AXE 3 :

HABITAT : *une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins*

Objectifs des politiques publiques

1 - LES BESOINS EN LOGEMENTS

- Répondre aux besoins en logements en tenant compte des besoins liés au desserrement des ménages et en privilégiant les disponibilités dans les tissus urbains déjà constitués.
- Répartir les nouveaux logements sur l'ensemble du territoire au regard des orientations fixées contribuant à la structuration du territoire définie.

Objectifs des politiques publiques

2 - LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Diversifier l'offre en logements sur l'ensemble du territoire pour mieux répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, notamment des jeunes en décohabitation et des personnes âgées du territoire qui souhaitent revenir vers un logement plus adapté.

Objectifs des politiques publiques

3 - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- Retenir un rythme de croissance réaliste de la population pour les 15-20 ans à venir, tenant compte des évolutions passées, des tendances en cours et des disponibilités constatées.
- Proposer une répartition territoriale des perspectives d'évolution démographique contribuant à l'optimisation de l'armature urbaine retenue.

Objectifs des politiques publiques

4 - OUTILS A DEVELOPPER POUR METTRE EN ŒUVRE LE SCOT

- Se doter d'outils d'urbanisme locaux en mesure de mieux répondre aux enjeux urbains du territoire.
- Envisager une politique foncière à l'échelle territoriale ou interterritoriale.
- Prévoir un suivi adapté de l'application des orientations du SCOT.

A – LES OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX A L'HORIZON 2025-2030

Les objectifs quantitatifs globaux du SCOT à l'horizon 2025-2030 sont fixés au regard des évolutions passées et des tendances en cours, en rappelant que le Pays des Sources est un des territoires les plus dynamiques à l'échelle départementale, en matière d'accueil de nouveaux habitants. Sur la base des différentes hypothèses de croissance étudiées, le scénario retenu repose sur une rythme moyen de croissance à l'horizon 2030 identique à celui observé entre 2006 et 2009 (1,13% par an) ou entre 1990 et 1999 (1,16% par an), eux-mêmes inférieurs au rythme observé moyen observé entre 1982 et 2006 (1,26% par an) ou encore entre 2009 et 2012 (1,33% suivant les derniers chiffres communiquées par les communes).

Le taux de variation annuel moyen retenu pour le territoire du Pays des Sources varie donc 1,10% à 1,20%, se traduisant par la **possibilité d'accueillir de 5 400 à près de 6 000 habitants**, entre 2009 et 2030 en se basant sur les chiffres INSEE de 2009, ou entre 4 750 et 5 250 habitants en se basant sur la population estimée début 2012.

Le **nombre de logements à réaliser**, tenant compte du desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne du nombre d'habitants par ménage, entre 2011 et 2030) **est estimé entre 2 900 et près de 3 200 (base INSEE 2009)**. Ces chiffres ont été actualisés (fin 2011 - début 2012) au regard des dernières informations statistiques recueillies auprès des communes ou de l'INSEE, indiquant que le nombre de logements pouvant être réalisés entre 2012 et 2030 est évalué entre 2 550 et 2 800.

Cette évolution maîtrisée de l'évolution démographique entre 2012 et 2030, pourra être **ajustée en cours d'application du SCOT suivant les conséquences de la réalisation du canal Seine – Nord Europe** qui pourra dans un premier temps engendrer des besoins significatifs en logements (habitat des personnes travaillant sur le chantier), dans un second engendrer des besoins plus importants en logements dans la mesure où le développement économique lié à ce canal serait important.

Scénario retenu d'évolution du parc de résidences principales à l'horizon 2030 (entre 1,48% et 1,57%)

2006	taux d'évol. annuel moyen 06/09	2009	**2009**	taux d'évol. annuel moyen 09/12	**2012***	taux d'évol. annuel moyen 12/16	**2016**	taux d'évol. annuel moyen 12/23	**2023**	taux d'évol. annuel moyen 12/30	**2030**	
7570	2,09%	8054	8054	1,70%	8473	1,46%	8978	1,48%	9955	1,48%	11041	**+ 2 568 logements**
7570	2,09%	8054	8054	1,70%	8473	1,58%	9020	1,58%	10025	1,58%	11229	**+ 2 756 logements**

* chiffres communiqués par les communes

Scénario retenu d'évolution de la population à l'horizon 2030 (entre 1,10% et 1,20%)

2006	taux d'évol. annuel moyen 06/09	2009	**2009**	taux d'évol. annuel moyen 09/16	**2012***	taux d'évol. annuel moyen 12/16	**2016**	taux d'évol. annuel moyen 12/23	**2023**	taux d'évol. annuel moyen 12/30	**2030**	
20203	1,13%	20897	20897	1,33%	21741	1,10%	22710	1,10%	24510	1,10%	26500	**+ 4 759 habitants**
20203	1,13%	20897	20897	1,33%	21741	1,20%	22800	1,20%	24800	1,20%	26950	**+ 5 209 habitants**

* chiffres communiqués par les communes

B – LA REALISATION DE LOGEMENTS A L'HORIZON 2025-2030

Il est admis que c'est par la **quantité de logements produits qu'il conviendra de maîtriser l'évolution de la population** du Pays des Sources. Il convient de préciser que l'ensemble des orientations relatives à l'habitat (logement et population) pourra être affiné dans le cadre de la réalisation d'un outil tel que le Programme Local de l'Habitat.

L'offre globale de logements de 2009 à 2030 est estimée entre 2 900 et 3 150 sur la base des chiffres INSEE exhaustifs de 2009. Sur la base des informations communiquées par les communes tenant compte des recensements INSEE réalisés entre 2009 et 2012 et des nouvelles constructions livrées dans ces communes, **cette offre a été actualisée début 2012 à 2 550 à 2 800 logements**. Elle intègre les besoins du desserrement qui représentent 22% des logements à réaliser, dans l'hypothèse d'une réduction de 0,19 du nombre moyen de personnes par ménages d'ici 2030 (2,40 personnes) par rapport à 2009 (2,59 personnes). Cette part nuancée du desserrement s'explique par l'arrivée sur les communes du territoire, d'une part significative de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, ce qui contribue à atténuer la baisse spontanée du nombre de personnes par ménage du fait du vieillissement de la population. Des phénomènes de resserrement des ménages peuvent déjà être observés dans certaines communes faisant qu'entre deux recensements le nombre moyen de personnes par ménage a augmenté en raison de l'installation d'une part importante de ménages avec enfants remplaçant des ménages composés d'une ou deux personnes.

La configuration actuelle du parc de logements sur le territoire fait qu'il reste encore de nombreuses disponibilités de création de résidences principales sans même avoir à mobiliser de nouvelles emprises foncières à urbaniser. En effet, il reste des résidences secondaires, des logements vacants, des bâtiments d'activités ou encore sans usage, des locaux publics, des possibilités de division de construction en plusieurs logements, etc., pouvant être transformés en logements. L'ensemble offre un **potentiel estimé à près de 1 300 logements dont au moins 60%**, soit un volume de 800 logements, pourraient correspondre à de nouvelles résidences principales à l'horizon 2030. Ces 800 logements sont donc à défalquer des besoins totaux en logement suivant le scénario retenu.

Dès lors, le nombre total de logement neufs à construire ne représente plus que 2 100 à 2 350 unités (base 2009) ou 1 750 à 2 000 (base 2012), ce qui dans l'hypothèse d'une densité moyenne de 10 à 15 logements à l'hectare, supérieure à celle observée aujourd'hui (6 à 7 logements à l'hectare) et adaptée à un territoire rural ou périurbain, nécessite l'ouverture maximale à l'urbanisation de 160 ha à 180 ha à l'horizon 2030 (base INSEE 2009). Suivant les **données actualisées début 2012, le nombre de logements neufs à construire est réduit à 1 750 à 2 000, soit l'équivalent de 60 à 80 ha de consommation foncière estimée à l'horizon 10 ans**.

Orientations :

- ✓ **La réalisation possible de 2 900 à 3 150 logements** (base INSEE 2009), **actualisée début 2012 à 2 550 à 2 800 logements** (base données communales) sur l'ensemble du territoire avec un ralentissement du desserrement des ménages (taille moyenne des ménages estimée à 2,4 en 2030), justifiée par l'accueil d'une part importante de ménages avec enfants (risque de resserrement dans certaines communes). 22% des logements à réaliser pourraient résulter uniquement du desserrement.
- ✓ Compter sur une **production d'au moins 800 logements nouveaux résultant du potentiel identifié dans les trames urbaines** déjà constituées (60%), réduisant de 1 750 à 2 000 (base 2012) le nombre de logements réels à produire.
- ✓ **Une consommation foncière estimée entre 60 et 80 ha sur 10 ans** (inférieure de 140 à 160 ha par rapport au total des zones à urbaniser des POS/PLU en 2010 avec cependant une répartition différente) pour satisfaire une partie des besoins en logements qui résulteraient d'emprises acquises sur des espaces agricoles ou naturels. Les zones à urbaniser ou de restructuration urbaine des POS/PLU correspondant à des sites de renouvellement urbain (déjà dans la trame urbanisée de la commune) ne rentrent pas dans le calcul de la consommation foncière et offrent d'autres possibilités de réalisation de logements.

Il convient de rappeler que les documents d'urbanisme déjà existants au moment de l'arrêt du projet de SCOT délimitent 217 ha de secteurs voués à être urbanisés (à court, moyen ou long terme) à des fins d'habitat et d'équipements d'accompagnement. Aussi, **les orientations démographiques du SCOT et leur traduction en termes d'habitat n'impliquent pas de nouveaux besoins fonciers par rapport à ce qui est déjà envisagé à l'échelle des communes**. Toutefois, elles peuvent engendrer une redistribution du foncier à mobiliser pour les mettre en œuvre suivant les modalités de répartition proposées par typologie de commune définies à la structuration urbaine (voir axe 1).

Les **logements induisant de la consommation foncière**, au sens des orientations du SCOT, **sont ceux réalisées dans une zone à urbaniser** (AU d'un PLU ou NA d'un POS) ou d'une zone considérée comme constructible par une carte communale alors qu'elle n'est pas ou bien que très partiellement bâtie, **située sur des terrains considérés, au moment de l'arrêt du SCOT, comme étant en dehors de la trame urbaine constituée de la commune**. Dès lors, la délimitation d'une zone AU ou U (urbaine de renouvellement ou restructuration par exemple) sur des terrains déjà inclus dans le périmètre actuellement urbanisé de la commune au sens du code de l'urbanisme peut venir en plus du volume de logements affiché et des implications foncières estimées.

La densité moyenne envisagée sur l'ensemble des opérations d'habitat engendrant une consommation foncière englobe notamment l'emprise des voies et espaces publics ou susceptibles de le devenir, mais pas les emprises réservés au traitement paysager de l'opération, les emprises qui seraient occupées par des équipements d'accompagnement (édifice public ou privé répondant à des besoins sportifs, de loisirs, d'enseignement, de santé, etc.) ou par des activités (artisanales, commerciales, de services, etc.) restant compatibles avec l'habitat, qui seraient réalisées dans la même opération faisant par exemple la délimitation d'une même zone à urbaniser considérée alors comme zone mixte. Pour autant, la réalisation d'équipements publics ou d'activités reste possible en dehors de ce volume foncier estimé, voué principalement à l'accueil de l'habitat. Les densités proposées tiennent compte aussi de l'absence d'assainissement collectif, en particulier dans les villages, et de la nature des sols qui impliquent des superficies minimales de terrain pour garantir un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Les **orientations du SCOT définissent des principes de densité à appliquer dans un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines. Il est ainsi retenu trois principes qui s'appliqueront à toutes les communes du territoire et devront notamment être respectés au moment de l'élaboration, révision ou modification des documents d'urbanisme communaux ainsi que dans les projets d'aménagement d'ensemble (voués principalement à l'habitat) soumis à permis d'aménager ou à un permis de construire groupé. Ces principes sont :

- A l'horizon 2030, dans chaque commune, la densité moyenne en logements sera supérieure à celle constatée en 2009, telle qu'elle est indiquée dans le tableau figurant au livret Diagnostic du rapport de présentation (chapitre Le logement : la densité urbaine). Il est précisé que ce principe ne s'appliquera que si la commune connaît une augmentation de son nombre d'habitants entre 2012 et 2030.

Orientations :

- ✓ **Trois principes de densité à appliquer** : dans chaque commune à l'horizon 2030 la densité moyenne en logements sera supérieure à celle de 2009, les nouvelles opérations d'ensemble dans les 3 pôles et dans les cœurs des trames urbaines déjà constituées des communes, compteront au moins 15 à 18 logements/ha, dans les autres cas les nouvelles opérations d'ensemble compteront au moins 10 à 12 logements/ha.
- ✓ La **densité moyenne attendue des opérations d'habitat** engendrant une consommation d'espaces agricoles ou naturels, traduite par une zone à urbaniser délimitée au PLU (ou POS) ou par une zone constructible mais non encore bâtie d'une carte communale, **tient compte des emprises des voies et espaces publics**, mais pas des emprises qui seraient vouées à des équipements, des activités ou encore un traitement paysager d'accompagnement réalisés sur la même zone.

- Dans les communes formant les pôles du territoire tels que définis dans l'axe 1 du DOG, ainsi que dans les cœurs de la trame urbaine des villages, toutes les nouvelles opérations d'ensemble à vocation d'habitat, réalisées à compter de l'entrée en vigueur du SCOT, devront compter au moins 15 à 18 logements par hectare (en tenant compte cependant, dans les communes concernées, des impératifs techniques liés à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur).
- Dans les autres cas, les nouvelles opérations d'ensemble à vocation d'habitat, réalisées à compter de l'entrée en vigueur du SCOT, devront compter au moins 10 (en l'absence d'assainissement collectif) à 12 logements par hectare. Il s'agit principalement d'une urbanisation qui serait réalisée en frange de trame urbaine, où il convient de veiller à une bonne insertion paysagère au regard des orientations définies à l'axe 6 (Paysages) en maintenant un équilibre entre espace libre traité par le végétal et espace construit.

Il est rappelé que cette densité peut résulter d'un aménagement proposant différentes formes de construction (individuel, groupé, maison de village avec plusieurs logements, etc.) et des superficies de terrain variées pour les lots libres de construction. La réalisation d'au moins une opération pilote permettra de montrer combien la recherche d'une certaine densité du bâti sur une opération d'ensemble peut respecter les caractéristiques urbaines d'un village.

En tout état de cause, les **orientations du SCOT demandent à chaque commune du territoire, d'évaluer le potentiel de logements pouvant être réalisés dans la trame urbaine déjà constituée** (périmètre actuellement urbanisé de la commune au sens du code de l'urbanisme) afin d'en tenir compte ultérieurement dans les réflexions conduisant à la délimitation d'une ou plusieurs zones à urbaniser dans le cadre d'un document d'urbanisme. Ce potentiel de logements permettra de justifier l'emprise de(s) zone(s) à urbaniser délimitée(s). Les terrains restés libres de construction au sein de la trame urbaine déjà constituée, entendus comme terrain pouvant être immédiatement construit au regard des dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable ou à défaut des dispositions des règles générales d'urbanisme, font partie de ce potentiel de logements. Toutefois, si le ou les terrains ainsi disponibles forme une emprise dont la superficie totale est suffisamment importante pour admettre une opération d'aménagement d'ensemble en mesure de comporter plusieurs constructions avec voie nouvelle et/ou espace commun, elle est à considérer comme une zone à urbaniser entrant dans le cadre de la consommation foncière.
Il est admis que les communes à enjeux de développement pourront proposer dans leur document d'urbanisme (dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et/ou dans le volet réglementaire) une zone à urbaniser à long terme (2AU) qui viendrait compenser au plus un tiers du potentiel de logements identifiés dans la trame urbaine déjà constituée de la commune pour lesquels cette dernière a peu de prise pour s'assurer de leur urbanisation. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU sera conditionnée à un bilan d'application du PLU en matière de production de logements et d'évolution démographique de la commune, ainsi qu'au respect des orientations du SCOT.
Pour **inciter à la mise sur le marché des terrains restés libres de construction** au sein de la trame urbaine constituée, il est rappelé que **chaque commune a la possibilité d'instaurer** par délibération du conseil municipal, **une majoration forfaitaire de la taxe foncière sur les propriétés non bâties**, en particulier sur les terrains déclarés constructibles lors de l'élaboration, la modification ou la révision d'un document d'urbanisme.

Orientations :

- ✓ Au moment de **l'élaboration ou de la révision de son document d'urbanisme, chaque commune devra évaluer au plus juste le potentiel de logements qui pourraient être réalisés dans la trame urbaine déjà constituée** (périmètre actuellement urbanisé de la commune au sens du code de l'urbanisme) et en déduire en conséquences les besoins fonciers engendrant une possible consommation d'espaces situés à l'extérieur de ce périmètre.
- ✓ Au moment de l'élaboration, la modification ou de la révision de son document d'urbanisme, **chaque commune étudiera l'intérêt à instaurer ou non une majoration forfaitaire de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.** Elle pourra s'appuyer sur les services compétents à ce sujet.

C – LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2025-2030

L'offre locative (dont le locatif aidé) fait l'objet d'une orientation d'aménagement dans un souci de **garantir un minimum de diversité dans le parc de logements afin de répondre du mieux possible aux différents besoins (actuels et futurs) exprimés** d'autant que le marché foncier et de l'immobilier est particulièrement tendu (prix ayant sensiblement augmenté ces 15 dernières années). C'est notamment le cas des jeunes du territoire qui souhaite y rester, mais qui ne peuvent pas toujours trouver de logements adaptés à leurs revenus ou à leur situation familiale, ou encore pour les familles en recomposition, et pour les personnes âgées étant disposés à libérer un grand logement qu'elle sous-occupe pour retrouver un logement plus approprié à leurs besoins et à leurs revenus tout en restant sur la commune ou le secteur de vie.

L'offre locative globale est à ce jour plutôt faible sur le territoire (14% des résidences principales), et résulte pour une bonne part de logements ouvriers (industrie et agriculture) existants depuis plusieurs décennies, qui pourraient cependant muter vers de l'accession dans les années à venir à la suite d'une remise sur le marché libre. En outre, l'offre en logement locatif aidé est très faible (4% des résidences principales et 20% de l'offre locative globale) et tend à être concentrée dans quelques communes du territoire.

A l'horizon 2030, l'offre locative globale (privée et publique) sera développée pour **atteindre au moins 18% des résidences principales**, contribuant ainsi à offrir une meilleure diversité du parc des résidences principales. La valorisation du bâti agricole (transformation en logements de bâtiments qui ne sont plus utiles à l'exploitation), de bâti libre d'usage, de locaux publics libérés, etc., créé autant de possibilités de développer une offre locative privée. De nouvelles opérations pourraient être portées par des aménageurs soit dans le cadre d'une opération de réhabilitation ou transformation de bâti existant, soit à partir d'une opération neuve pouvant accompagnée la mise sur le marché de nouveaux terrains libres de construction ou construits en accession. L'offre locative privée pourrait également résulter de la division de grands logements qui étaient en accession, mais qui à la suite d'une revente sont divisés en plusieurs logements loués. Cette tendance est régulièrement observée sur les territoires où le marché de l'immobilier est tendu.

Le nombre **total de logements locatifs en 2030 est estimé à 2 000 logements**, soit un peu moins de 800 logements de plus qu'en 2008, soit une moyenne de 36 logements locatifs créés par an, sachant qu'entre 2008 et l'approbation du SCOT, une partie de ces logements a déjà été réalisée. La **production de logements locatifs est à orienter vers les 2 à 4 pièces** afin de diversifier le parc largement dominé par les logements de 4 pièces et plus au prix d'acquisition ou aux loyers pouvant constituer un obstacle au maintien des jeunes sur le territoire. En outre, les logements de 2 à 4 pièces en location connaissent habituellement un taux de renouvellement régulier, ce qui leur permet de conserver un effet positif sur le maintien d'une répartition équilibrée des tranches d'âge et le bon fonctionnement des équipements publics (école en particulier). En effet, ils facilitent, dans un premier temps, la première installation dans un logement sur le territoire qui permet à l'occupant de stabiliser ses revenus afin de passer, dans un second temps, à une étape d'accession à la propriété sur le marché libre, libérant du même coup le logement pour un nouveau foyer composé généralement de personnes plus jeunes (en départ de parcours résidentiel).

Orientations :

- ✓ **Passer d'une offre locative globale de 14% en 2007, pour l'ensemble du territoire du Pays des Sources, à au moins 18% en 2030,** soit la création d'environ 750 logements locatifs.
- ✓ **Passer de 20% à 30% la part des logements locatifs aidés sur le total du nombre de locatifs** sur le territoire d'ici 2030, soit la création d'au moins 330 logements locatifs aidés (au sens de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme).
- ✓ **Encourager la réalisation de petits et moyens logements locatifs (2 à 4 pièces notamment)** en mesure de favoriser le renouvellement régulier de leurs occupants pour contribuer à l'équilibre des tranches d'âge.
- ✓ Le développement de **l'offre locative concernera toutes les communes du territoire,** en rapport avec le nombre de logements que chaque commune pourra produire.

La forme de cette offre locative principalement orientée vers les 2 à 4 pièces restera diversifiée : petit collectif adapté à la trame urbaine des communes, maison en habitat groupé, réoccupation de logements vacants dans le parc existant, transformation de bâtiments non utilisés en logements, etc.

L'ensemble de ces évolutions possibles des caractéristiques de l'offre en logements permettra de maintenir un taux significatif d'offre locative à l'horizon 2030. Elles seront accompagnées d'un **accroissement sensible de l'offre locative aidée** afin de répondre aux besoins croissants des jeunes du territoire à la recherche d'un logement. Cela permettra ainsi de préserver une répartition équilibrée des tranches d'âge de la population en évitant un vieillissement trop brutal par manque de renouvellement des habitants d'autant que les nombreux habitants arrivés entre 1995 et 2010 sont le plus souvent des jeunes ménages qui en restant dans leur logement vont engendrer un vieillissement de la population. **A l'horizon 2030, l'offre locative aidée devra atteindre au moins 30% de l'offre locative globale,** contre 20% aujourd'hui. Ainsi, sur les 2 000 logements locatifs que pourrait compter le territoire **en 2030, au moins 600 correspondraient à du logement locatif aidé**, soit au minimum 350 logements de plus par rapport à 2008 (en moyenne 16 logements locatifs aidés par an à créer).

Il est opportun de rappeler ici que l'offre locative aidée correspond au logement public produit avec une participation financière des collectivités territoriales (l'Etat notamment). Le locatif social "ordinaire" (prêt locatif à usage social notamment) qui est destiné au plus grand nombre de ménages peut être distingué du logement intermédiaire (prêt locatif social) destiné à une marge plus aisée de la population permettant de produire une offre équilibrée, ou encore du dispositif d'accession sociale permettant à un ménage de louer pendant quelque temps le logement avant de voir le loyer se transformer en remboursement de prêt à l'acquisition du logement. Il est admis que les logements locatifs qui seraient directement réalisés par une commune (logement communal) constituent une réponse à l'offre locative aidée à développer sur le territoire.

Chaque commune au travers de chaque opération qui pourrait y être réalisée, répondra suivant ses besoins à l'effort collectif à l'échelle territoriale en termes de réalisation de logements aidés. Il est rappelé que par le biais des PLU, les communes peuvent rendre obligatoire dans les zones urbaines ou à urbaniser la réalisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale dans le cadre d'une opération d'ensemble, plus particulièrement en s'appuyant sur les dispositions de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme ou en détaillant le programme de logements à réaliser dans l'orientation d'aménagement et de programmation. L'aménageur devra donc proposer un programme de logements en conséquence. L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) pourrait permettre d'affiner ces orientations quantitatives et de définir des principes de répartition entre les différentes catégories de logements aidés.

Il est proposé de **valoriser l'image des logements locatifs aidés, auprès des élus et des administrés**, par des actions de communication permettant de mettre en évidence la qualité de l'habitat produit, le respect des normes énergétiques, l'insertion au reste du village. Ainsi, la Communauté de Communes ou la commune accueillant un programme de logements locatifs, sera en mesure d'organiser une visite de ces opérations (plus particulièrement avant leur livraison) ou encore de diffuser (bulletin communal, revue du Pays des Sources) de l'information sur ce qui a été réalisé ou le sera.

Orientations :

- ✓ Dans le cadre de leur document d'urbanisme, **les communes pourront s'appuyer sur les dispositions de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme ou encore sur la réalisation d'orientation d'aménagement et de programmation, pour rendre obligatoire la réalisation de programme de construction à usage d'habitat comportant une part minimale de logements locatifs aidés.** Cette part sera définie par la commune et pourra être différente par secteur et/ou par opération.
- ✓ **Développer la communication autour des logements locatifs aidés** en montrant des opérations réalisées sur le territoire ou ailleurs s'insérant convenablement dans les tissus villageois.

D – LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE À L'HORIZON 2020-2025

Suivant les orientations retenues pour le logement, le scénario de population proposé conduit à un rythme de croissance moyen de 1,10% à 1,20% (taux de variation annuel moyen) rendant possible une **population totale de 26 500 à 27 000 habitants à l'horizon 2030, soit environ 5 000 habitants de plus en moins de 20 ans** en tenant compte des chiffres de population actualisés à fin 2011 – début 2012, suivant les données communiqués par les élus locaux et des données INSEE de 2009.

Cette population totale estimée correspond à un scénario médian entre la croissance observée sur la longue période passée 1982-2006 (1,26%) ou encore la croissance estimée suite aux projections communales 2009-2020 (1,45%) résultant des enquêtes réalisées auprès des élus locaux en 2008, et la croissance observée entre 2006 et 2009 (1,13%). Il convient de rappeler que les projections réalisées par ailleurs, conduisent à un rythme de croissance plus ou moins rapide. Chacune de ces données a fait l'objet d'autres scénarios de croissance étudiés.

Le scénario retenu basé part donc du constat d'un léger ralentissement du rythme de croissance sur la période en cours, mais aussi des projets et souhaits communaux à l'horizon 2020 se traduisant par un rythme de croissance de 1,45%. En effet, **le Pays des Sources reste aujourd'hui soumis à un risque de forte croissance** compte tenu de la poursuite du desserrement d'une partie de la région parisienne vers le sud de la Picardie, et d'une poursuite aussi de la périurbanisation autour de l'agglomération de Compiègne vers les villages situés à moins d'une demi-heure de trajet et présentant un cadre de vie de qualité, où les prix du foncier sont souvent plus abordables. Il est donc proposé un scénario réaliste, tenant compte des tendances en cours et futures qui vont dans le sens d'un effort global d'accueil de population autour du pôle parisien, dans le souci d'un respect de la qualité des paysages et de l'équilibre entre la population résidante, l'offre d'emplois sur place, le niveau d'équipements et de services souhaités par les habitants et leurs conditions d'accès. En effet, même si **l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire** est un atout pour entretenir une dynamique locale sur l'ensemble des communes, et un moyen de garantir un renouvellement régulier de la population, il **ne faut pas ce que cela devienne un handicap dans la configuration actuelle du territoire et des tendances qu'il subit**. Ainsi, l'absence de ville ne permet pas d'envisager un apport de population étroitement liée à une offre de services, d'équipements, d'emplois sur un lieu donné, la tendance à la périurbanisation conduit à engendrer une augmentation des déplacements des villages vers les lieux attractifs principalement par le mode automobile (voir axe 2), la structure économique repose en grande partie sur des établissements dont la pérennité pourrait être fragilisée dans un monde économique en mutation, ce qui tendrait à accroître le déséquilibre emplois-habitants, dans l'hypothèse d'une augmentation rapide de la population et d'une baisse du nombre d'emplois offerts sur le territoire. Est donc posée la question des modalités de répartition de cette croissance à l'échelle des 48 communes qui composent le territoire.

Orientations :

- ✓ **Un taux de variation annuel moyen sur l'ensemble du territoire entre 1,10% et 1,20% à l'horizon 2030**, soit inférieur à celui observé sur les 30 dernières années (1,26%), mais plus fort que les projections faites à l'échelle départementale ou régionale. Une population totale pouvant atteindre 26 300 à 26 800 habitants, soit une **progression de 5 400 à 5900 habitants, actualisée fin 2011-début 2012 à environ 5 000 habitants.**

- ✓ Il est admis que **ce rythme de croissance pourra être ajusté en cours de période d'application du SCOT,** notamment pour tenir compte d'une pression urbaine accentuée qui résulterait des conséquences de la réalisation du canal Seine/Nord Europe.

- ✓ **Une répartition différenciée de la croissance entre les communes** afin de conforter la structuration du territoire en mesure d'assurer le maintien et le développement d'équipements et de services à la population et afin de tenir compte des conséquences en matière de déplacements des habitants.

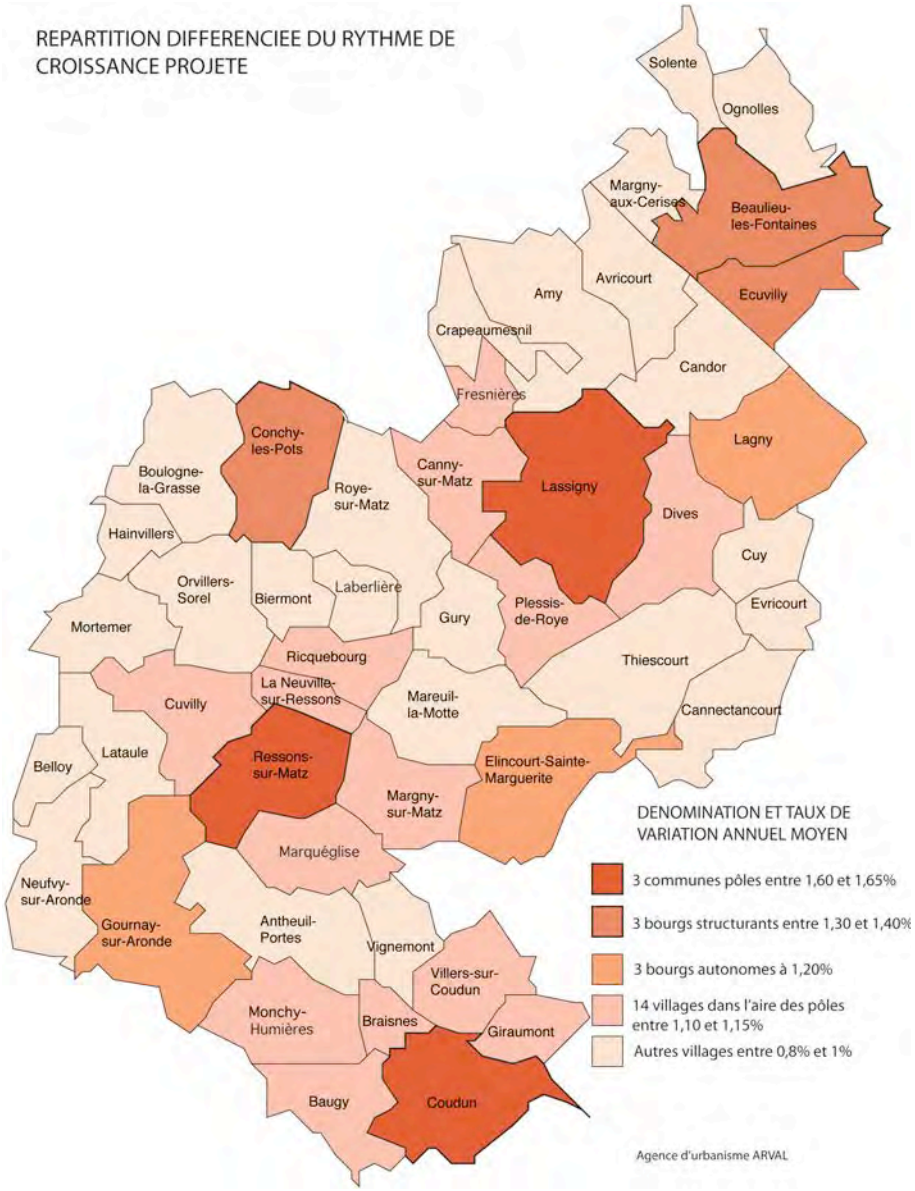
E – LES MODALITÉS DE RÉPARTITION DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

La **répartition de l'évolution démographique du Pays des Sources et des besoins induits en habitat se fera de manière différenciée** entre les communes en reposant sur la structuration du territoire. Dès lors, l'évolution démographique du territoire accompagnera l'organisation territoriale du Pays des Sources à l'horizon 2030. En effet, la notion de foisonnement des équipements, commerces, services, activités et des habitants qui les fréquentent est essentielle à leur fonctionnement et développement et contribue à limiter les déplacements pour les atteindre, répondant en cela aux objectifs du développement durable. En conséquence, les communes les plus équipées sont celles qui pourront avoir un rythme plus élevé d'accueil de nouveaux habitants. Le principe suivant est défini :

- Les trois communes correspondant aux pôles peuvent atteindre un taux de variation annuel moyen de la population de 1,60% à 1,65%.
- Les trois communes formant les deux bourgs structurants peuvent atteindre un taux de variation annuel moyen de la population de 1,30% à 1,40%.
- Les trois communes considérées comme bourgs autonomes peuvent atteindre un taux de variation annuel moyen de la population de 1,20%.
- Les communes formant les villages situés dans la première couronne des 3 pôles peuvent atteindre un taux de variation annuel moyen de la population de 1,10% à 1,15%.
- Les autres villages, plus éloignés des équipements, des commerces, des services, des équipements, peuvent atteindre un taux de variation annuel moyen de la population de 0,80% à 1%.

Toutefois, il est précisé que le taux de variation annuel moyen fixé au SCOT n'aura de valeur qu'à l'échelle de l'ensemble du territoire (ensemble des 48 communes) et vise à déterminer un indicateur utile au suivi d'application du SCOT. Ainsi, **les taux de croissance annuel moyen calculés à l'échelle des communes**, sur l'ensemble de la période d'application du SCOT, **sont donnés à titre indicatif** afin d'aider à proposer une clé de répartition de la croissance à l'échelle du territoire et afin d'orienter les communes dans la définition de leurs perspectives de développement au moment de l'élaboration ou de la révision de leurs document d'urbanisme. **Ces taux n'ont aucune valeur prescriptive** et n'ont pour objet que de servir d'indicateurs à activer à chaque bilan d'application du SCOT (au moins tous les 6 ans) permettant en conséquence d'envisager des ajustements.

C'est par la **QUANTITE DE LOGEMENTS PRODUITS QU'IL CONVIENDRA DE MAITRISER L'EVOLUTION DE LA POPULATION**.



Il est rappelé qu'à **l'intérieur de chaque groupe de communes proposé dans la carte en page précédente, le taux de variation annuel moyen de la population défini dans le document d'urbanisme communal, pourra être différent selon les communes**, notamment en fonction d'une part de la période d'application de l'objectif démographique de la commune qui ne sera pas nécessairement la même que celle du SCOT (horizon 2030). Une commune pourra, par exemple, faire le choix d'avoir une croissance démographique relativement forte sur une période dans l'hypothèse où sur la période suivante le rythme de croissance sera moins rapide et qu'au final, sur l'ensemble des deux périodes, la croissance globale affichée reste compatible avec les orientations du SCOT. Cela est d'autant plus vérifiable qu'il n'est pas rare, plus particulièrement dans les villages, de compter un apport de population significatif résultant de la réalisation d'une opération d'aménagement, puis de constater un ralentissement de l'apport de population dans la période suivante.

D'autre part, cette différence de taux affiché par la commune pourra résulter de la nécessité d'une évolution démographique plus rapide justifiée pour rendre viable, sur une période donnée, le financement d'équipements publics lourds prévus ou réalisés (station d'épuration, etc.).

En outre, à chaque bilan d'application du SCOT (au maximum tous les 6 ans), l'évolution démographique constatée par commune sera observée en rendant possible une croissance plus forte sur une ou plusieurs communes afin de répondre à un effort de rattrapage (rythme lent constaté dans la période observée) ou afin de ventiler différemment l'évolution démographique possible dès lors qu'une ou plusieurs autres communes auraient opté, sur la période d'application du SCOT, pour une croissance plus faible que celle pouvant être atteinte suivant les orientations du SCOT.

Sur la base de 2,4 personnes/logement en 2030	Pop 2012	Résid princ 2012	2020		Résid princ 2020	2030		Résid princ 2030
PÔLE COUDUN	4 177	1 576	4 602	4 622	1 922	5 202	5 248	2 188
COUDUN	962	367	1 092	1 097	457	1 285	1 295	540
BAUGY*	302	124	330	331	137	368	371	155
BRAISNES*	173	75	189	190	79	211	213	89
GIRAUMONT*	577	225	630	633	263	704	710	296
MONCHY-HUMIERES*	695	271	759	762	317	846	854	356
VILLERS-SUR-COUDUN*	1468	514	1 602	1 609	669	1 788	1 805	752
BOURGS AUTONOMES								
GOURNAY-SUR-ARONDE	605	242	690	690	288	778	778	324
VILLAGES								
ANTHEUIL-PORTES*	436	165	465	472	197	503	522	221
NEUFVY-SUR-ARONDE*	256	92	273	277	115	295	306	105
VIGNEMONT*	406	162	433	440	183	469	486	202

*Commune où le chiffre 2012 a été actualisé sur la base des données communiquées par la commune

Sur la base de 2,4 personnes/logement en 2030	Pop 2012	Résid princ 2012	2020		Résid princ 2020	2030		Résid princ 2030
PÔLE RESSONS	3 701	1 521	4 111	4 127	1 720	4 692	4 732	1 972
RESSONS-SUR-MATZ*	1632	722	1 853	1 860	775	2 172	2 190	913
CUVILLY*	645	240	704	707	295	785	792	330
LA NEUVILLE SUR RESSONS*	232	77	253	254	106	283	285	119
MARGNY-SUR-MATZ*	512	193	559	561	233	624	629	261
MARQUEGLISE*	470	200	513	515	215	572	578	241
RICQUEBOURG	210	89	229	230	96	256	258	108
BOURG STRUCTURANT								
CONCHY-LES-POTS*	630	238	698	704	293	795	810	337
VILLAGES								
BELLOY*	98	39	104	106	44	113	117	49
BIERMONT*	170	71	181	184	77	196	203	85
BOULOGNE-LA-GRASSE*	477	185	508	517	215	551	571	238
HAINVILLERS*	80	32	85	87	36	92	96	40
LABERLIERE	172	68	183	186	77	199	206	86
LATAULE	124	50	132	134	56	143	148	62
MAREUIL-LA-MOTTE	596	215	635	646	269	688	713	297
MORTEMER*	200	87	213	217	90	231	239	100
ORVILLERS-SOREL*	510	195	544	552	230	589	610	254

*Commune où le chiffre 2012 a été actualisé sur la base des données communiquées par la commune

Sur la base de 2,4 personnes/logement en 2030	Pop 2012	Résid princ 2012	2020		Résid princ 2020	2030		Résid princ 2030
PÔLE LASSIGNY	2 534	973	2 810	2 825	1 181	3 247	3 278	1 362
LASSIGNY	1421	542	1 613	1 620	672	1 890	1 910	792
PLESSIS DE ROYE	236	83	258	259	108	288	290	121
DIVES	323	128	353	354	148	394	397	165
FRESNIERES*	184	62	201	202	84	224	226	94
CANNY SUR MATZ*	370	158	404	406	169	451	455	190
BOURGS AUTONOMES								
ELINCOURT STE MARGUERITE*	950	400	1 045	1 045	435	1 178	1 178	491
COMMUNES RURALES								
CANNECTANCOURT*	570	200	607	617	256	658	682	281
CRAPEAUMESNIL*	183	81	195	198	83	211	219	91
CUY	227	83	242	246	103	262	272	112
EVRICOURT	214	75	228	232	96	247	256	105
GURY*	227	98	242	246	101	262	272	112
ROYE SUR MATZ	418	166	446	453	187	483	500	207
THIESCOURT*	758	285	808	821	342	875	907	375

*Commune où le chiffre 2012 a été actualisé sur la base des données communiquées par la commune

Sur la base de 2,4 personnes/ logement en 2030	Pop 2012	Résid princ 2012	2020		Résid princ 2020	2030		Résid princ 2030
BOURG STRUCTURANT								
BEAULIEU LES FONTAINES*	578	194	641	646	269	729	742	309
ECUVILLY	257	102	285	287	119	324	330	137
BOURGS AUTONOMES								
LAGNY*	585	227	644	644	267	725	725	302
VILLAGES								
AMY*	386	175	436	443	185	472	489	204
AVRICOURT	267	98	285	289	120	308	320	133
CANDOR	247	101	263	268	110	285	296	122
MARGNY-AUX-CERISES*	244	100	260	264	109	282	292	121
OGNOLLES*	318	105	339	344	143	367	381	156
SOLENTE*	117	60	155	158	66	168	173	72

*Commune où le chiffre 2012 a été actualisé sur la base des données communiquées par la commune

Les données détaillées dans les tableaux ci-dessous sont principalement vouées à accompagner les communes dans la définition de leurs perspectives développement au moment de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme. Les chiffres avancés signalent une référence haute pouvant être atteintes au regard de l'objectif global de croissance pour l'ensemble du Pays des Sources. Ils pourront être affinés au moins à chaque bilan d'application du SCOT (tous les 6 ans).

F – LES OUTILS A DÉVELOPPER POUR METTRE EN ŒUVRE LE SCOT

Pour mettre en œuvre les orientations en matière d'habitat ainsi définies par le SCOT, un certain nombre d'outils sont à mettre en œuvre localement. Il s'agit de :

• Elaboration de Plans Locaux d'Urbanisme :
Ils seront à élaborer ou à réviser (en particulier pour les communes ayant encore un Plan d'Occupation des Sols) en priorité dans les communes aux enjeux de développement les plus significatifs. Il s'agit des communes pôles (Lassigny, Ressons-sur-Matz, Coudun) ou des bourgs structurants (communes de Conchy-les-Pots, de Beaulieu-les-Fontaines, Ecuvilly) et des bourgs autonomes (communes d'Elincourt-Sainte-Marguerite, Lagny) ainsi que des communes subissant une pression foncière forte (communes de la frange sud du territoire, communes constatant des taux d'évolution de la population plus rapide que ceux prévus au SCOT) afin qu'elles puissent établir un projet de développement en mesure de maîtriser la pression urbaine et compatible avec les orientations du SCOT relatives à la structuration du territoire. Parmi ces communes, celles qui ont déjà élaboré leur PLU pourraient être conduites à envisager sa révision dès lors que le projet communal défini présente des incompatibilités avec les orientations du SCOT.

• Elaboration de Plans Locaux d'Urbanisme ou Cartes Communales :
Dans les autres communes encore non dotés d'un document d'urbanisme local, il conviendra d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme ou une Carte Communale en mesure d'intégrer l'ensemble des orientations du SCOT et de doter la collectivité d'un document de suivi de l'évolution de l'habitat sur le village.

• Maîtrise de l'urbanisation en l'absence de documents d'urbanisme locaux : dans les communes sans Plan Local d'Urbanisme ou Carte Communale et dans l'attente de leur élaboration, les possibilités d'urbanisation sont encadrées par des dispositions définies dans les orientations du SCOT relatives à la préservation des paysages (voir axe 6). En effet, des coupures vertes à l'urbanisation sont identifiées clairement dans le SCOT afin notamment d'éviter la poursuite de la tendance naturelle à un étirement des trames urbaines le long des voies équipées en réseaux, ce qui produit à terme des jonctions urbaines entre les noyaux urbains, en particulier dans les espaces de vallées remettant en cause les caractéristiques paysagères spécifiques et pouvant perturber l'équilibre des milieux naturels, ce qui peut constituer une atteinte à l'environnement.

Orientations :

- ✓ Continuer **l'élaboration ou la révision de Plans Locaux d'Urbanisme** (P.L.U.) et cartes communales, notamment dans les communes aux enjeux de développement les plus significatifs (3 communes « pôle », 5 communes « bourg ») afin qu'elles puissent établir un projet de développement en mesure de maîtriser la pression urbaine et compatible avec les orientations du SCOT relatives à la structuration du territoire et à la diversification de l'offre en logements.

• Définir une politique foncière à l'échelle territoriale (Pays Sources et Vallées, communauté de communes du Pays des Sources) :

La mise en œuvre des orientations quantitatives du SCOT sur l'habitat s'accompagnera de la définition d'actions foncières nécessaires à la réalisation des objectifs relatifs à l'habitat. La Communauté de communes étudiera l'intérêt à la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) pour traduire concrètement les orientations du SCOT en matière d'habitat et bénéficier d'aides des autres collectivités associées à la démarche.

Le Communauté de communes en lien avec les Pays Sources et Vallées, et avec l'appui de l'établissement public foncier départemental, réfléchira également à la mise en place d'un service d'aides techniques à la définition d'une politique foncière à l'échelle des communes. Ce service qui pourra résulter du suivi du P.L.H. et/ou du SCOT aidera les communes et leurs groupements à l'élaboration d'outils adaptés à chaque situation : Zone d'Aménagement Différé, transfert de Droit de Préemption Urbain pour certaines zones de PLU, convention de Participation pour Voirie et Réseaux, Zone d'Aménagement Concerté, Projet Urbain Partenarial, etc. La mise en oeuvre de cette orientation pourra résulter de la compétence « Aménagement de l'espace » de la Communauté de communes, mais pourrait également résulter d'un élargissement de la compétence en ce qui concerne l'urbanisme en lien avec la nécessité d'assurer le suivi du SCOT et ses bilans d'application.

• Etudier les conditions de la mise en œuvre d'une cellule technique au niveau de l'intercommunalité

Dès lors que les communes du territoire en seraient demandeur, l'intercommunalité (Communauté de Communes, Pays, autres à définir) pourrait se doter d'une cellule technique en mesure d'assurer des missions d'urbanisme qui ne pourraient pas l'être nécessairement à l'échelle communale. La question de l'instruction des autorisations de construire s'inscrit dans ses fonctions, en particulier dans l'hypothèse où ce service assuré actuellement gratuitement par les services de l'Etat ne le serait plus à l'horizon 2030.
Les actions de cette cellule pourraient aussi portées sur le suivi des documents d'urbanisme, en premier lieu le SCOT du Pays des Sources avec notamment la réalisation de son bilan d'application, mais aussi et à la demande des communes, le suivi des documents d'urbanisme communaux.

Orientations :

- ✓ **Mettre en place une véritable stratégie foncière** (instauration du DPU, étudier l'intérêt d'un PLH, aides directes aux communes pour mettre en œuvre des opérations d'habitat en lien avec l'EPFLO, etc.), ce qui suppose de bien cibler les besoins et prendre les compétences nécessaires (CCPS).

- ✓ **Etudier les conditions de la mise en œuvre d'une cellule technique au niveau de l'intercommunalité** (CCPS, Pays) en mesure d'accompagner les communes (suivi des documents d'urbanisme, bilan d'application du SCOT, instruction des autorisations de construire, etc.).