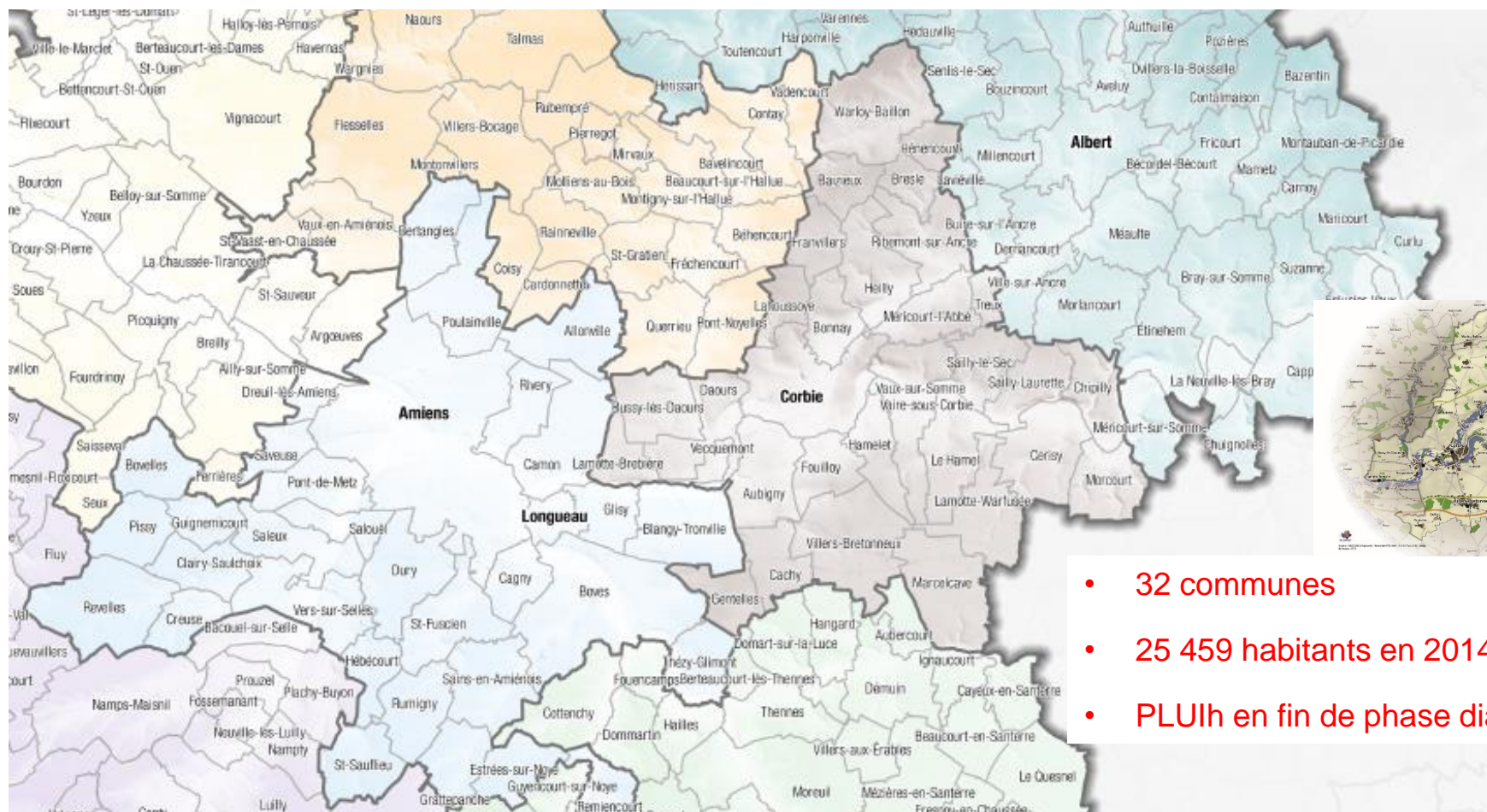
Jean-Louis Grévin  
Vice-président  
Communauté de Communes du  
Val de Somme



## TABLE-RONDE DU CLUB PLUI



Aux portes d'Amiens Métropole, le Val de Somme est une terre de contrastes qui présente les caractéristiques des espaces périurbains entrecroisées avec des dynamiques endogènes et des qualités paysagères et patrimoniales qui en font un territoire attractif.



- 32 communes
- 25 459 habitants en 2014
- PLUIh en fin de phase diagnostic

Communauté de Communes du Val de Somme

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Aire de chalandise des pôles  
d'emplois d'Amiens et  
Albert-Méaulte



Pôle d'emplois

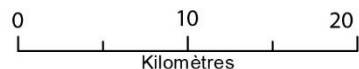


Autoroutes

Secteur situé à moins de 10 minutes

Entre 10 et 20 minutes

Supérieur à 20 minutes



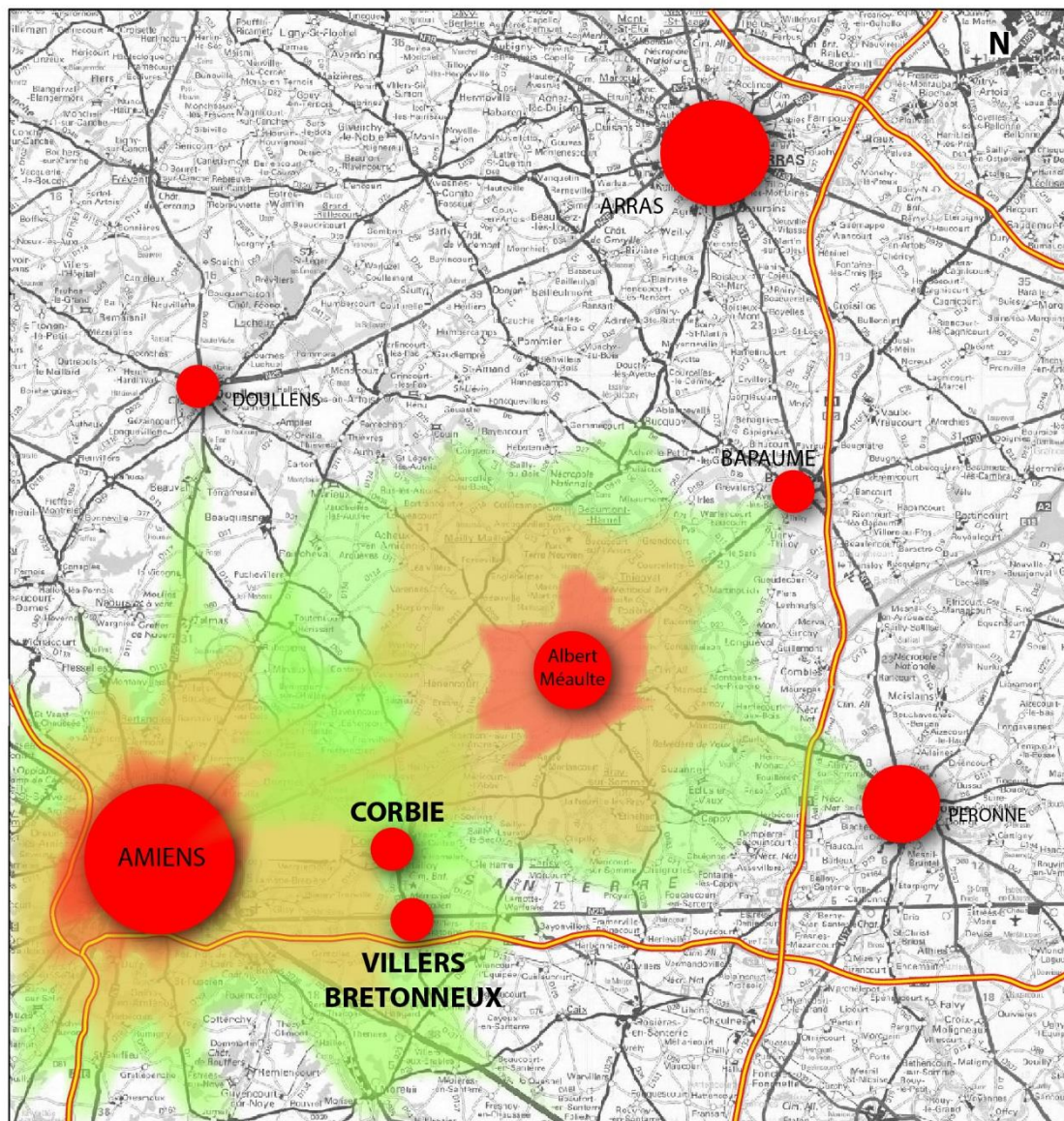
Kilomètres



1:331.493

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : AIREL - 2014



Communauté de Communes du Val de Somme

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## Densité du trafic journalier par gares

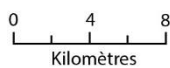
Lignes ferroviaires

- Ligne 1
- Ligne 24
- Ligne 4 et 11
- Ligne 2
- Ligne 21
- Ligne 22
- Ligne 16
- Ligne TGV

- Gare de fret
- Gare de voyageurs
- Gare de voyageurs et de fret

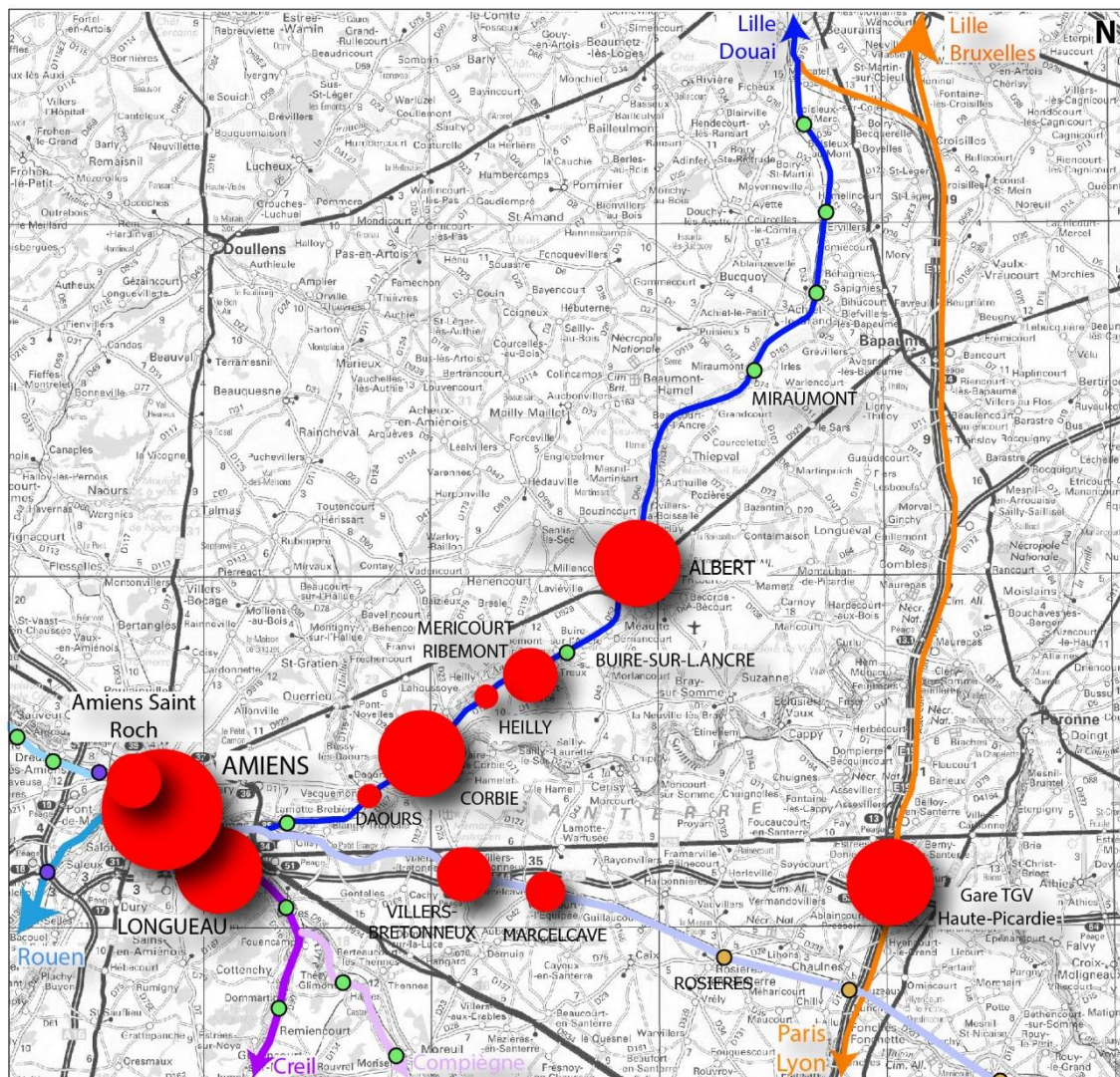


Nombre de voyageurs  
par jour



1:200000  
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

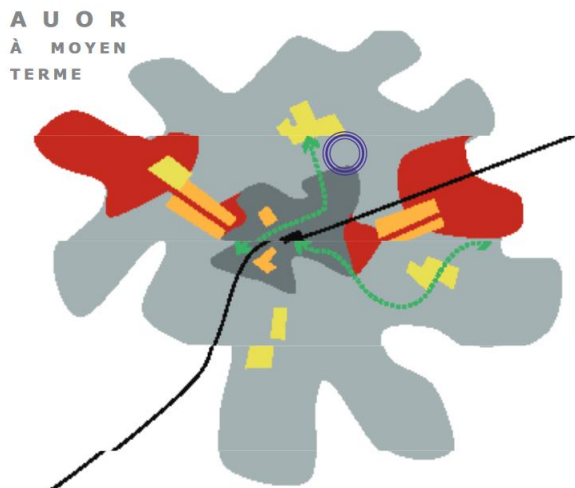
Réalisation : AIREL - 2014  
Source de fond de carte : IGN, scan100  
Sources de données : IGN - AIREL, 2013



- **Tirer partie de ces haltes** en réfléchissant à la traduction dans le projet de PLUI des orientations du SCoT et du PLH préexistant
- Faire le point sur les potentialités de projet dans les dents creuses et friches autour des gares (**Mise en place d'études spécifique sur le renouvellement urbain des polarités des gares** Corbie, Villers-Bretonneux, Marcelcave)
- Faire le point sur l'accessibilité et les cheminements existants / futurs

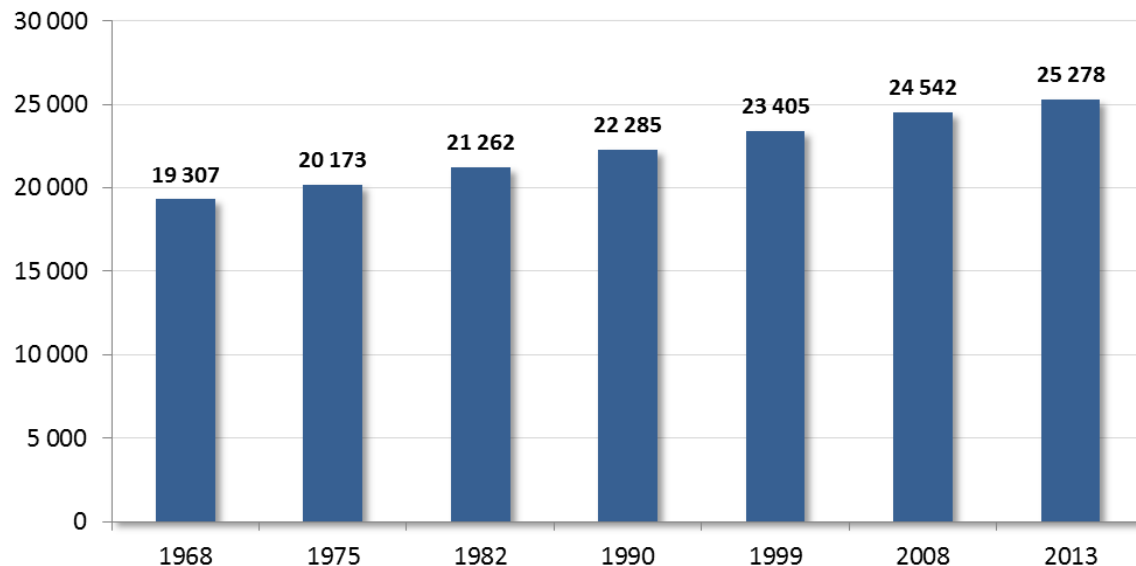


### 3 leviers d'intervention de l'AUOR

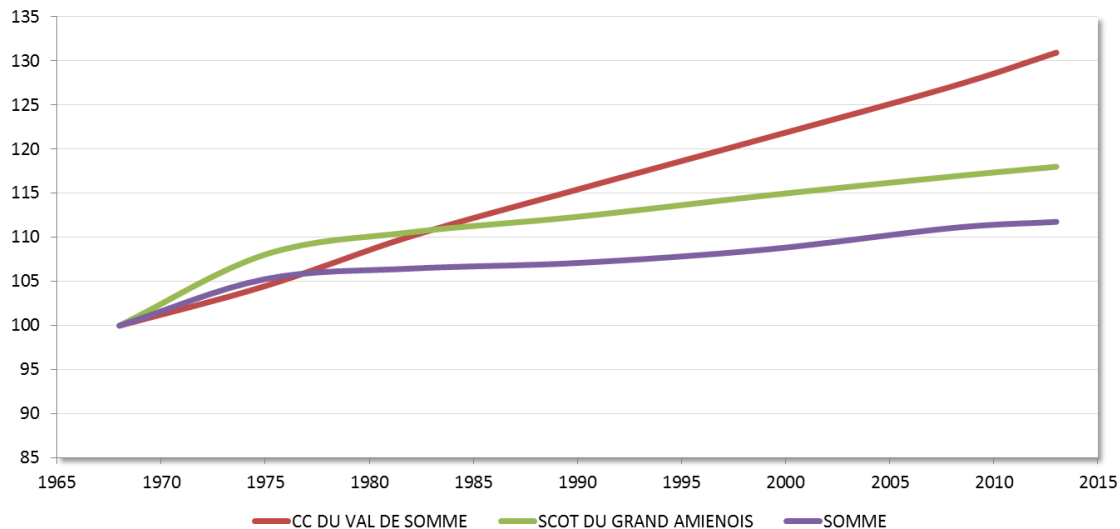


Près de 70% des objectifs de production de logements du PLH sont situés dans les « communes gares » (PLH approuvé en 2015)

*Evolution de la population intercommunale depuis 1968*



*Evolution comparée de la population locale depuis 1968*



## De grands logements pour de petits ménages

- Ecart important et grandissant entre taille des logements (moy = 4,5 pièces) et taille des ménages (moy = 2,5) tout statuts d'occupation confondus

## Une mixité de revenu

- un rôle social porté aussi par le privé et par les communes

## Des marchés qui se tendent

- Un marché locatif aidé tendu. En 2015, 291 demandes pour 72 offres = indice de tension du marché de 4 (indice en marché équilibré = 2,5)
- Un marché de l'accession qui n'est pas favorable à la primo-accession (des parcelles trop chères > 50000 € peuvent avoir du mal à se vendre)
  - ✓ qui favorise les accédants moyen à supérieurs.
  - ✓ des risques liés aux choix qualitatifs qui s'imposent aux ménages et de fait au territoire (banalisation des constructions, allongement des durées de travaux et de chantiers...)

## **Le dynamisme démographique à maintenir, le renouvellement des générations et l'installation durable**

- La production d'une offre adaptée aux évolutions socio-démographiques (vieillesse, diversification de l'offre etc)
- La solidarité réciproque entre pôles et communes rurales (type de logements, rapprochement de l'offre avec les services)
- L'amélioration du parc de logements existant (en particulier le patrimoine bâti) : modernité et performances énergétiques
- La lutte contre la vacance structurelle et la dévitalisation des centres-bourgs
- La résorption des situations d'habitat précaire en cabanisation et de logement indigne
- Une consommation foncière raisonnée face au dynamisme démographique

## **La recherche qualitative dans l'habitat**

- Contexte foncier variable
- La banalisation des paysages



## Laisser le temps de la réflexion

- Fin 2012 : approbation du SCoT du Grand Amiénois
- Début 2013 : Stratégie habitat du Pays GA
- Début des PLUI dans le Pays GA

⇒ Le Val de Somme n'a pas souhaité lancé son PLUI

⇒ Conscience de la nécessité de structuré une réflexion intercommunale de fond

## Le PLH : la première étape de cette réflexion d'échelle intercommunale

- Septembre 2013 / Juin 2015 : Elaboration du PLH
- Décembre 2015 : Approbation

## Le PLUI : « dans la foulée » du PLH

- Décembre 2015 : Lancement de la prescription d'élaboration



Pourquoi un PLUI en continuité immédiate du PLH ?

## Le PLH, le temps de la prise de conscience collective

- Le PLH a permis de dégager des grands constats territoriaux , chiffrés et rapportés à l'échelle du Grand Amiénois
- Le tout début de la mise en relation des problématiques de l'habitat avec d'autres thématiques (foncier, l'évolution de la société, la mobilité grandissante, les marchés immobilier et de l'emploi etc..)
- Définition du plan d'action ambitieux mais qui reste assez peu approprié par le territoire (complexité de la tâche) et dont bon nombre d'actions renvoient au futur PLUI

Le PLUIh, pour quelle  
plus-value ?

## Le PLUIh, le temps de la structuration et de l'approfondissement

- Mise en place d'une ingénierie interne
- La réalisation du diagnostic transversal a fait émerger les faiblesses du territoire, les besoins d'actions et d'études complémentaires avec une mise en place progressive (renouvellement urbain, économie, recherche de produit d'habitat qualitatif, innovant et abordable etc.)
- Approfondissement du volet H

## Le PLUI, le temps de l'approfondissement

- Amener plus de problématisation et de transversalité dans l'analyse du volet h
    - Dans les constats en matière socio-démographique
    - Dans la qualification du parc de logements
    - Dans la définition des besoins
- ⇒ Passage d'une logique de besoin en produit (attractivité résidentielle) à une logique de réponse aux besoins d'un public (installation durable et parcours résidentiels)
- ⇒ Etudes complémentaires « Renouvellement urbain » sur les sites complexes (en lien avec AUOR et les actualités des sites)
- ⇒ Traduction réglementaire immédiate (de l'OAP au règlement)
- ⇒ A terme, une feuille de route complète qui permettra une mise en œuvre plus efficace du volet H

**M E R C I D E V O T R E A T T E N T I O N**



***Communauté de Communes du Val de Somme***

31 ter rue Gambetta - Enclos de l'Abbaye - BP 70063 - 80800 CORBIE

Tél. : 03 22 96 05 96 - Fax : 03 22 96 05 97 - E-mail : [comdecom@valdesomme.com](mailto:comdecom@valdesomme.com)

