



## PRÉFET DE LA SOMME

Direction départementale des territoires et de la mer

Service habitat construction

Amiens, le 11 septembre 2017

Bureau politiques de l'habitat

Dossier suivi par : Hervé Maurer

Tel : 03.60.03.42.29

[herve.maurer@somme.gouv.fr](mailto:herve.maurer@somme.gouv.fr)

**Objet :** Avis sur le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de la Communauté de communes du Bernavillois

**Pièce jointe :** Dossier arrêt projet Plui-h

### 1 Éléments de contexte :

La Communauté de commune du Bernavillois a arrêté en conseil communautaire le 14 décembre 2016 le projet du Plan local d'urbanisme intercommunal (Plui) valant Programme local de l'habitat de (PLH). Sa prescription est datée du 17 décembre 2012. L'arrêt projet soumis à l'avis de l'État est l'aboutissement d'une démarche engagée depuis déjà plusieurs années. Il doit être en compatibilité avec l'orientation et les objectifs du Schéma de Cohérence territoriale (Scot) du Grand Amiénois approuvé le 21 décembre 2012 et modifié le 10 mars 2017. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de communes du Bernavillois fait partie de la Communauté de communes du territoire Nord Picardie<sup>1</sup>

### 2 Description et fonctionnement du territoire:

La Communauté de commune du Bernavillois est située dans les Hauts de France, dans le département de la Somme au Nord d'Amiens et au Sud d'Auxi-le Château (Pas-de-Calais). La partie Nord du territoire limitrophe du Pas-de-Calais est délimitée par le fleuve Authie<sup>2</sup>. La partie Sud est encadrée par la vallée de la Nièvre<sup>3</sup>. Sa superficie est de 181 km<sup>2</sup>. Elle compte 26 communes avec une population totale de 6 647 habitants en 2014. Elle fait partie du Pays du Grand Amiénois. La commune de Bernaville (1 113 habitants en 2014) la mieux dotée en équipements et en services est classifiée en tant que pôle de proximité structurant. Quant à Candas (1 094 habitants), elle est classifiée en tant que bourg dans le Scot.

Ce territoire très rural est relativement éloigné des pôles urbains d'Amiens et d'Abbeville (30 et 25 km depuis Bernaville). Toutefois, plusieurs petites villes (Doullens, Auxi-le château, Flixecourt et Frévent) se situent dans un rayon de 15 à 20 km. Ces villes offrent des opportunités d'emploi aux habitants, des services et des équipements. Aucun axe autoroutier ou national ne traverse le territoire. La liaison avec les pôles voisins est principalement assurée par la desserte routière des routes départementales 925 (Abbeville et Doullens) et 933 (Auxi-le Château et Amiens).

### 3 Ambition démographique :

L'intercommunalité du Bernavillois a retenu un scénario avec une augmentation de sa population de 0,6 % par an d'ici 2032. Cette croissance est supérieure à la moyenne départementale (0,2 %) et légèrement supérieure à celle du territoire sur la période de 2009 à 2014 (0,50 %).

### 4 Production de logements dans une logique de pôle et de bourg :

Pour répondre à l'ambition démographique et maintenir l'attractivité du territoire, la collectivité s'est fixée

1 Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'existence de la Communauté de communes du Territoire Nord Picardie résulte de la fusion de trois Communautés de communes ( Cc du Bernavillois, Cc du Doullennais, et Cc Bocage -Hallue)

2 L'Authie est un fleuve côtier du nord de la France qui se jette dans la Manche après un cours long de 103 kilomètres sis dans les départements de la Somme et du Pas-de-Calais, dans le bassin Artois Picardie.

3 La Nièvre est une rivière du département de la Somme, en région Hauts-de-France et un affluent droit de la Somme.



un objectif global de production de 400 à 450 logements sur la période de 2015-2032 soit un rythme moyen 25 de logements/an.

Pour la partie habitat logement, le document traduit une stratégie de l'aménagement spatial favorisant le renforcement du pôle structurant (Bernaville). Le projet prévoit également de renforcer dans une moindre mesure le bourg (Candas) tout en permettant le renouvellement de la population au sein des communes rurales. La stratégie retenue pour la structuration du territoire n'amène pas d'observation particulière, car son fonctionnement est en lien avec les villes situées en périphérie.

## **5 Développement conséquent de l'offre du logement locatif social :**

Le territoire a un taux de vacance moyen sur son parc de logements (8,67 % en 2012) et un taux de vacance nul dans le logement locatif social<sup>4</sup>. Afin de répondre aux besoins des personnes modestes, le projet envisage de produire 40 logements locatifs sociaux aidés et de les implanter prioritairement sur les pôles (Bernaville et Candas). Ce développement de l'offre en logement locatif social aidé projeté sur la période 2017-2032 est important vis-à-vis de l'offre existante en 2016 (57).

Concernant la création d'une offre de logement locatif aidé au moyen de la rénovation ou de la réhabilitation des logements communaux, l'État émet un avis favorable à condition que la commune qui effectue une demande soit propriétaire du bien à la date d'approbation de l'arrêt projet (14/12/2016). En outre, pour la construction de logements locatifs sociaux aidés sur les communes de Bonneville, Beaumetz, Domesmont et Montigny les Jongleurs, l'État émet un avis défavorable. En effet pour l'État, les logements locatifs sociaux doivent être construits dans les communes qui disposent de services et d'équipements afin de ne pas fragiliser financièrement les nouvelles populations avec les dépenses engendrées par les besoins de mobilité. La Communauté de communes prévoit également de développer une offre d'hébergement d'urgence afin de proposer une solution d'hébergement temporaires aux personnes confrontées à la perte brutale de leur logement (incendie, expulsion ...)

## **6 Organisation de l'offre de service à destinations des aînés :**

Afin de favoriser le bien vieillir à domicile, le projet prend en compte l'adaptation du logement, l'amélioration de l'accessibilité aux services et aux communes afin de rompre l'isolement des personnes âgées. Des solutions alternatives de transports et la mise en place d'un transport à la demande sont étudiées.

## **7 Objectifs de production de logement 2017/2032 (soit 15 ans) :**

Le Programme d'orientations et d'actions de la Communauté de communes Bernavillois s'est fixée un objectif de 410 logements sur 15 ans et se décline :

- 40 logements en locatifs aidés (environ 10 %) ;
- 370 logements privés (locatif/accession sociale/accession libre).

Selon les articles L 302-1 à L 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation, le Programme local de l'habitat est défini pour une durée de six ans, et comprend un Programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Par conséquent, le projet doit faire apparaître dans son programme d'actions, la programmation détaillée sur 6 ans en indiquant les leviers d'actions à mettre en œuvre afin d'atteindre les objectifs sur cette même échéance.

Pour Bernaville, il est indiqué en préambule du règlement de la zone 1AUa que l'une de ses zones est concernée en totalité par la servitude prévue à l'article L 151-15 du code de l'urbanisme ; « 50 % des logements construits dans cette zone devront correspondre à du logement locatif aidé par l'État ». Or, aucun article du règlement ni aucune disposition dans les Orientations d'aménagement et de programmation des zones 1AUa à Bernaville, ne rend obligatoire cette disposition.

Afin de garantir la réalisation de logements aidés sur la commune de Bernaville et la compatibilité du projet avec le Schéma de cohérence territoriale, le règlement et les orientations d'aménagement devront être complétées.

## **8 Proposer une offre adaptée aux besoins de l'ensemble de la population :**

Sur Bernaville, le projet intègre l'offre de logements sociaux de typologie 2 et 3. L'offre diversifiée en typologie contribue à l'amélioration du parcours résidentiel.

## **9 Intégrer la transition énergétique et le développement durable :**

L'efficacité énergétique des logements constitue un enjeu important pour la Communauté de communes, au vu de l'ancienneté du parc de logements (67 % des résidences du parc privé construit avant 1975) et du

<sup>4</sup> Source Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux au 1/01/2016 (RPLS)



nombre de ménages en situation de précarité énergétique (un tiers des ménages). Par ailleurs, 8,5 % du parc privé est identifié comme potentiellement indigne (FILOCOM<sup>5</sup> 2013). Pour endiguer cette tendance, Les communes et leur groupement envisagent de se constituer en relais local actif des politiques locales et nationales. Les actions envisagées visent à communiquer sur les dispositifs existants et à sensibiliser les propriétaires à la rénovation de leur logement. Pour atteindre cet objectif, il est prévu de lancer l'étude pré-opérationnelle d'une OPAH<sup>6</sup> et de désigner un élu référent par commune. La collectivité envisage également la rénovation de logements communaux en mobilisant les leviers existants et futurs (DETR<sup>7</sup>, SPEE<sup>8</sup>, OPAH).

Afin de contenir l'étalement urbain, la communauté de commune privilégiera prioritairement la réhabilitation des logements existants en lieu et place des constructions neuves, notamment dans les communes rurales.

#### **10 Orientations générales inscrites dans le projet :**

Une mixité sociale avec une offre de logement suffisante, diversifiée, équilibrée avec différentes typologies est prévue ainsi qu'un objectif de production de logement locatif social.

Une réponse aux besoins des personnes défavorisées, mal logées, ou en situation de précarité ou de fragilité avec la mise en place d'une offre en logement dédié à ces personnes est prévue.

L'élaboration d'un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs, ainsi que la politique d'adaptation au vieillissement et au handicap figurent au projet.

#### **11 Pilotage et évaluation de la politique de l'habitat :**

Le programme d'action prévoit un bilan à mi-parcours (3 ans) pour la politique de l'habitat avec la création d'un observatoire. Ce bilan doit être transmis au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement tous les 3 ans (article L.302-3 du CCH<sup>9</sup>).

En conclusion, il est proposé d'émettre un avis favorable au volet habitat du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de la Communauté de communes du Bernavillois sous réserve :

- de transmettre un Programme d'orientations et d'actions 2017-2032 détaillé pour les communes intégrant une période de 6 ans à partir de 2017 ;
- de ne pas programmer la construction de logements locatifs aidés sur les communes de Bonneville, Beaumetz, Domesmont et Montigny les Jongleurs ;
- de garantir la réalisation de logements aidés sur la commune de Bernaville au travers du règlement écrit, voire graphique de l'arrêt projet tout en respectant la compatibilité du projet avec le Schéma de cohérence territoriale.

Le responsable du service habitat et construction



Didier Pourchez

5 Fichier Logements Communaux  
6 Opération programmée d'amélioration de l'habitat  
7 Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux  
8 Service public de l'efficacité énergétique  
9 Code de la construction et de l'habitation (CCH)



