


PLUi




Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal
des Trois Rivières

Vu pour être annexé à la délibération arrêtant les dispositions du PLUi

Le Président,



Jean-Jacques THOMAS.



► 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3.2 OAP thématique Habitat

PLUi arrêté le 18/03/2025 **PLUi approuvé le**



GISSINGER ET TELLIER ARCHITECTES



Sommaire

Titre 1 : Cadre réglementaire	3
Titre 2 : Contexte	4
Titre 3 : Enjeux et objectifs	5
Orientation n°1 - Mobilisation et valorisation du parc existant.....	7
Orientation n°2 - Atteinte des objectifs de production de logements.....	9
Orientation n°3 - Accompagnement des parcours résidentiels	11
Orientation n°4 - Moyens de suivi	13

TITRE 1 : CADRE REGLEMENTAIRE

Créées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 (dite loi Grenelle II), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont des pièces opposables du PLU, c'est-à-dire que les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leur être compatibles.

Elles peuvent donc permettre d'identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée aux tissus urbains environnants ou aux objectifs de protection patrimoniale, etc.

Les OAP sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme et précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

De ce fait, toutes les opérations de constructions ou d'aménagement doivent être compatibles avec les présentes orientations d'aménagement.

Elles permettent ainsi de répondre aux ambitions et enjeux affichés au sein du PADD sur les thématiques exposées ci-dessus.

TITRE 2 : CONTEXTE

L'OAP « Habitat » prend son fondement suite aux constats du diagnostic territorial, détaillés dans la partie « Logement » du rapport de présentation. Elle prend également toute sa place suite aux ambitions pour le territoire intercommunal affichées au sein du PADD, pour les 10 à 15 ans à venir.

Cette OAP « Habitat » doit être vue comme un premier pas vers une démarche plus globale de réflexion sur la politique de l'habitat à l'échelle de la Communauté de Communes.

TITRE 3 : ENJEUX ET OBJECTIFS

L'OAP « Habitat » est une déclinaison des orientations du PADD, que sont :

- ⇒ **Porter une ambition démographique pour un territoire structuré et cohérent :**
 - stabilisation de la population autour de 21 000 habitants à 2032 ;
 - politique de l'habitat en faveur de la diversité sociale et générationnelle des ménages.

- ⇒ **Produire du logement en visant à limiter la consommation de foncier nouveau :**
 - optimisation des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés ;
 - définition d'outils de résorption de la vacance et de renouvellement urbain ;
 - poursuite de la politique de déconstruction sur les secteurs sensibles et sur les produits frappés d'obsolescence ;
 - facilitation de la rénovation et la réhabilitation du bâti existant.

- ⇒ **Proposer une offre de logements plus diversifiée et plus qualitative :**

Hormis les enjeux du PADD, des enjeux globaux doivent être pris en compte afin de mettre les bases d'une réflexion, qui seront déclinés en orientations :

- ⇒ Prendre en compte les évolutions sociodémographiques du territoire (diminution de la taille des ménages, vieillissement de la population, décohabitation, ...).

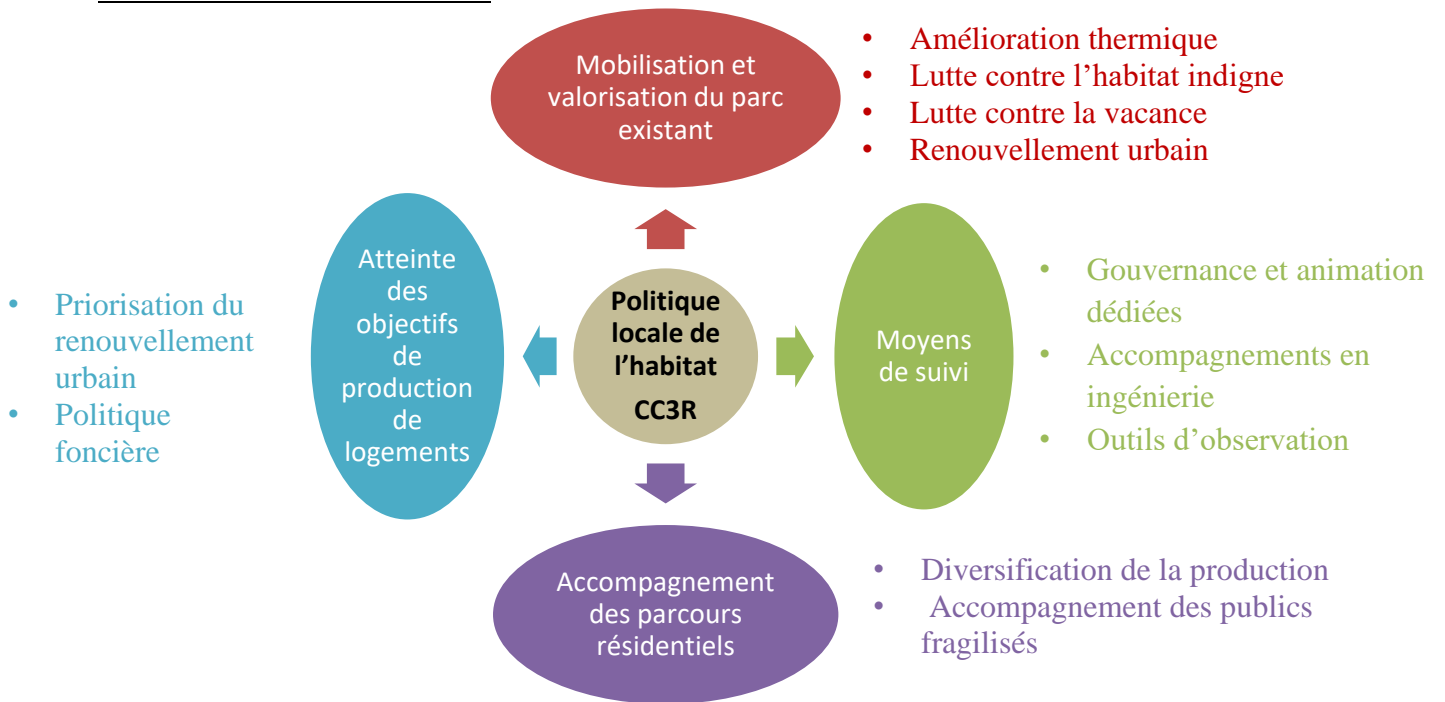
- ⇒ Prendre en compte les problématiques de lien social et de mixité sociale qui s'accompagnent de nouvelles formes d'habitat.

- ⇒ Assurer au mieux le parcours résidentiel de chacun.

- ⇒ Développer une offre de logements neufs diversifiés mais également assurer la reprise de logements vacants. La priorité se fera sur les pôles principaux.

- ⇒ Continuer les projets d'amélioration de l'habitat en cours pour un « habitat de qualité pour tous ».

L'OAP habitat se décline ainsi :



Orientation n°1 - Mobilisation et valorisation du parc existant

L'objectif est de redonner de l'attractivité au parc existant pour éviter la déprise.

Le taux de vacance INSEE sur le territoire est de 12.5% du parc en 2020. Bien que ce taux soit partiellement discutable de par sa source, il n'y a pas de doute sur le caractère élevé de la vacance locale, sur le fait qu'elle constitue un enjeu pour le territoire et sur la nécessité de travailler ce sujet au travers de la politique locale de l'habitat. L'un des leviers dans le cadre du PLUi est la mise en place d'outils permettant de la réduire notamment par sa remobilisation quand cela est possible. Cela passe également par tout autre moyen d'action permettant de ne maintenir dans la liste des logements vacants que ce qui est réellement mobilisable.

Une large partie du parc vacant est liée à l'ancienneté de ce parc, mais dans le temps c'est l'ensemble du parc ancien qui risque de perdre en attractivité, par vétusté. Les actions de lutte contre la vacance, ne peuvent donc pas s'envisager sans une dimension plus globale d'anticipation de la dégradation des parcs privés et publics par une politique constante d'amélioration.

Pour ce faire, plusieurs outils sont à mobiliser :

- 1.1** Poursuivre et promouvoir les opérations d'amélioration de l'habitat engagées et accompagnées par le PETR de Thiérache – PIG sur l'ensemble du territoire et OPAH RU sur Hirson et Saint Michel -, opération façade
- 1.2** Poursuivre l'amélioration du parc public en lien avec les bailleurs sociaux, à minima par un suivi de leurs Conventions d'Utilité Sociale.
- 1.3** Pousser les propriétaires bailleurs à la réhabilitation des logements indignes en incitant les communes concernées à mettre en place l'autorisation préalable de mise en location (« permis de louer ») sur leur territoire.
- 1.4** Pousser l'ensemble des propriétaires à l'entretien des logements par la mise en place d'outils coercitifs de type Opérations de Restauration Immobilière, travaux d'office, arrêtés de péril...

1.5 Repérer les bâtiments vacants, suivre cette vacance et mettre en place les outils de lutte contre la vacance :

- ✓ taxe sur les logements vacants,
- ✓ utilisation des procédures de maîtrise foncière : biens sans maître, état d'abandon, droit de préemption,...
- ✓ adhésion à la plateforme objectif Zéro Logement Vacant.

1.6 : Réfléchir à la mise en place de l'outil de régulation de la division des logements

L'habitat existant contribue souvent, de manière non négligeable au développement du parc résidentiel par la division de grands logements. L'offre ainsi produite contribue à répondre à une partie des besoins résidentiels.

Toutefois, la division pose parfois un problème en termes de qualité des logements créés (logements qui ne respectent pas les normes de décence) ou en termes d'aménagement en générant un sur-stationnement dans les secteurs concernés. Il convient donc de réguler cette création de logements quand cela est nécessaire.

La réalisation de l'objectif passerait par la mise en place de l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation. Il s'agit d'utiliser le dispositif du code de la construction et de l'habitation qui permet d'instaurer une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Ce dispositif peut être mis en place dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Orientation n°2 - Atteinte des objectifs de production de logements

L'objectif est de relever le défi du renouvellement urbain.

Il s'agit ici de se donner les moyens d'atteindre les objectifs de production en privilégiant l'optimisation foncière, la reprise des logements vacants, la mobilisation des friches (industrielles, d'activité ou agricoles) et la mobilisation des dents creuses.

Le renouvellement urbain, qui correspond à la reconstruction de l'espace urbain sur lui-même, est un enjeu majeur pour le territoire. La morphologie des villes et villages 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.

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. 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.

Cet objectif ne peut se concevoir sans la mobilisation des acteurs clés comme l'Établissement Public Foncier (EPF) qui peut être interpellé 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-la, 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, ...).*

Les outils pouvant être mobilisés sont :

2.1 Conforter l'armature du territoire et renforcer le pôle urbain en répartissant la production nouvelle en fonction de la typologie des communes soit, après diagnostic foncier affiné par souci de sobriété foncière :

POLE	LOGEMENTS VACANTS REMIS SUR LE MARCHÉ	LOGEMENTS NOUVEAUX
POLE STRUCTURANT	102	245
POLE RELAIS	23	91
POLE DE PROXIMITE	6	39
COMMUNES RURALES	19	97
TOTAL	150	472

2.2 Mobiliser et maîtriser le foncier hors extension et agir sur les friches (veille foncière, contractualisation avec l'EPF,...). Définir une feuille de route pour l'EPF.

2.3 Optimiser le foncier (formes urbaines plus denses, densités moyennes minimales, fourchettes de densité pour les opérations d'ensemble, phasage des opérations d'ensemble,...)

- ✓ 300 m2 / logement sur les pôles structurants
- ✓ 500 m2 / logement sur les pôles relais
- ✓ 550 m2 / logement sur les pôles de proximité
- ✓ 700 m2 / logement sur les communes rurales

2.4 Poursuivre la déconstruction des parcs frappés d'obsolescence et ainsi libérer du foncier « urbain » (démolition / reconstruction HLM sur Hirson) et utiliser les procédures de maîtrise foncière sur le parc privé.

Orientation n°3 - Accompagnement des parcours résidentiels

L'objectif est de développer un habitat solidaire, durable et innovant pour répondre à l'ensemble des besoins.

Les évolutions sociodémographiques (diminution de la taille des ménages, vieillissement, décohabitation, précarisation d'une part importante de la population) diversifient les parcours résidentiels des ménages. Des problématiques de renforcement du lien social et de la mixité sociale et générationnelle se posent également, auxquelles des formes innovantes d'habitat sont susceptibles de répondre. Pour répondre à l'ensemble des besoins il est nécessaire de développer une offre de logements diversifiée et de favoriser les projets porteurs d'une approche solidaire et durable de l'habitat.

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

Pour ce faire, plusieurs outils sont à mobiliser :

3.1 Maintenir le taux de logements sociaux et réorienter la production en renouvellement urbain. Une réflexion est en cours sur le montage d'une opération pilote avec les bailleurs sociaux pour le rachat et la réhabilitation accompagnés de logements vacants à destination du développement d'une offre locative sociale diffuse.

Produire 88 logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire pendant le temps du PLUi en incitant les communes à un rééquilibrage de l'offre entre les différentes typologies de communes, si les dispositifs et les financements le permettent.

3.2 Faciliter le maintien à domicile des personnes âgées et/ou à mobilité réduite en renforçant la promotion du PIG et en développant une offre dédiée (type béguinage, habitat inclusif). Certaines opérations sont en cours ou en réflexion à Saint Michel, Hirson, Neuve Maison, Aubenton, ou Mondrepuis).

3.3 Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement - CIL (attendu réglementaire pour les EPCI porteurs de Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville) et ainsi définir la politique de solidarité et de mixité sociale (élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur de logement social (PPGDID), celui-ci doit déterminer les lieux d'accueil et d'information des demandeurs de logements sociaux et définir le système de cotation de la demande).

Orientation n°4 - Moyens de suivi

L'objectif est de mettre en œuvre la politique de l'habitat gage de réussite du projet communautaire.

Il s'agit ici de développer une véritable politique de l'habitat en donnant un poids plus important à la commission existante et en permettant une prise de décision. Un référent technique pourrait assister les élus.

4.1 Renforcer les outils de gouvernance de la politique habitat - animation – travaux dédiés de la commission - définition d'un plan d'action pluriannuel chiffré

4.2 Accompagner les communes en ingénierie de projet – poursuivre la mutualisation de services (PETR, commune centre,...)

4.3 Observer et évaluer la politique habitat :

- ✓ créer et mettre à jour un observatoire de l'habitat permettant également de suivre les indicateurs du PLUi (géolocalisation des logements vacants, géolocalisation des logements insalubres ou indignes).
- ✓ Instauration du travail de 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 2028 pour la période 2025-2027.

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.