PRÈS DE CHEZ NOUS...

En lien avec le thème développé dans ce « Trajectoire », les zooms qui suivent sur les SCoT voisins portent ici uniquement sur les questions de production de logements et de consommation foncière.

Le SCoT du Pays de Saint-Omer (approuvé en 2008)

Sur la base des projections démographiques et afin de combler le retard de constructions observé dans les années précédentes, le SCoT de Saint-Omer fixe le nombre annuel moyen de logements à construire pour les années à venir à 515 logements par an. Sur le territoire limitrophe du SCoT de la région Flandre-Dunkerque, celui de la communauté d'agglomération de Saint-Omer (CASO), il est prévu à l'horizon 2015 un rythme de constructions annuel de 250 à 350 logements (dont 40 à 50 % en locatif). Ces logements seront prioritairement construits dans les pôles de services en suivant une logique de structuration concentrique autour du centre des bourgs. Priorité est également donnée au renouvellement urbain. Pour faire face aux tensions inflationnistes sur les prix des terrains à bâtir, le SCoT prévoit la mise en place d'une politique foncière coordonnée et l'intégration d'un volet foncier dans les programmes locaux de l'habitat.

Le SCoT de Flandre intérieure (approuvé en 2009)

Sur un plan qualitatif, le SCoT insiste sur le fait de conserver ce qui fait la typicité et la qualité de l'urbanisation de la Flandre intérieure. Sur le plan quantitatif, prenant en compte une diminution légère du taux de vacance, les destructions de logements et le desserrement résidentiel (2,4 personnes par ménage d'ici 2030) renforcé par une politique d'accueil des jeunes actifs, le SCoT de Flandre intérieure affiche la nécessité de construire 850 logements par an d'ici 2030, avec 20 % de logements collectifs et en ne consommant que 35 hectares par an. Pour les deux communautés de communes limitrophes au SCoT Flandre-Dunkerque, la programmation fixe 35 logements par an pour la CC de l'Houtland et 80 pour la CC du Pays des Géants.

Le SCoT du Pays du Calaisis (PADD mis à jour en mars 2010)

Deux objectifs concernent la production de logements. Le premier vise à limiter l'étalement urbain en renforçant le poids de l'agglomération (via notamment le renouvellement urbain) et des pôles secondaires, en intégrant les risques dans la définition des espaces d'extension et en mettant en adéquation développement urbain et présence d'équipements. Le deuxième objectif porte sur la qualité dans les modes d'urbanisation : valorisation des démarches HQE, développement de formes urbaines alternatives au tout pavillonnaire, limitation de l'urbanisation linéaire. Le secteur d'Audruicq, qui constitue aussi une partie de la zone périurbaine de l'agglomération dunkerquoise, nécessite une vision interSCot toute particulière.

Les dispositifs en matière de politique du logement dans le Dunkerquois

Depuis 2005, la Communauté urbaine de Dunkerque s'est dotée d'un programme local de l'habitat (PLH). Relance de la production de logements, requalification du logement privé, restructuration du logement social, réorganisation des dispositifs d'accueil des publics dits spécifiques en sont les principaux axes. Le futur PLH 2013-2018 est en cours d'élaboration. www.communaute-urbaine-dunkerque.fr

Au sein du Pays des Moulins de Flandre, les communautés de communes ont souhaité disposer d'un document donnant un cadre commun à leurs politiques de l'habitat, sous la forme d'une charte cosignée. Elle a pour objet la programmation concertée de la production de logements neufs.

MÉTHODES ET RÉFÉRENCES

RÉFÉRENCES ET DOCUMENTS DISPONIBLES À L'AGUR

- **Le Manuel 2 de la région Flandre-Dunkerque,** *2010-2011, Des Clés pour comprendre le territoire.*
- **Le Cahier de l'Observatoire, *Vous habitez chez vos parents ?*,** *février-mars 2010.*
- **Construire des quartiers durables dans la région Flandre-Dunkerque,** *15 fiches pratiques, AGUR, 2009.*

GROUPE D'ÉVALUATION

- DDTM - CUD - Pays des Moulins de Flandre - Maison flamande - Partenord Habitat - EPF - Cilgere Nord - Cottage social des Flandres - BECI - Association des notaires de l'arrondissement de Dunkerque - Foncifrance - PACT - AGUR.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LA RÉGION FLANDRE-DUNKERQUE
PERTUIS DE LA MARINE BP 5330 59386 DUNKERQUE CEDEX 1 T | +33 (0) 3 28 62 71 20 - F | +33 (0) 3 28 62 71 14
http://SCOT.DUNKERQUEGRANDLITTORAL.ORG

Laure PACCOU - l.paccou@agur-dunkerque.org
Francine BARDY - f.bardy@agur-dunkerque.org
Cécile TRAVERS - c.travers@agur-dunkerque.org
AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION FLANDRE-DUNKERQUE
38, QUAI DES HOLLANDAIS 59140 DUNKERQUE T | +33 (0) 3 28 58 06 30 - F | +33 (0) 3 28 59 04 27
WWW.AGUR-DUNKERQUE.ORG

Crédit photos AGUR sauf mentions particulières - Achevé d'imprimer en novembre 2011 - Dépôt légal 4e trimestre 2011

http://scot.dunkerquegrandlittoral.org | www.agur-dunkerque.org

Trajectoire
FLANDRE-DUNKERQUE

Évaluation du Schéma de Cohérence Territoriale 2011 | n°3

HABITAT [1]

© Ville de Dunkerque

HABITAT [1]

Le diagnostic préalable à la rédaction du SCoT de la région Flandre-Dunkerque s'est déroulé au début des années 2000, dans un contexte de crise accentuée du logement. Partant du principe que la croissance du nombre de ménages allait se poursuivre mais qu'il faudrait aussi renouveler le parc, le SCoT a affiché un objectif quantitatif global de 1 100 à 1 200 logements à mettre sur le marché chaque année pendant 10 ans.

Cette situation s'exprimait à l'époque différemment selon les territoires. Un recul de la construction neuve était observé dans la partie centrale de l'agglomération. Au contraire, le secteur périurbain et rural voyait se développer la construction sur lots libres en lien avec l'existence d'un foncier disponible et moins coûteux. Le diagnostic du SCoT a mis en évidence les impacts environnementaux (pollution liée aux déplacements automobiles) et les coûts collectifs importants (étirement des réseaux) qu'occasionnait cette progression de la périurbanisation. Le SCoT a donc formulé l'objectif de *« ne pas provoquer de déséquilibre entre l'agglomération et l'espace rural »* et *« de rapprocher le plus possible les logements des centres de quartiers, de villes ou de villages, pour ne pas avoir à étirer les différents réseaux »*.

Autre constat : l'augmentation de la surface moyenne des terrains. Plusieurs objectifs du SCoT veillent à limiter une trop grande consommation foncière en *« donnant, sur tout le territoire, priorité aux opérations de renouvellement urbain »* et *« en recherchant une taille modérée pour les parcelles individuelles dans l'habitat pavillonnaire »*.

Ce « Trajectoire » restitue les premiers travaux d'évaluation menés par l'AGUR sur un des volets Habitat du SCoT à savoir la production de logement et la consommation foncière[1]. Après quatre années de mise en œuvre, les résultats tendent vers la conformité avec les objectifs quantitatifs fixés. On notera également que la construction neuve n'est pas venue conforter l'armature urbaine décrite par le SCoT et que des efforts qualitatifs sont à rechercher pour éviter la banalisation des formes urbaines et prendre davantage en compte les dimensions architecturales, paysagères et environnementales. ■

[1] *Le volet plus qualitatif ainsi que les questions relatives à la demande HLM et l'accueil de publics spécifiques font l'objet d'un second « Trajectoire ».*

LA CONSTRUCTION NEUVE PROGRESSE ET CE MALGRÉ LA CRISE

| PRODUCTION DE LOGEMENTS |

Une fourchette d'environ 1100 à 1200 logements mis sur le marché chaque année pendant 10 ans (SCoT)

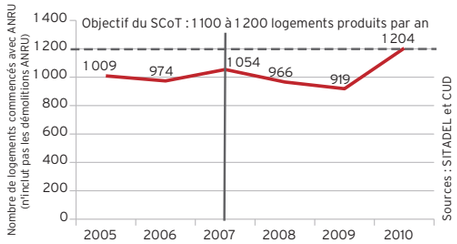
A ce jour, les chiffres de résidences principales et de logements fournis par l'INSEE datent du recensement 2008. Il n'est donc pas possible de produire une évaluation statistique complète. L'analyse de la construction neuve donne cependant déjà partiellement une réponse puisqu'elle constitue une des principales composantes de l'évolution du parc de logements. Depuis 2007, 1035 logements en moyenne ont été mis en chantier chaque année. Cela veut dire concrètement qu'à elle seule (sans les divisions, ni les restructurations), la construction neuve affiche des chiffres qui tendent vers les objectifs fixés par le SCoT. On observera toutefois que les chiffres de la vacance restent quasiment inchangés et que la tension reste forte.

Nous pouvons remarquer que le rythme de construction s'est globalement maintenu malgré la crise économique. Un ralentissement a été observé en 2008 et 2009 mais il a été moins marqué qu'aux niveaux régional et national. L'année 2010 s'est caractérisée par une nette reprise des logements mis en chantier.

DES OBJECTIFS QUANTITATIFS À REVOIR

La région Flandre-Dunkerque connaissait au début des années 2000 un déficit en logements. Après examen des projections démographiques de l'INSEE établies à partir des évolutions constatées entre 1990 et 1999, le syndicat mixte du SCoT a retenu une hypothèse d'environ 900 à 950 nouveaux ménages par an en moyenne pendant 10 ans. Les nouvelles projections de l'INSEE devraient amener à reconsidérer certains objectifs quantitatifs du SCoT.

En moyenne, 1 035 logements commencés par an en région Flandre-Dunkerque depuis 2007



Pour les années à venir, la demande en logement devrait rester forte. La croissance annuelle du nombre de ménages est estimée à 870 : le territoire a perdu depuis 1999 un nombre important d'habitants mais le nombre de ménages, lui, ne cesse d'augmenter sous l'effet du vieillissement de la population, de la prise d'indépendance des jeunes et des séparations. La pyramide des âges de la région dunkerquoise montre encore un potentiel de «décohabitations» qui devrait maintenir les besoins en logements dans les prochaines années.

Construction neuve, domaine Saint-Gilles à Craywick

Renouvellement urbain, collectif sur la friche « Sol Color » à Dunkerque.

Construction mitoyenne à Cappelle-la-Grande

PROGRESSION DE LA PART DU RENOUVELLEMENT URBAIN

| RENOUVELLEMENT URBAIN |

Donner, sur tout le territoire, priorité aux opérations de renouvellement urbain (SCoT)

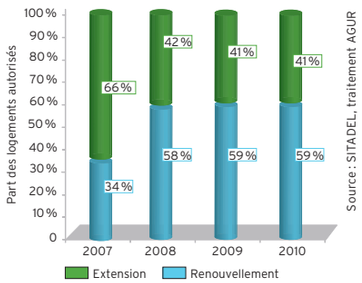
Le diagnostic des années 2000 a démontré que l'extension urbaine prenait de plus en plus de place dans la construction. Afin d'inverser cette tendance, un des objectifs du SCoT est de donner priorité au renouvellement urbain, à savoir requalifier le parc ancien, occuper des friches urbaines ou réutiliser des terrains ayant été préalablement urbanisés.

Depuis l'approbation du SCoT, la proportion de permis en renouvellement urbain est proche de 60 %. Cette évolution a été entretenue par d'importantes opérations comme le quai des Capucins à Bourbourg, le Grand Large à Dunkerque et les opérations de rénovation urbaine menées à Grande-Synthe et Dunkerque.

RENOUVELLEMENT, EXTENSION, CONFORTEMENT

Les constructions en renouvellement urbain sont réalisées sur des terrains qui ont déjà été urbanisés (dents creuses, friches, changements de fonction...). L'extension urbaine désigne des constructions sur des terrains non urbanisés (terrains agricoles, espaces naturels...). Les constructions peuvent être qualifiées de confortement urbain quand elles se situent dans la continuité du bâti et structurent le tissu urbain existant. Aujourd'hui, cette notion de confortement n'existe pas dans le SCoT.

Environ 60 % des logements autorisés en renouvellement urbain



VERS UN RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL

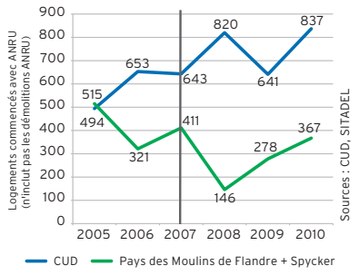
| ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE |

Répartir globalement la production de logements sur le territoire (SCoT)

L'objectif est de maintenir l'équilibre du territoire en répartissant globalement la production de logements de la façon suivante : environ 700 à 750 logements par an sur le territoire de la CUD ; environ 400 à 450 logements par an sur le territoire du Pays des Moulins de Flandre. Dans la CUD, depuis 2007, on recense une moyenne de 735 logements mis en chantier par an (avec ANRU et sans les démolitions), ce qui s'inscrit dans la fourchette prévue dans le SCoT[2]. Dans le Pays des Moulins de Flandre, le volume de construction est légèrement en deçà des chiffres du SCoT (300 logements commencés par an). Globalement, les courbes du graphique montrent que la tendance observée au milieu des années 2000 (une agglomération construisant moins que le secteur rural) s'est inversée. Au-delà des chiffres, nous pouvons observer d'importantes différences entre les territoires tant en termes d'outils opérationnels que de contraintes imposées aux projets.

Plus en détail, sur le territoire du Pays des Moulins de Flandre, la carte de répartition de la construction montre que l'urbanisation n'a pas systématiquement suivi la hiérarchie urbaine inscrite au SCoT (*cf. feuillet central*). Ce constat introduit la nécessité, pour les années à venir, de redéfinir ce qu'est la périurbanisation et de revoir les critères de développement urbain en fonction de l'accès aux services, de la desserte en transports en commun, de la proximité...

Vers un rééquilibrage territorial



RALENTISSEMENT DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

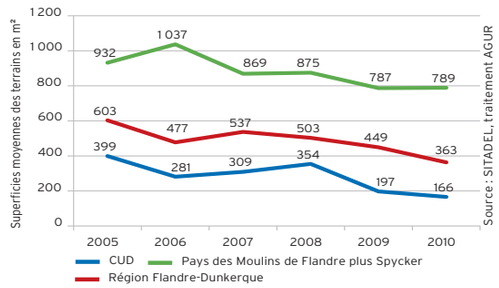
| CONSOMMATION FONCIÈRE |

Réduire la consommation foncière périphérique (SCoT)

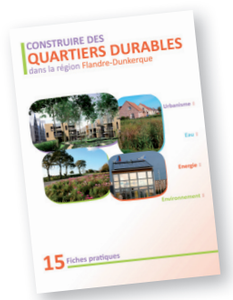
La consommation foncière par logement ralentit. En moyenne, en 2010, pour construire un logement, on consomme 1,4 fois moins de terrain qu'en 2007. Ce résultat est conforme au SCoT aussi bien sur le territoire de la CUD que sur celui du Pays des Moulins de Flandre.

Plusieurs facteurs permettent d'expliquer cette évolution, indépendamment même, pour certains, des objectifs fixés par le SCoT. Tout d'abord, le fonctionnement du marché. Sur la période 2008-2010, le prix au m² de terrain à bâtir a augmenté de 14 %. Cette hausse de prix, couplée à l'incertitude financière des ménages en temps de crise, conduit au recul du nombre de logements construits en extension urbaine, ainsi qu'à la diminution de la taille des parcelles achetées. A cela s'ajoute une prise de conscience progressive de la nécessité de préserver le foncier et l'apparition de nouvelles contraintes environnementales (exemple : prise en compte du risque inondations).

Baisse des superficies des terrains utilisés pour la construction de logements



Logements sociaux HQE à Zuydcoote

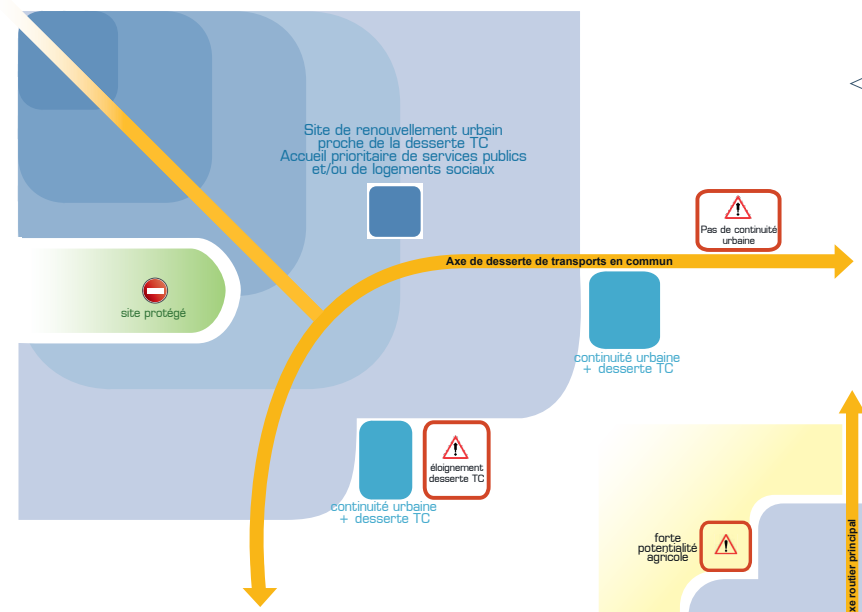


PRISE EN COMPTE DE LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE DANS L'HABITAT[3]

Le SCoT « *encourage les démarches visant à généraliser l'application des techniques à haute qualité environnementale, la promotion de l'architecture bioclimatique, la récupération des eaux pluviales et la collecte sélective des déchets* ». Panneaux solaires ou photovoltaïques, géothermie, récupérateurs d'eau de pluie... fleurissent un peu partout dans la région Flandre-Dunkerque. Au-delà des initiatives des particuliers, des communes font le choix d'intégrer des dimensions énergétiques et environnementales dans leur programme de logements. Certaines ont prévu d'inscrire ces mesures dans le règlement de leur PLU (exemple : Brouckerque). Cette prise en compte, bien que difficile à mesurer, fera l'objet d'une analyse plus détaillée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

[2] *Nous ne disposons pas de chiffres récents sur le nombre de logements et l'évaluation ne peut porter que sur ceux de la construction neuve.*
[3] *Pour en savoir plus : Construire des quartiers durables dans la région Flandre-Dunkerque, 15 fiches pratiques, AGUR, 2009.*

Rappel du DOG : maîtriser les extensions urbaines

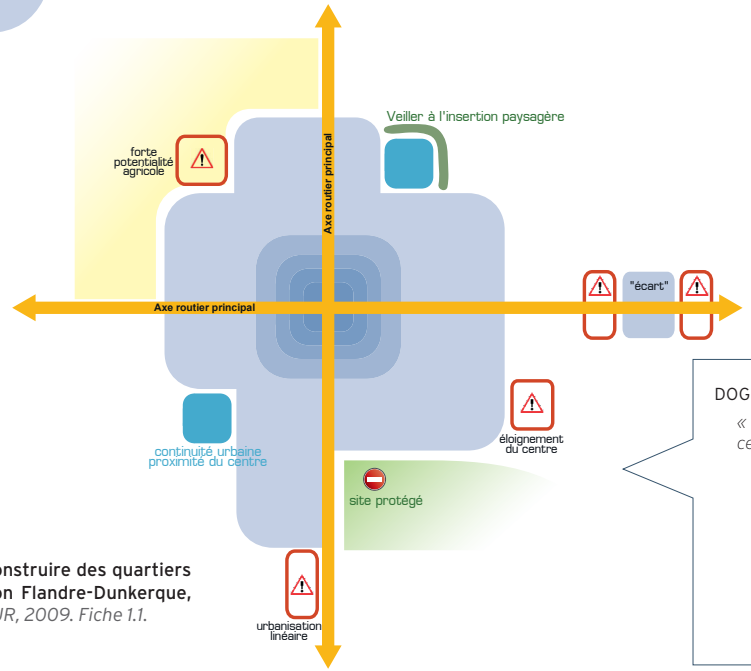


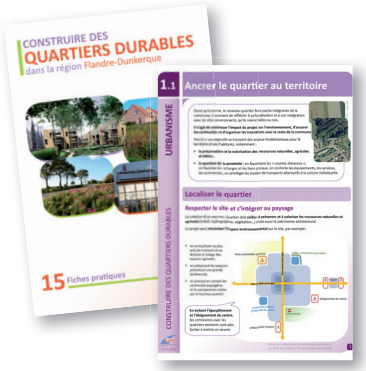
DOG I.A.1.6 (aire urbaine littorale) :

« Les extensions urbaines se réaliseront prioritairement en continuité des secteurs résidentiels existants, au plus près des centres, et de façon qu'elles puissent être facilement et efficacement desservies par les transports en commun. »

« Toute urbanisation sera interdite ou fortement contrainte dans les sites naturels dont le SCoT indique la protection. Dans les espaces référencés en ZNIEFF, il sera veillé au respect des équilibres naturels et à la préservation des éventuelles espèces rares de faune et de flore présentes. Il sera également veillé à ce que les extensions urbaines n'engendrent pas l'exposition de populations à des risques naturels ou technologiques, ou à de fortes nuisances industrielles. »

« Site de renouvellement urbain proche de la desserte TC accueillant du logement social »
Exemple : opération Maison Flamande sur l'ancienne friche Loubert-Cedeo à Petite-Synthe avec une nouvelle liaison entre les quartiers Saint-Antoine et Banc-Vert.





Pour en savoir plus : **Construire des quartiers durables dans la région Flandre-Dunkerque,** *15 fiches pratiques, AGUR, 2009. Fiche 1.1.*

DOG I.B.1.2 (secteur rural) :

« Les extensions urbaines devront obéir à un souci de maintien et de renforcement des fonctions centrales des bourgs et des villages. Il s'agira donc :

- *De limiter au maximum le développement des écarts et le développement de l'urbanisation linéaire le long des voies routières, et d'éviter la création de nouveaux « germes » d'urbanisation,*
- *De donner priorité aux extensions urbaines sur les terrains les plus proches du centre, se situant en continuité de l'urbanisation existante et présentant les moindres potentialités agricoles,*
- *De veiller à la bonne insertion paysagère des constructions nouvelles, notamment en limite d'espace agricole ou naturel ».*

Laure PACCOU - l.paccou@agur-dunkerque.org
Francine BARDY - f.bardy@agur-dunkerque.org
Cécile TRAVERS - c.travers@agur-dunkerque.org
AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION FLANDRE-DUNKERQUE
38, QUAI DES HOLLANDAIS 59140 DUNKERQUE T | +33 (0) 3 28 58 06 30 - F | +33 (0) 3 28 59 04 27
WWW.AGUR-DUNKERQUE.ORG

Logements autorisés de 2007 à 2010

Grande-Synthe, centre-ville

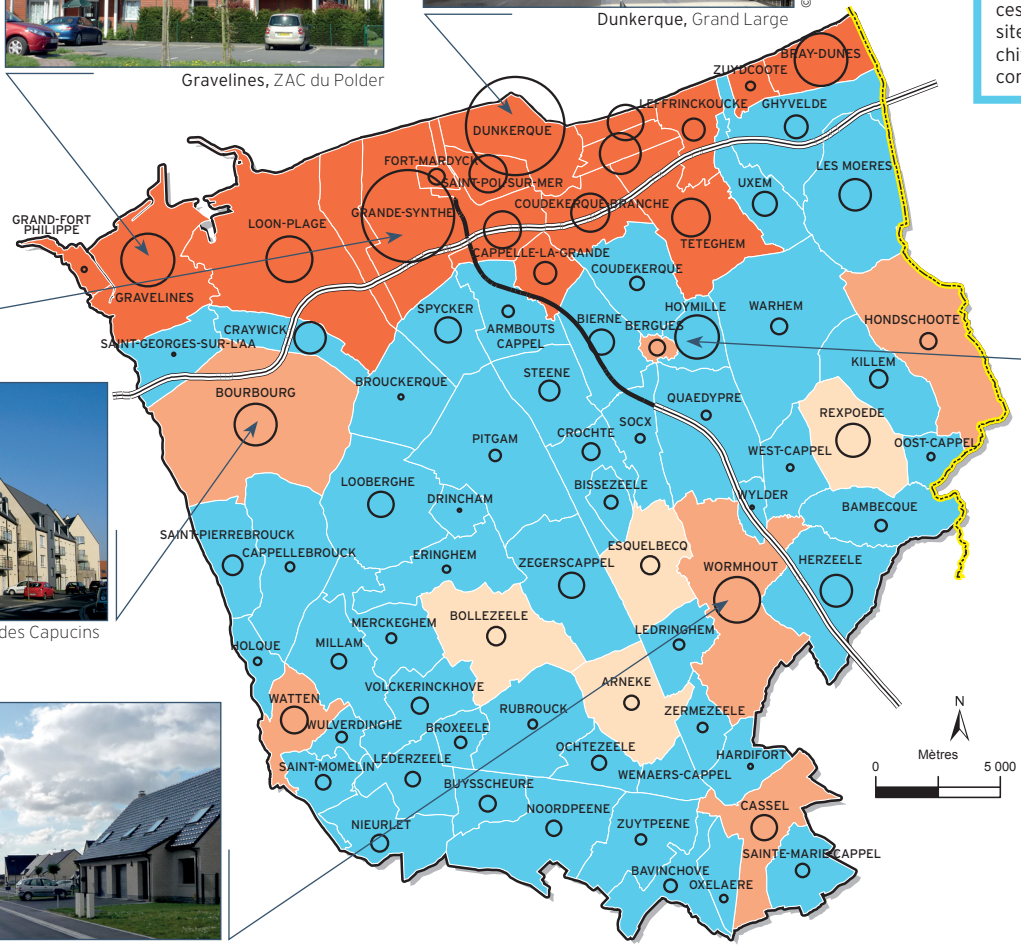
Gravelines, ZAC du Polder

© Ville de Dunkerque

Dunkerque, Grand Large

Bourbourg, quai des Capucins

Wormhout, Domaine des Giroflées



Construction neuve et armature urbaine

La carte confronte les chiffres de la construction neuve à l'armature urbaine telle que décrite dans le SCoT. A première vue, globalement, les grands principes semblent respectés : la construction neuve est plus conséquente dans les communes principales que dans les villages et pôles secondaires. Dans le détail, toutefois, nous pouvons mesurer toute la difficulté de caler le processus d'urbanisation sur les hiérarchies inscrites au SCoT. Ainsi, quelques villages ont-ils enregistré une croissance plus forte que certains bourgs. Parmi ces derniers, certains se trouvent désormais contraints par leur site géographique (Bergues, Cassel et Watten) et enregistrent des chiffres de construction neuve moins élevés que certaines de leurs communes périphériques.

Hoymille, Le Zyckelin

Nombre de logements autorisés

1 000

10

1

Armature urbaine

- Autres communes
- Pôle urbain
- Bourgs
- Pôles secondaires

Moyenne Flandre-Dunkerque : 1 044 logements par an

Guide de lecture : les cercles proportionnels représentent le nombre de logements dont le permis a été autorisé entre 2007 et 2010. Concrètement, tous ne sont peut-être pas encore sortis de terre aujourd'hui. Les photos illustrent quelques exemples d'opérations pris dans des communes et correspondant à des cercles de taille relativement importante. Les aplats de couleur indiquent le niveau de hiérarchie des communes au sein de l'armature urbaine.

© AGUR - Source : extrait BDcarto®©IGN2011 - SITADEL logements autorisés