



Communauté
d'agglomération
du Boulonnais

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOULONNAIS

*La politique foncière au service des
priorités du PLUi*



Communauté
d'agglomération
du Boulonnais



Déroulé de la présentation

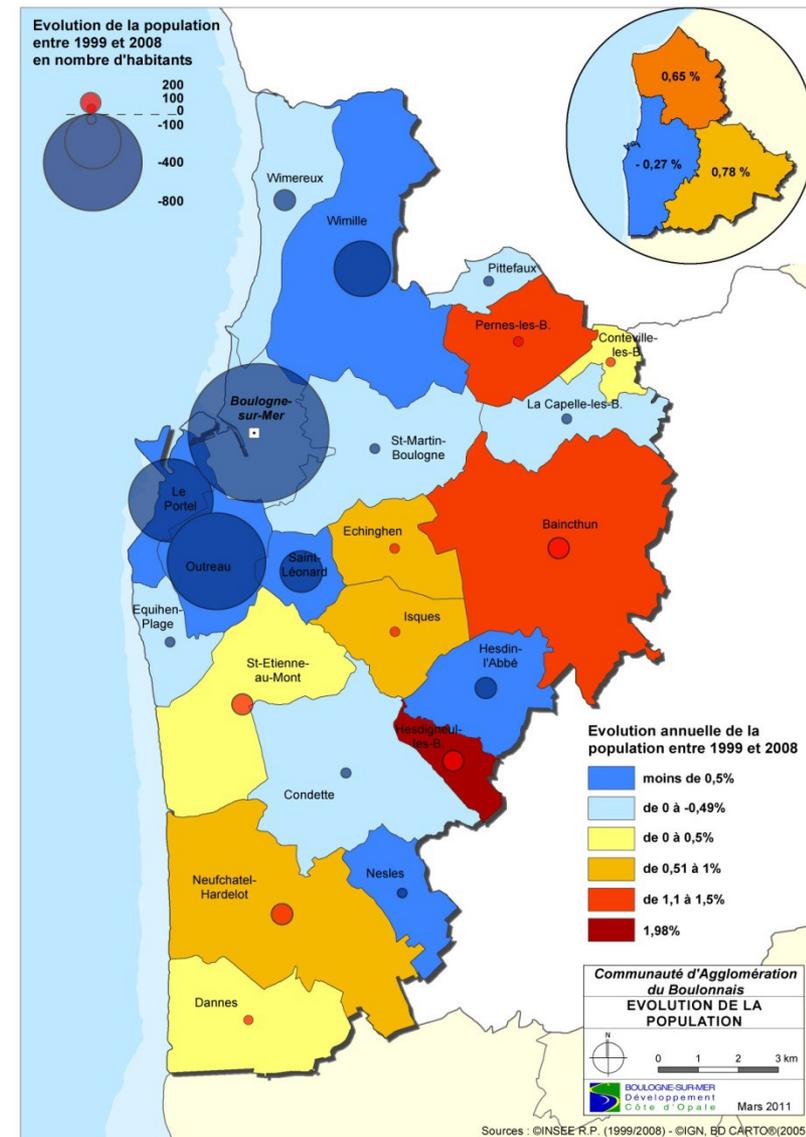
- × L'OAP Habitat du PLUi
- × De l'OAP Habitat aux OAP de secteurs
- × Les Outils opérationnels

L'OAP Habitat du PLUi

- La déclinaison du scénario démographique du SCOT du Boulonnais
- Les chiffres de production de logements neufs
- Les chiffres de production de logements aidés

Démographie

- Une perte de plus de 2 900 habitants depuis 1999.
- Entre 1999 et 2008, la moitié des communes de l'agglomération est en déclin démographique, en particulier dans le centre de l'agglomération.
- Le centre de l'agglomération boulonnaise a perdu 2530 habitants depuis 1999, soit 3% de sa population.
- D'autres communes, situées en périphérie du centre de l'agglomération, perdent également de la population : Wimille, Saint-Léonard, Hesdin l'Abbé, Wimereux, Condette.



Les objectifs du SCOT du Boulonnais

- Enrayer le déclin démographique, faire (re)venir des jeunes ménages actifs
- Faire face au vieillissement de la population
- Prendre en compte le desserrement des ménages et la part croissante des personnes isolées
- Résister à la crise économique : conservation des emplois
- Améliorer le niveau de vie des habitants (inégalités territoriales)

SCoT – Scénario d'évolution démographique : 142 000 hab. à l'horizon 2024

Modalités d'intégration du volet Habitat



- ➔ **Étude spécifique confiée à un Bureau d'études spécialisé**
- ➔ **Gouvernance partagée entre les Vices-Présidents référents**
- ➔ **Transversalité et lien entre les volets habitat, déplacement et urbanisme**

Habitat – ENJEUX

- Assurer dans la durée la production d'un volume de logements neufs adaptés aux besoins et aux enjeux démographiques.
- Fidéliser les ménages qui sont susceptibles de quitter le territoire de la CAB.
- Développer une offre de logements neufs adaptée aux besoins des ménages du territoire et fluidifier les parcours résidentiels.
- Poursuivre le rééquilibrage territorial des offres aidées pour favoriser les équilibres d'occupation sociale.
- Faire monter en puissance la politique foncière engagée par la CAB.
- Poursuivre la requalification du parc existant, social et privé (rénovation urbaine, logements vacants, habitat insalubre, etc).

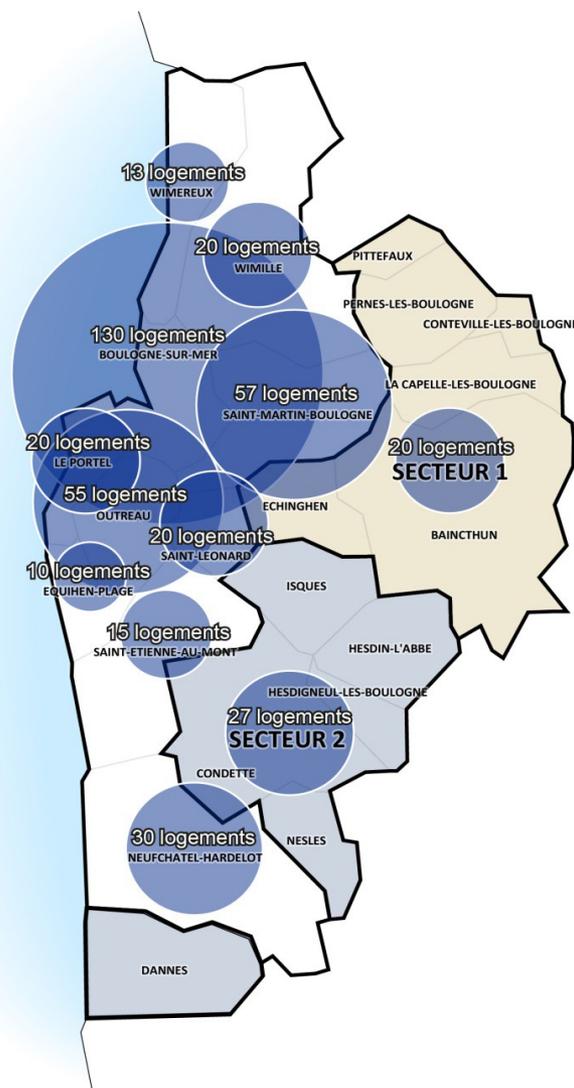
Habitat – AUTRES ENJEUX

- SCoT – Besoins en logements (2012 - 2024) : 7 484 nouveaux logements dont **5 838 pour la CAB** (78%)
- Cohérence de la production de logements avec l'évolution des polarités du territoire (rapport habitat-équipements-transports)
- Maîtrise de l'offre (cohérence des projets entre eux : phasage, programmes, prix, etc)
- Rôle de l'habitat dans la régénération urbaine du cœur de l'agglomération (espaces publics, friches, diversité commerciale, etc).

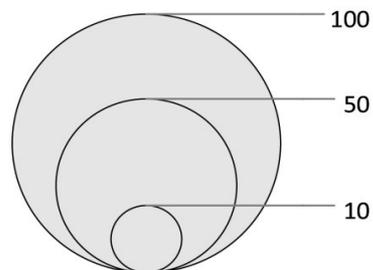
Les critères de la territorialisation de l'objectif de production neuve de logements

- **Limitation de l'étalement urbain / préservation des espaces naturels et agricoles**
- **Les capacités de production identifiées dans les prochaines années (projets en diffus et en ZAC, gisements fonciers)**
- **Le volume de production neuve sur les 5 dernières années disponibles (2006-2011)**
- Le poids démographique de la commune au sein de la CAB
- Le poids du logement locatif social au sein du parc de logements et les enjeux de « rattrapage », « rééquilibrage »
- Les tendances démographiques récentes : communes qui « gagnent »/qui « perdent » des habitants

Proposition de territorialisation de l'objectif de production de 417 résidences principales par an



Objectif de production neuve de résidences principales en moyenne annuelle sur la période 2015-2024



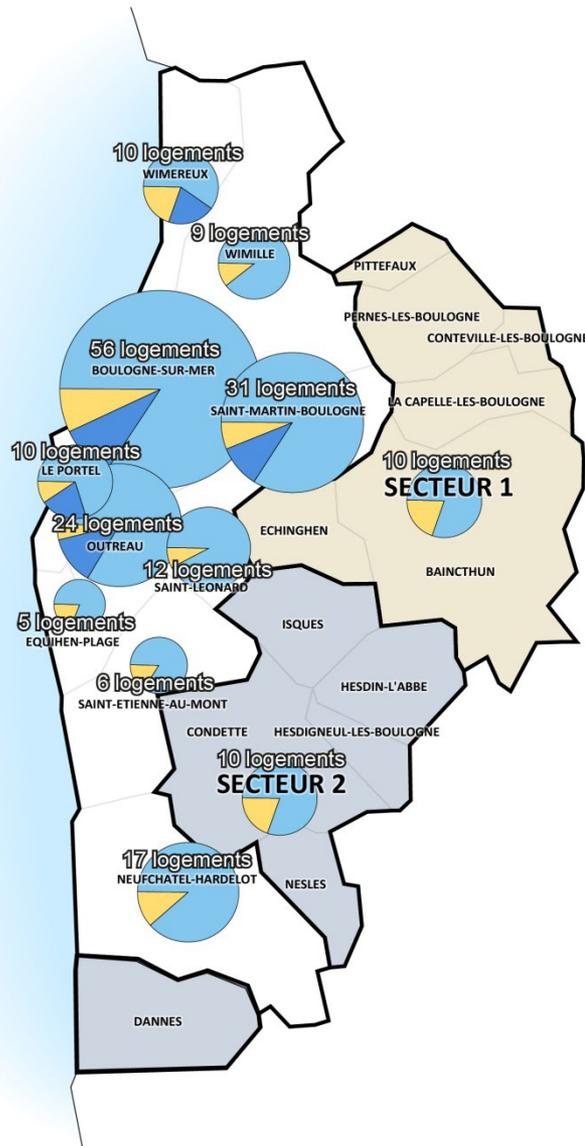
Agglomération 417 résidences principales

La territorialisation de l'objectif de production de logements locatifs aidés : les critères validés le 30 novembre 2012

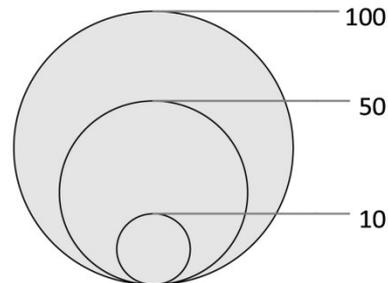
Les critères de territorialisation :

- Prise en compte des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU
- La demande locative sociale
- La cohérence avec les objectifs globaux de construction neuve pour la période 2014-2024.
- Le maintien d'un taux communautaire important de logements aidés.
- Le rééquilibrage de l'offre locative sociale entre les secteurs/communes de la Communauté d'Agglomération, notamment au regard des besoins locaux

Proposition de territorialisation de l'objectif de production de logements locatifs aidés



Objectif de production de logements locatifs aidés en moyenne par an sur la période 2015-2024



- PLUS/PLA-I : Construction neuve
- PLUS/PLA-I : Acquisition-amélioration
- PLS

Agglomération 165 15 20

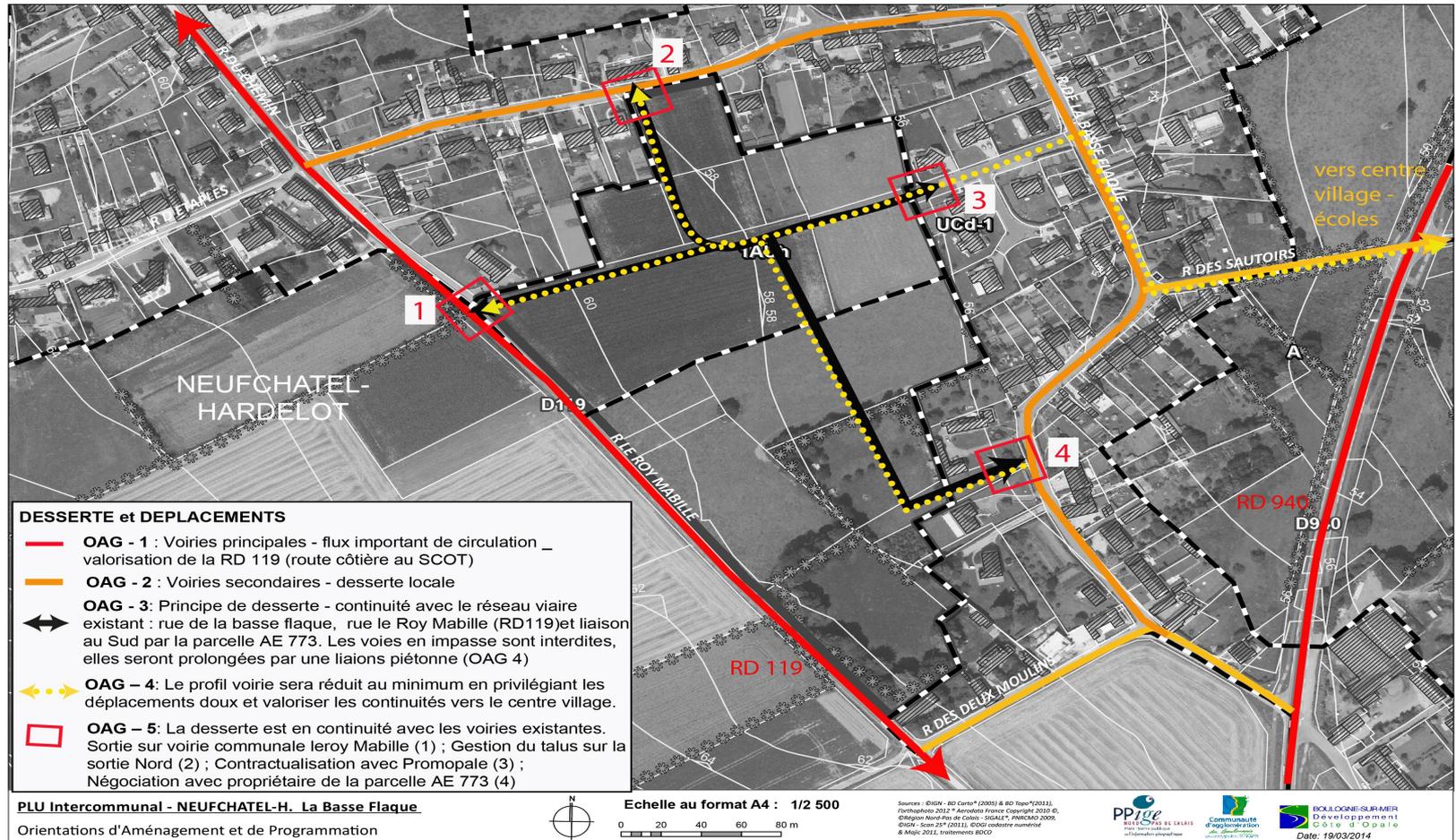
La déclinaison de l'OAP Habitat

- ✕ De l'OAP Habitat aux zones AU
- ✕ Les OAP de secteurs

De l'OAP Habitat aux zones AU

- ✘ La connexion entre zones ouvertes à l'urbanisation et nombre de logements neufs prévus sur la période de 10 ans
- ✘ Une OAP de secteur pour chaque zone AU
- ✘ Une reprise des projets à long terme dans le rapport de présentation du PLUi

Exemple d'OAP de secteur.



Des OAP de secteurs aux outils opérationnels

- ✕ Les ZAC Intercommunales
- ✕ Les emplacements réservés et servitudes de mixité sociale
- ✕ Le conventionnement EPF et SAFER

Les ZAC intercommunales

- ✕ Les critères d'intérêts communautaires
- ✕ Une connexion entre zone AU et périmètre d'étude
- ✕ Trois procédures de ZAC en cours

Emplacements réservés et servitudes de mixité Sociale

- ✘ Cohérence entre emplacements réservés et OAP de secteurs
- ✘ La servitude de mixité sociale comme outil de déclinaison des objectifs du volet habitat

Conventions EPF et SAFER

- ✘ EPF : un portage financier intéressant mais des critères de plus en plus stricts essentiellement axés sur le renouvellement urbain
- ✘ SAFER : Des possibilités de compensation dans le cadre des projets intercommunaux

Quelques questionnements

- ✘ Coût et financement ? (rôle de la TA, partage entre EPCI et communes)
- ✘ Risque de provoquer la rareté du foncier (taux de rétention en zone U) ?
- ✘ Mise en place de zones d'aménagement différées ?