Vu, pour être annexé à la
Délibération n°2017-167 du 29 juin 2017
Le Président de la CA2BM,

Bruno COUSEIN.

Commune du Touquet-Paris-Plage

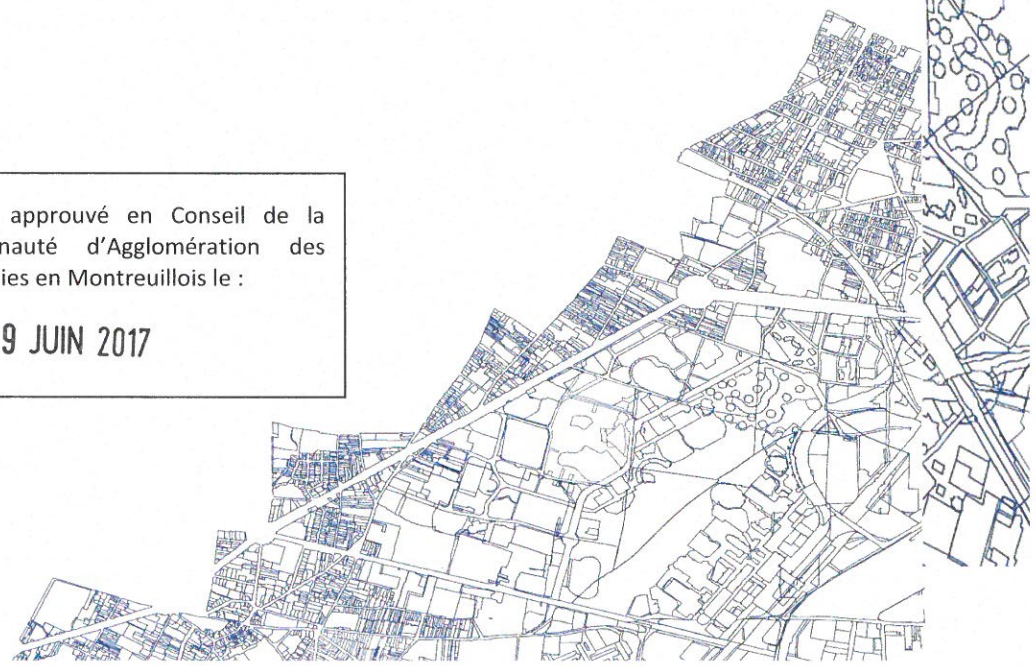
Plan Local d'Urbanisme

REÇU LE
- 6 JUIL. 2017
SOUS-PRÉFECTURE
de MONTREUIL-sur-MER

1 / Rapport de présentation

1.2 / Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Dossier arrêté en Conseil municipal le : **12 décembre 2016**	Mise à l'Enquête publique : **Du 14 avril au 15 mai 2017.**	Dossier approuvé en Conseil de la Communauté d'Agglomération des Deux Baies en Montreuillois le : 29 JUIN 2017



SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

1 Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années **4**
1.1 Comparatif des espaces naturels, agricoles et urbanisés entre le POS et le PLU 4
1.2 Analyse cartographique à partir de la comparaison des photos aériennes 5

2 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **7**
2.1 Le projet d'Aménagement et de développement durables 7
Axe 1 : Prendre soin des Touquettois 7
Axe 2 : Prendre soin du Touquet-Paris-Plage 9
Axe 3 : Le Touquet-Paris-Plage, pôle touristique de premier plan 10
2.2 Définition d'un scénario d'évolution du territoire 12
2.2.1 Les estimations de besoin en logements pour maintenir la population actuelle et attirer de nouveaux ménages 12
2.2.2 Estimation des besoins en logement pour assurer les objectifs démographiques 16
2.3 L'adéquation entre le scénario retenu et les possibilités offertes par le règlement 22
2.3.1 Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses 22
2.3.2 Etude globale des capacités de densification du tissu urbain bâti 24
2.3.3 La définition de secteurs de projet 34
2.3.4 Bilan du potentiel de construction neuve 35

1 Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers au cours des dix dernières années

Il n'existe pas de référentiel local complètement fiable permettant d'estimer de façon précise la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers au cours des 10 dernières années au niveau de la commune du Touquet Paris-Plage. Cette observation peut cependant être réalisée à partir du document d'urbanisme communal élaboré en 1991 et l'étude du tissu urbanisé réalisée au sein du rapport de présentation.

1.1 COMPARATIF DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET URBANISÉS ENTRE LE POS ET LE PLU

Zones POS 1991	Surfaces (ha)	Zones PLU	Surfaces
U	765	U	585
NA	93	AU	0
ND	781	N	938
EBC	390	EBC	298
Total	**1639**	**Total**	**1524**

L'évolution des surfaces s'explique par différents facteurs :

- La diminution des zones urbaines U s'explique par le classement d'une part importante de parcelles et fonds de parcelle non bâtis en zone N ou NL (notamment dans la forêt et dans les lotissements des dunes) ;
- La diminution de la superficie des zones AU correspond à la réalisation de certaines opérations et à une volonté de maîtriser l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels remarquables dans un souci de conformité avec les documents supra-communaux (exigences du SCoT, du PPRL, de la loi Littoral), certaines zones étant devenues inconstructibles par rapport au POS de 1991 ;
- L'augmentation de la superficie des zones naturelles s'explique par ces différents reclassements.

1.2 ANALYSE CARTOGRAPHIQUE À PARTIR DE LA COMPARAISON DES PHOTOS AÉRIENNES

Une étude comparative des photos aériennes de 2000 et du tissu urbain actuel permet de dresser une estimation de la superficie des espaces artificialisés et urbanisés au cours des quinze dernières années.

La carte de l'analyse de la consommation d'espace, présentée en page suivante, met en évidence :

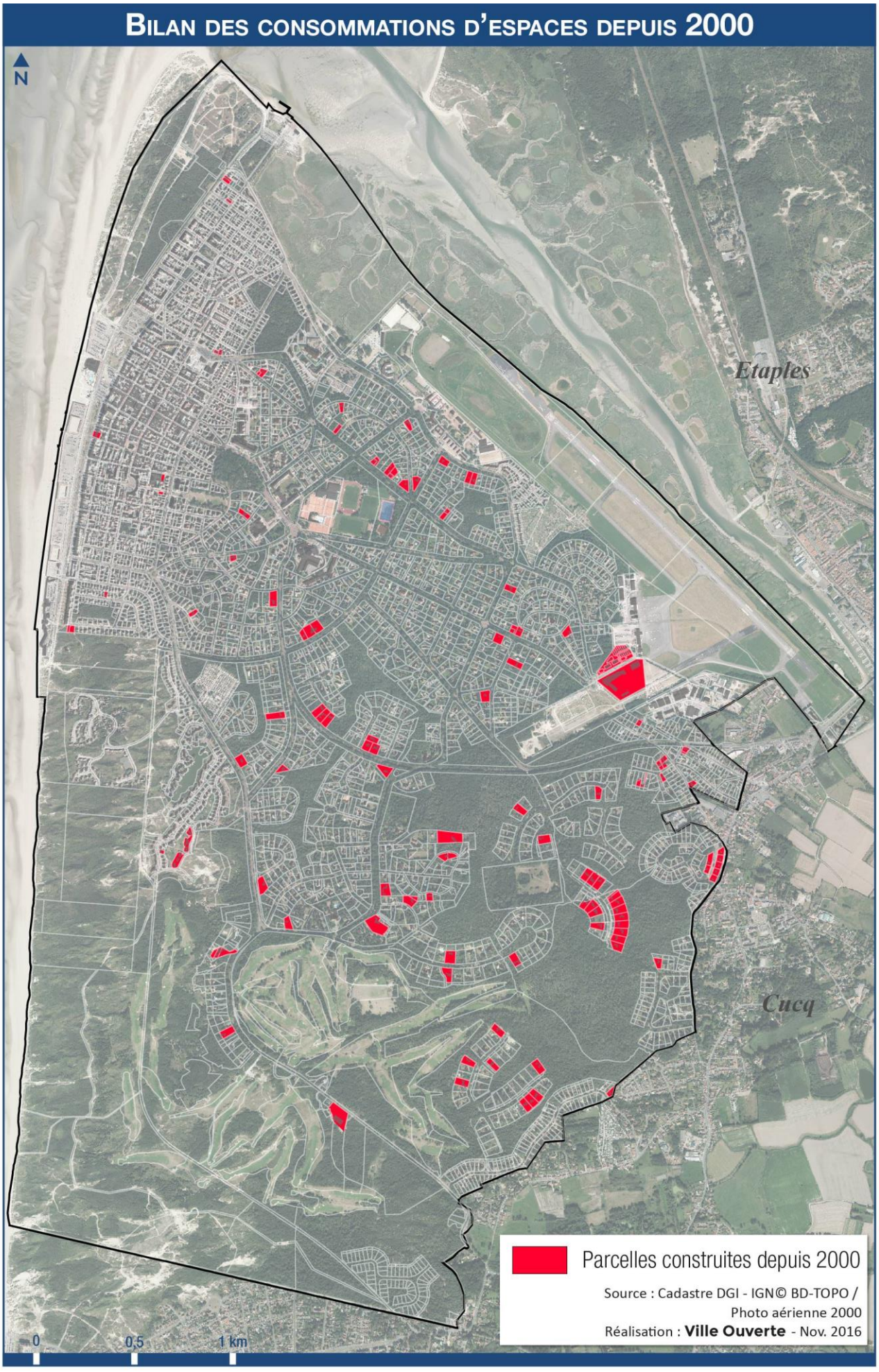
- L'urbanisation de quelques dents creuses au sein de la ville dune et de la Proche-ville a été très limitée, puisque les tissus sont déjà quasiment totalement urbanisés et évoluent peu ;
- Une densification plus importante dans la forêt, sur des parcelles auparavant boisées ;
- Une opération d'ensemble, quartier de l'aéroport, avec la construction du collège et la réalisation d'un ensemble de logements.

La surface totale des parcelles ainsi consommées est estimée à 26,3 ha.

Ces parcelles étaient pour une large part classées en zone NA ou en zone U. Dans le zonage actualisé, le secteur de l'aéroport a été intégré à la zone U et une partie importante des parcelles loties de la forêt ont été classées en zone NH.

Cette évolution du zonage explique que cette augmentation des emprises bâties n'apparaît pas fondamentalement dans l'évolution des surfaces totales des zones U.

Bilan des consommations d'espaces depuis 2000



2 Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2.1 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supracommunale lorsqu'ils existent. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLU, et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Touquet Paris-Plage a été élaboré dans le respect des grands principes de développement durable de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Ces grands principes généraux s'appliquent à l'ensemble du territoire de la nation, et chaque document d'urbanisme, tel que le PLU, doit déterminer les conditions de leur mise en œuvre.

Le PADD du Touquet Paris-Plage s'attache donc à articuler différents enjeux parfois contradictoires, au regard du cadre législatif en vigueur et de son contexte paysager et patrimonial, via la définition de trois grands axes structurants :

- Prendre soin des Touquettois ;
- Prendre soin du Touquet-Paris-Plage ;
- Le Touquet-Paris-Plage, pôle touristique de premier plan

Les éléments qui suivent constituent une synthèse du PADD du PLU du Touquet Paris-Plage.

AXE 1 : PRENDRE SOIN DES TOUQUETTOIS

Poursuivre le développement de l'habitat permanent

L'évolution récente de la population touquettoise marque une stabilité du nombre d'habitants, après une période de baisse démographique. Le PADD s'inscrit dans la continuité des efforts fournis en affichant l'objectif de recouvrer un niveau démographique antérieur, au-delà de 5000 habitants.

Pour y parvenir, une diversification de l'offre de logement est visée, en engageant une réflexion globale sur l'habitat et en explorant les opportunités de création de nouveaux logements et de réhabilitation du parc existant. Cet effort permettra par ailleurs de renforcer l'offre de logements locatifs et aidés (20% dans les nouvelles

opérations et de 25% en opération de renouvellement). Les secteurs de projet de la ZAC Quentovic et du quartier de l'aéroport constituent des projets phares, qui introduiront cette dynamique à l'ensemble du territoire communal.

Afin d'accompagner l'évolution démographique des habitants résidents et de préserver l'attractivité de la commune, le projet communal vise à renforcer l'offre de services et d'optimiser les équipements existants, moteur de la vie de quartier. L'évolution démographique s'est caractérisée par l'augmentation des personnes de plus de 60 ans. Il s'agit aujourd'hui d'atteindre un équilibre de l'offre pour répondre aux différents besoins de la population permanente, familles et seniors : par le maintien d'une diversité de services et d'équipements, par le renforcement de condition de déplacements sécurisés et la mise aux normes d'accessibilité des équipements publics, par une diversification des typologies de logements. Le déploiement des NTIC est par ailleurs systématisé à l'ensemble des opérations, à vocation d'habitat, d'équipements ou de services.

Le cœur historique : clé du développement

Le Touquet Paris-Plage se caractérise par son centre histoire, entièrement constitué et riche d'un patrimoine architectural exceptionnel. Le renforcement du cœur de station doit aujourd'hui se faire en développant la ville sur elle-même (dents creuses, renouvellement…) tout en protégeant le patrimoine.

Pour y parvenir, le projet communal affirme la volonté d'assurer une veille foncière active et volontariste, pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens afin de l'offrir en location ou pour transformer les lieux de déshérence en logements permanent. L'enjeu étant de mettre à profit chaque partie du territoire communal.

Cette préoccupation s'inscrit également dans la volonté de respecter la loi ALUR et le SCoT du Montreuillois pour diminuer de moitié la consommation foncière des dix dernières années : l'objectif de développer la commune sur la trame urbaine existante s'inscrit dans cette dynamique ainsi que l'affirmation d'une densité minimale de 28 logements/ha dans les nouvelles opérations également.

Ce renouvellement de la ville sur elle-même s'accompagnera également au renouvellement du fonctionnement urbain global du centre-ville. La place Quentovic, restructurée dans le cadre de la ZAC y participera en devenant le pendant de la place du marché et en étendant ainsi l'offre de commerces, services et équipements du centre-ville.

Poursuivre les alternatives au « tout automobile »

Dans un souci de s'adapter à l'évolution des usages et d'améliorer la gestion des flux et la sécurisation des déplacements, la hiérarchisation du réseau routier sera poursuivie, dans le cadre du plan de déplacement durable communal. Le réaménagement des grands axes et des carrefours accidentogènes participera à l'amélioration de la lisibilité des différents niveaux de voies.

Parallèlement, les actions menées pour aménager les itinéraires piétons et cyclistes seront prolongées, afin d'améliorer la cohérence et la sécurisation de ces itinéraires.

Ces actions permettront de valoriser les liens entre le centre depuis les entrées-de-ville et les quartiers les plus éloignés, pour améliorer les usages des habitants.

Cette réflexion sur le développement des modes doux sera accompagnée d'une réorganisation des flux automobiles, par la réorganisation des zones de stationnement et par la création de nouvelles zones en entrée-de-station pour les jours de forte affluence.

AXE 2 : PRENDRE SOIN DU TOUQUET-PARIS-PLAGE

Préserver et mettre en valeur les espaces de nature : le Touquet, au cœur d'espaces naturels exceptionnels

L'objectif guidant cet axe est d'intégrer la dimension environnementale au cœur des projets économiques et touristiques, afin de souligner et préserver la qualité des milieux naturels et des espèces, composante de l'identité touquettoise. La qualité environnementale des différents espaces sera préservée voire restaurée, pour garantir la pérennité des milieux naturels et des continuités écologiques.

Il s'agit pour cela de souligner davantage le réseau hydrographique pour redessiner le lien entre le Touquet et l'eau. Cette prise en compte de la trame bleue s'effectue tant d'un point de vue paysager (réouverture des perspectives sur la Baie de Canche et vers la mer) que dans le cadre de réaménagements des rives de l'Estuaire et de la plage.

Les dispositifs de gestion de l'eau doivent également être améliorés dans un souci d'amélioration de la qualité des eaux et de respect des mécanismes de la nature, grâce au renforcement du réseau des fossés sur l'ensemble du territoire (ayant une fonction de phytoépuration et de prévention des risques d'inondation).

Cette prise en compte de la trame bleue se traduit également par l'intégration dans le projet communal des risques liés à l'érosion du trait de côte et à la submersion marine.

Conserver l'esprit de ville jardin

Les nombreux et divers espaces verts confèrent à la commune une identité et une ambiance très particulières qui doivent être renforcées. Les espaces publics et le patrimoine naturel public (alignements d'arbres etc) doivent être régénérés et préservés. Les habitants sont des acteurs à part entière à intégrer dans la promotion de la trame verte, afin que jardins privés et clôtures participent à l'originalité des lieux.

L'importance de l'articulation entre le PLU et la servitude d'AVAP est affirmée, afin d'aboutir à un projet patrimonial et urbain cohérent et partagé, dans lequel la dimension environnementale est là aussi bien intégrée.

Outre cette dimension paysagère et naturelle, l'esprit de ville jardin est également constitué par la qualité du patrimoine bâti. La dynamique de restauration de ce patrimoine, initié par l'opération globale d'amélioration des façades, doit être poursuivie. La rénovation de l'hôtel-de-ville participe à cet objectif. Parallèlement, il s'agira de promouvoir les formes urbaines innovantes en matière de construction neuve, dans une optique de développement durable et de constitution du patrimoine de demain.

Cette logique de préservation du bâti patrimonial se traduit également par une lutte contre la banalisation des constructions et du maintien des qualités du bâti existant : réinterprétation de manière contemporaine des éléments architecturaux traditionnels (volumes, modénatures, matériaux…), traitement des clôtures et des portails…

Les espaces publics créateurs d'une ambiance urbaine rénovée

La mise en valeur du Jardin de la Manche, baptisé ainsi par ses fondateurs, ne s'exprimera que si les lieux publics sont conviviaux et sécurisés. La prise en compte d'un « guide des espaces publics », orientant le traitement des espaces publics, les revêtements de trottoirs, les choix de mobilier urbain etc. permettra d'assurer la qualité et les continuités entre les différents quartiers. Les aménagements dédiés prioritairement aux modes doux participeront à la qualité du cadre de vie touquettois.

Cette qualité de vie se trouvera renforcée et facilitée par la mise en accessibilité PMR de tous les espaces de la station.

Ces mesures permettront de lutter contre la banalisation des espaces publics : le front de mer et les entrées-de-ville bénéficieront d'une attention particulière. A l'échelle du front-de-mer, les efforts porteront sur l'amélioration des articulations avec les espaces naturels, de l'aménagement des places et des voiries pour renforcer les jonctions entre ville et plage, et de l'animation (en favorisant l'implantation de commerces, services et structures touristiques).

AXE 3 : LE TOUQUET-PARIS-PLAGE, PÔLE TOURISTIQUE DE PREMIER PLAN

Favoriser l'emploi pour accompagner l'économie locale

L'économie touquettoise est incontestablement liée à l'activité touristique. Cette orientation vise à accompagner les besoins de développement des grands équipements touristiques, culturels et sportifs de la commune, qui constituent les grands générateurs d'emplois.

Le projet communal vise à organiser l'activité économique et commerciale au niveau de polarités structurantes, permettant d'accompagner le développement de l'offre de commerces et de services. Outre le pôle déjà constitué autour de la place de l'Hermitage, le projet vise à valoriser le développement économique du quartier de l'aéroport et de finaliser la valorisation de l'activité commerciale du centre de la station.

Une dynamique d'innovation est également recherchée, avec une réflexion sur l'évolution de l'offre de formation, avec restructuration du lycée hôtelier et la potentielle création d'un campus.

Développer l'activité touristique

Le maintien de la qualité et de la diversité de l'offre touristique constitue un enjeu majeur pour l'économie locale. Plusieurs orientations y répondent, visant à consolider et moderniser l'offre existante. Le tourisme d'affaires est ainsi une composante essentielle à maintenir, liée à l'accessibilité de la station et à la qualité des équipements

(la rénovation du palais des congrès répondant à ce besoin).

L'offre hôtelière et la nécessité de disposer d'un nombre suffisant et varié de structures d'accueil apparaît comme une condition indispensable au maintien de l'activité touristique et doit être renforcée.

Des dimensions spécifiques au tourisme touquettois doivent être entretenues : la dimension « bien-être », liée à la présence de la thalassothérapie, et la vocation artistique et culturelle, portée aujourd'hui par le musée, mais qui doit être enrichie par la réalisation d'une salle de spectacles.

Les résidences secondaires : le Touquet-Paris-Plage, un lieu de villégiature de plus en plus apprécié

L'ensemble des qualités territoriales de la station explique l'augmentation et l'importance du nombre des résidences secondaires, lié au phénomène de double-résidence. Il y aura lieu d'encourager ce développement source d'une nouvelle population bénéfique au tourisme.

2.2 DÉFINITION D'UN SCÉNARIO D'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE

2.2.1 LES ESTIMATIONS DE BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION ACTUELLE ET ATTIRER DE NOUVEAUX MÉNAGES

➢ *LES MÉCANISMES DE CONSOMMATION DU PARC ENTRE 1990 ET 2009*

Hormis les constructions neuves, il existe 4 phénomènes qui influent sur l'évolution du parc de logements et sur sa consommation :

- Le renouvellement,
- Le desserrement,
- La variation du parc de logements vacants,
- La variation du parc de résidences secondaires.

➢ *LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT*

L'évolution du parc immobilier ne correspond pas seulement à la réalisation d'habitations nouvelles. En parallèle, certains logements sont démolis, abandonnés ou changent de destination (transformation en bureaux, en commerces…), il s'agit du phénomène de renouvellement.

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de logements augmente de 1 145 unités et 1 433 logements sont achevés sur cette période.
Durant cette période, 288 unités ont été consommées par le renouvellement soit un taux de 2,5% du parc total de 1999.
Le taux de renouvellement sur la période est de 0,2 % par an.

Entre 2000 et 2011 :

Le parc de logements augmente de 920 unités et 382 logements sont achevés sur cette période.
Durant cette période, 538 unités ont été réappropriées depuis l'existant soit 4,3% du parc total de 2011.
Le taux de renouvellement sur la période n'a pas généré de disparition mais une réappropriation depuis le parc.

➢ *LE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT*

Le parc de logements évolue en fonction des besoins issus de nouveaux comportements sociaux, notamment l'augmentation du nombre de ménages de petite taille.
Le nombre de personnes par logement diminue, ce qui entraine un phénomène de desserrement de la population dans le parc immobilier.

Taux d'occupation des résidences principales du Touquet :

- 1990 : 2,28
- 1999 : 1,98
- 2011 : 1,84

Un nombre de résidences plus important et plus spécialisé est nécessaire pour faire face à la diminution de la taille des ménages.

- Entre 1990 et 1999 :

Le taux d'occupation passe de 2,28 à 1,98.
5 595 (population des résidences principales de 1990) / 1,98 (taux d'occupation de 1999) = 2 828
2 825 – 2 454 (nombre de résidences principales en 1990) = 371

371 résidences principales étaient nécessaires sur cette période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.

- Entre 1999 et 2011 :

Le taux d'occupation passe de 1,98 à 1,84
5 290 (population des résidences principales de 1999) / 1,84 (taux d'occupation de 2011) = 2 875
2 875 – 2 672 (nombre de résidences principales en 1999) = 203

203 résidences principales étaient nécessaires sur cette période pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.

➢ *LOGEMENTS VACANTS*

L'existence du parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants de changer facilement d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, séparation, départ des enfants…). On estime qu'un taux équivalent à 6% du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans ce même parc. Cependant, l'importance du parc de logements vacants est fluctuante :

- L'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants
- A l'inverse, une offre abondante ou un parc ancien, vétuste, engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

On considère ici et après la notion de logements vacants au sens large autrement dit en incluant les logements faisant l'objet d'une transaction en cession ainsi que ceux également non occupé mais qui ne sont temporairement pas sur le marché immobilier.

Sur la période 1990-2011, le nombre de logements vacants diminue fortement au Touquet-Paris-Plage, signe qu'il existe une réelle tension sur le parc.

	Nombre de logements vacants	**Part du parc (%)**
1990	423	4,1 %
Variation	*+ 29*	
1999	452	3,97 %
Variation	*- 237*	
2011	215	1,8 %

➢ *LES RÉSIDENCES SECONDAIRES*

Le nombre de résidences secondaires est en forte hausse depuis 1999 et représente une part de plus en plus importante des logements.

En 2011 on compte 9 595 résidences secondaires au Touquet-Paris-Plage. Si le phénomène continue à s'intensifier dans les années à venir et le nombre de résidences secondaires augmenter au détriment des résidences principales, le parc risque de se figer petit à petit et la commune de perdre des habitants au fur et à mesure.

	Nombre de résidences secondaires	**Part du parc (%)**
1990	7 335	71 ,8 %
variation	*+ 898*	
1999	8 233	72,5 %
variation	*+ 1362*	
2011	9 595	78,2 %

RÉCAPITULATIF

La construction n'a pas toujours pour effet d'accroître le parc immobilier. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et à l'assurance d'une certaine fluidité du parc, impliquent une consommation de logements.

- Entre 1990 et 1999

Phénomène de renouvellement : + 288 logements
Phénomène de desserrement : + 371 logements
Variation des logements vacants : + 29 logements
Variation des résidences secondaire : + 898 logements
TOTAL : + 1 586 logements
Sur la période 1990-1999, 1 586 logements étaient nécessaires au maintien de la population.
Sur cette période 1 433 logements ont été construits.
1 433 – 1 586 = - 153
- 153 x 1,98 (taux d'occupation de 1999) = - 302 personnes
Sur la même période, l'Insee enregistre une baisse de 305 personnes sur la commune.

- Entre 1999 et 2011

Phénomène de renouvellement : - 538 logements
Phénomène de desserrement : + 203 logements
Variation des logements vacants : - 237 logements
Variation des résidences secondaire : + 1362 logements
TOTAL : + 790 logements
Sur la période 1999-2011, 790 logements étaient nécessaires au maintien de la population.
382 logements ont été achevés sur la période.
382 - 790 = - 408
- 408 x 1,84 (taux d'occupation de 2011) = - 750 personnes
Sur la même période, l'INSEE enregistre une baisse de 753 personnes sur la commune.

Contrairement à de nombreuses communes, ce n'est pas le phénomène de desserrement qui impacte le plus les besoins en logement, le taux d'occupation étant déjà particulièrement bas au Touquet-Paris-Plage. En revanche, l'évolution du parc des résidences secondaires a montré sur les périodes précédentes un phénomène de réappropriation depuis le parc existant, et des logements vacants. A propos de la vacance des logements, le taux actuel extrêmement bas n'est pas une situation durable dans les années à venir.

2.2.2 ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENT POUR ASSURER LES OBJECTIFS DÉMOGRAPHIQUES

Les mécanismes de consommation des logements constatés au cours des périodes précédentes au Touquet, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici 2025 (10 ans). Une première estimation du nombre de logements peut être faite par le calcul et le raisonnement suivant.

- ***PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT DU PARC***

Le renouvellement du parc (abandon, démolition…) devrait se poursuivre en raison de la présence de logements anciens.

Le scénario retenu pour évaluer le nombre de logements nécessaires au renouvellement du parc sur la période 2011-2025 est établit au regard des caractéristiques de la commune et de ce qui a été observé au cours des dernières périodes intercensitaires, soit 0,1 % par an.

12 277 (parc total 2011) x 1.01 (intérêt composé de 0,1% sur 10 ans) = 12 339

12 339 – 12 277 = **+ 62 logements renouvelés.**

- ***POURSUITE DE PHÉNOMÈNE DE DESSERREMENT***

Entre 1990 et 2011, le taux d'occupation des résidences principales est passé de 2,28 à 1,84 personnes dans le logement. Le phénomène tend à s'accentuer au regard de la structure actuelle de la population et du vieillissement de celle-ci. Cependant, l'augmentation de la part des résidents permanents entraînera l'arrivée de jeunes ménages, permettant de laisser supposer un maintien du nombre de personnes par ménage.

On pose deux hypothèses :

- Hypothèse de maintien : taux d'occupation de 1,84

4 538 (population en 2011) / 1,84 = 2 466

2 466 – 2 466 (résidences principales en 2011) = 0

La commune n'a pas besoin de logement supplémentaire pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.

- Hypothèse de poursuite de la décohabitation : taux d'occupation de 1,8

4 538 (population en 2011) / 1,8 = 2 521

2 521 – 2 466 (résidences principales en 2011) = 55

La commune a besoin de 55 logements supplémentaires pour répondre aux besoins issus du desserrement de la population.

➢ *LE TAUX DE VACANCE*

Le parc de logements vacants a diminué entre 1999 et 2011 en passant de 3,97% à 1,8% du parc de logements, signe d'une réelle tension.

Le scénario retenu pour évaluer le nombre de logements vacants est celui de 4 %, taux nécessaire pour commencer une meilleure fluidité des parcours résidentiels sur la commune. Le taux optimal pour assurer une bonne rotation est de 6%, néanmoins, au vu de la situation actuelle au Touquet, il s'agit de ramener le taux de la vacance à celui de 1999.

12 277 (parc total en 2011) x 0.04 = 491

En 2011, le parc de logements vacants est de 215 unités.

491 – 215 = 276

Le nombre de logements vacants peut donc augmenter de 276 unités pour assurer une bonne rotation des parcours résidentiels.

➢ *LES RÉSIDENCES SECONDAIRES*

Le parc de résidences secondaires est important au Touquet, et connait une forte croissance entre 1999 et 2011 passant de 72,5% du parc global de logements à 78,2%. Cette évolution correspond à l'apparition d'un nouveau mode d'occupation, lié au phénomène de double-résidence (en ville la semaine et au Touquet-Paris-Plage le week-end). Cette fréquentation se caractérise donc par sa régularité et bénéficie pleinement à l'économie touristique et commerciale de la commune.

La poursuite du rythme d'augmentation du parc de résidences secondaires n'est cependant pas durable pour les années à venir au regard de l'évolution du parc de logements, puisqu'elle a été la résultante à la fois d'une réappropriation depuis le parc de résidences principales et depuis les logements vacants. L'enjeu est donc de préserver un équilibre du parc de logements communal, pour répondre aux besoins en matière de résidences principales tout en encourageant ce nouveau mode d'occupation.

- Hypothèse de maintien à 78% :

12 277 (parc total de 2011) x 0.78 = 9 595

9 595 – 9 595 = 0

Il n'y a donc pas de besoin supplémentaire en matière de résidences secondaires pour un maintien du taux à 78%.

- Hypothèse de diminution à 75% :

12 277 (parc total de 2011) x 0.75 = 9 208

9 208 – 9595 = - 387

Le nombre de résidences secondaires peut être ramené à 9 208 unités dans le cas d'un passage de 78% à 75%, soit une baisse de 387 résidences secondaires qui peuvent être réappropriées au sein du parc de résidences principales.

➢ *RÉCAPITULATIF – NOMBRE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRES AU MAINTIEN DE LA POPULATION D'ICI 2025*

	Hypothèse de maintien : taux d'occupation à 1,84	**Hypothèse de poursuite de la décohabitation : taux d'occupation à 1,8**	**Hypothèse de réappropriation depuis le parc de résidences secondaires**
Renouvellement	+ 62	+ 62	+ 62
Desserrement	0	+ 55	+ 55
Vacance	+ 278	+ 278	+ 278
Résidences secondaires	0	0	- 387
Logements commencés (2011-2013)	- 54	- 54	- 54
Total 2014-2025	286	341	- 46

Les hypothèses formulées permettent d'estimer les besoins en logements pour maintenir la population touquettoise. Ainsi, le maintien du taux d'occupation à 1,84 nécessite un besoin de 286 logements supplémentaires au vu des différents phénomènes. L'hypothèse de la poursuite de la diminution de la taille des ménages pour arriver à un taux d'occupation à 1,8 requiert un besoin de 341 logements supplémentaires parmi le parc de résidences principales. Un des leviers pour répondre à ces besoins en logements est la réappropriation de résidences secondaires pour les transformer en résidences principales. Ce sont jusqu'à 387 résidences secondaires qui pourrait changer de destination. Ainsi, la réappropriation de logements depuis le parc de résidences secondaires permettrait le maintien de la population touquettoise.

- *MISE EN ŒUVRE PROGRESSIVE DU PROJET DEMOGRAPHIQUE, ET NOMBRE DE LOGEMENTS NÉCESSAIRES À UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION DE 5%*

Le SCoT prévoit l'augmentation de 14 % de sa population globale sur son périmètre d'ici 20 ans. Le PADD définit par ailleurs l'ambition à moyen terme de dépasser le cap des 5 000 habitants résidents, correspondant à une augmentation de la population d'environ 13%.

Par souci de réalisme, le PLU du Touquet-Paris-Plage définit un objectif démographique intermédiaire de 5% qui contribue à cet objectif d'augmentation de la population à moyen terme fixé au PADD. En effet, il est indispensable de prendre en compte les caractéristiques particulières du territoire du Touquet, à savoir une situation particulière du parc de résidences secondaires, très important, et qui a un impact direct sur le nombre de logements nécessaires uniquement pour maintenir le nombre d'habitants. Il convient donc de dissocier :

- **L'objectif démographique à moyen terme fixé par le PADD, qui exprime une vision sur le long terme et s'appuie sur une évolution forte du rapport entre résidences principales et résidences secondaires : sa mise en œuvre sera progressive ;**
- **Et les modalités de mise en œuvre d'une première étape du projet par l'identification de leviers de construction neuve qui permettront de répondre à une première étape du projet démographique.**

Les analyses faites de l'évolution de la population sur le Touquet-Paris-Plage ont montré que la population a diminué de 23% depuis 1990. Ainsi, au vu de ces données, de la réalité touquettoise et des prévisions du SCoT, la croissance démographique d'ici 2025 pour la commune peut être estimée à 5% (soit une augmentation d'environ 227 habitants par rapport à 2011, population de référence INSEE). Les besoins en logements pour une croissance de 5% de la population sont faits selon plusieurs hypothèses :

- **Hypothèse de maintien du taux d'occupation à 1,84**

227 / 1,84 = 124 logements

- **Hypothèse de la poursuite de diminution du taux d'occupation à 1,8**

227 / 1,8 = 126 logements

Ainsi, le nombre de logements nécessaires à une augmentation de 5 % de la population d'ici 2025 ans se situe entre 124 et 126 logements selon l'hypothèse de desserrement retenue.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif des besoins en logements pour la station selon l'hypothèse retenue :

Evolution démographique	Maintien de la population	Croissance de +5%	Hypothèse d'une réappropriation depuis le parc de résidences secondaires (hypothèse sur le long terme)	Hypothèse d'une réappropriation depuis le parc de résidences secondaires (hypothèse temps d'application du PLU : réalisation de 30% de l'objectif de réappropriation du parc de résidences secondaires)
Besoin en logements	Hypothèse 1,84 : **286** Hypothèse 1,8 : **341**	Hypothèse 1,84 : + 124 = **410** Hypothèse 1,8 : + 126 = **467**	Hypothèse 1,84 : 410 – 387 = **23** Hypothèse 1,8 : 467 – 387 = **80**	Hypothèse 1,84 : 410 – 65 = **294** Hypothèse 1,8 : 467 – 116 = **351**

Ainsi, une croissance de 5% de la population nécessite un niveau de construction de résidences principales compris entre 410 et 467, du fait de l'importance du point mort (nombre de logements nécessaire au maintien de la population). Deux hypothèses de réappropriation du parc de résidences secondaires sont ensuite posées :

- Une réappropriation soutenue et ambitieuse : objectif sur le long terme, corrélé à l'objectif de croissance démographique de 13% fixé par le PADD ;
- Une réappropriation plus réaliste : objectif lié la première étape de la mise en œuvre du projet, dans le temps d'application du PLU. C'est cet objectif qu'il faut prendre en compte pour la définition du compte foncier du PLU du Touquet Paris-Plage.

En fonction des hypothèses retenues, et selon la variation du nombre de résidences secondaires, le rythme de construction annuel d'ici 2025 est estimé entre 2 et 5 logements par an pour une réappropriation depuis le parc de résidences secondaires.

En revanche, l'objectif réaliste de l'évolution de la part des résidences secondaires amène à un rythme de construction entre 21 et 25 logements par an d'ici 2025. Pour rappel, le rythme de construction entre 2004 et 2013 était de 24 logements par an.

La densité établie par le SCoT est de 28 logements à l'hectare. Pour le pôle Le Touquet-Etaples, 85% des nouveaux logements seront construits dans l'enveloppe urbaine, et les logements en extension pourront consommer jusqu'à 14 ha.

2.3 L'ADÉQUATION ENTRE LE SCÉNARIO RETENU ET LES POSSIBILITÉS OFFERTES PAR LE RÈGLEMENT

2.3.1 POTENTIEL D'ACCUEIL DU TISSU URBAIN NON-BÂTI : LES DENTS CREUSES

Cette analyse vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué.

Ce recensement se limite aux dents creuses localisées dans les zones U du PLU. Le nombre de logements est difficile à estimer précisément puisque ces parcelles – si elles sont mobilisées, pourront faire l'objet de petites opérations, comprenant un à trois logements environ.

L'analyse du territoire communal permet de repérer :

- Dans la ville et la proche-ville : 34 parcelles sont disponibles. Au vu de leurs surfaces, il est possible d'estimer entre 25 et 30 lots potentiels ;

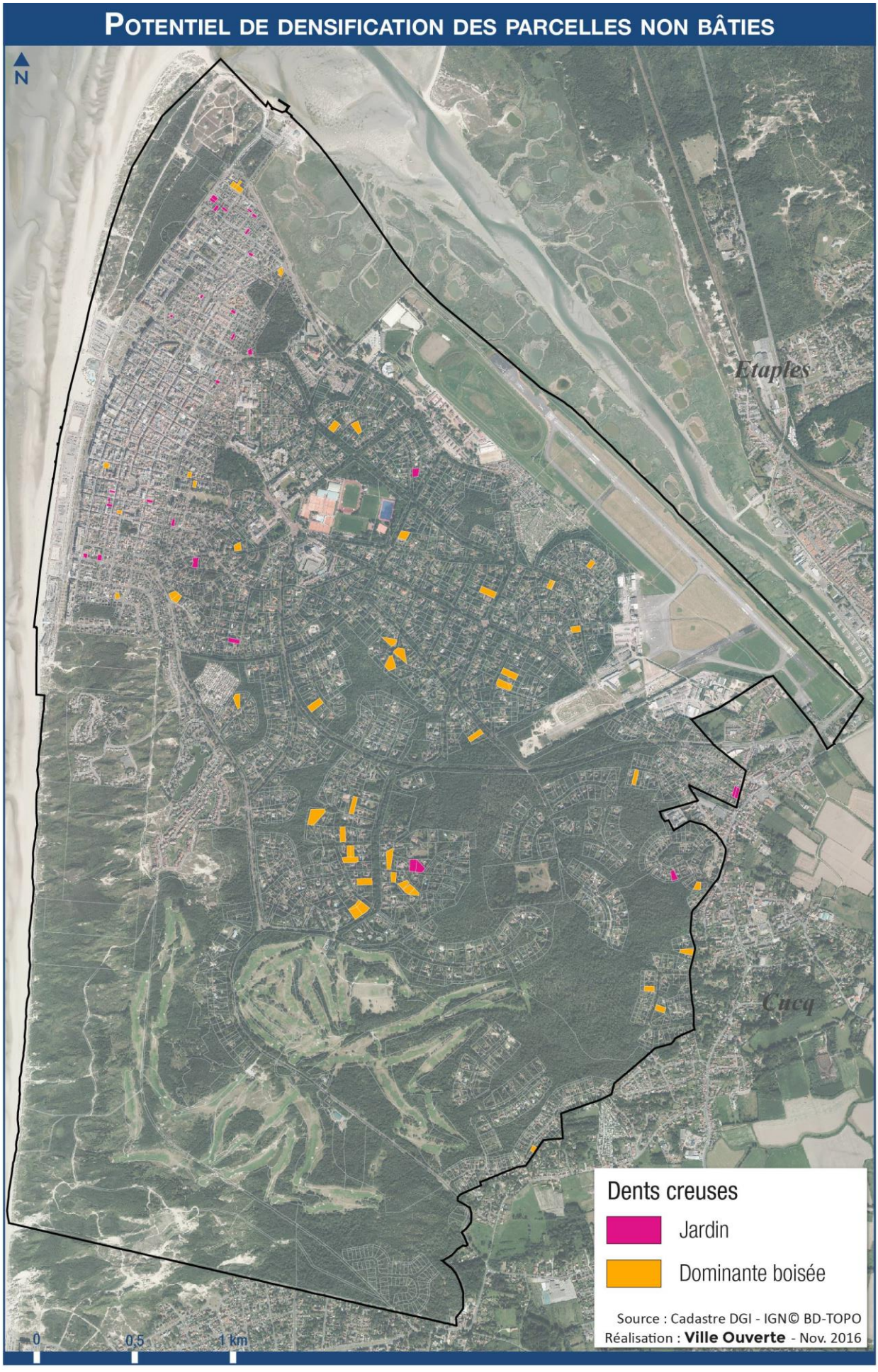
- Dans la forêt : 89 parcelles sont disponibles. Au vu de leurs surfaces, il est possible d'estimer 80 lots potentiels.

Ces dents creuses constituent rarement des unités foncières indépendantes. Elles sont aujourd'hui pour la plupart rattachées aux propriétés voisines (aménagées en jardin ou boisées). Elles ne constituent donc pas à proprement parlé des dents creuses directement mobilisable. Elles devront faire l'objet de nouvelles divisions parcellaires qui feront l'objet d'un examen au cas par cas.

Il n'apparaît pas réellement souhaitable, au vu des enjeux paysagers et environnementaux, que l'ensemble de ces dents creuses soient urbanisées. En effet, dans le tissu constitué de la ville, elles constituent des espaces-verts relais et des respirations vertes, tandis que dans la forêt, leur urbanisation ne devra pas se faire au détriment de la qualité paysagère du secteur.

Enfin, il faut également rappeler que la mobilisation de ces dents creuses dépend de l'initiative des propriétaires, qui est difficile à estimer précisément.

Aux vues de ces différentes problématiques, on considère qu'environ 15% du potentiel de dents creuses sera exploité, soit environ **15 lots au total**.


POTENTIEL DE DENSIFICATION DES PARCELLES NON BÂTIES
N
Etaples
Cucq
Dents creuses
Jardin
Dominante boisée
Source : Cadastre DGI - IGN© BD-TOPO
Réalisation : Ville Ouverte - Nov. 2016
0
0,5
1 km

2.3.2 ETUDE GLOBALE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN BÂTI

Dans le cadre de l'analyse du potentiel de densification du territoire communal, deux démarches ont été menées, afin de prendre en compte le cadre paysager, environnemental et patrimonial exceptionnel du Touquet-Paris-Plage.

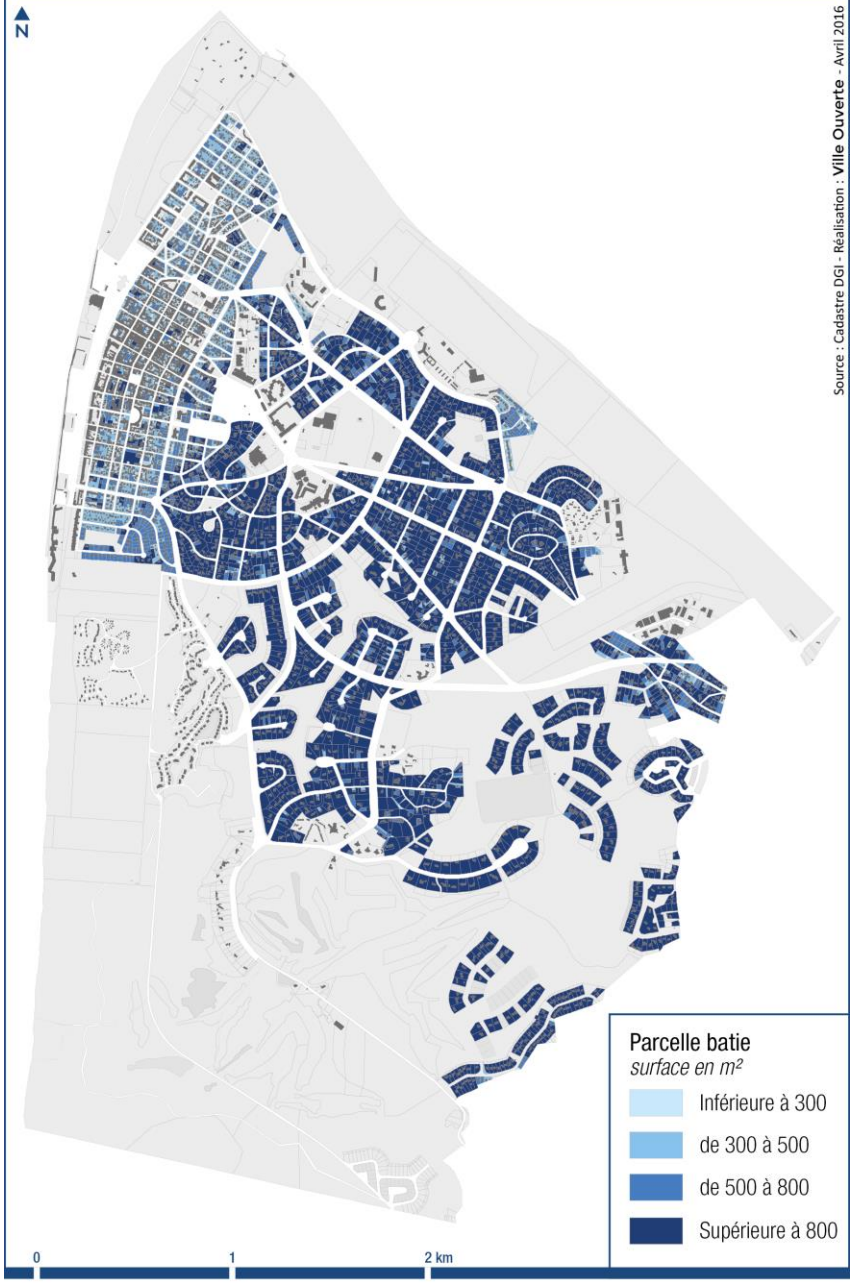
- **ANALYSE DU POTENTIEL D'INTENSIFICATION PAVILLONNAIRE DE LA ZONE URBAINE (DEMARCHE BIMBY)**

Les cartes suivantes permettent de mettre en évidence le potentiel de densification du tissu urbain bâti, plus particulièrement au niveau de l'intensification des logements en tissu pavillonnaire. En effet, les nouvelles règles du PLU, et notamment la suppression des COS, permettront en fonction des initiatives privées des propriétaires une densification ponctuelle des secteurs pavillonnaires, principalement en zone UD.

Comme l'illustrent les cartes suivantes, le parcellaire pavillonnaire communal se caractérise par :

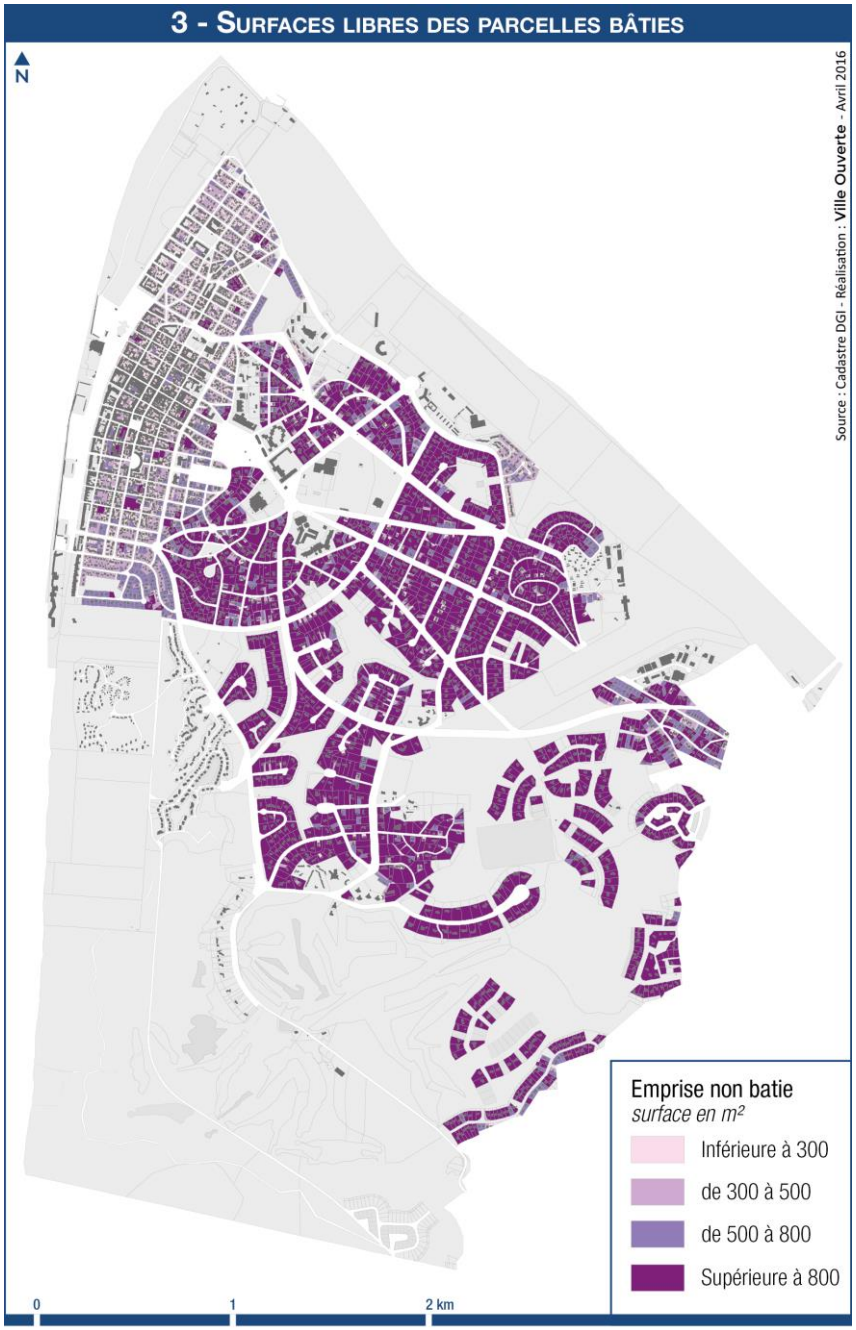
- **Carte 1 :** Des surfaces inégales selon les quartiers.
- **Carte 2 :** une emprise au sol du bâti existant inférieure à 20% voire même 10% dans les secteurs au parcellaire large et de 20 à 40% dans les autres. Le nouveau règlement offrira donc dans certaines zones, des capacités constructibles supplémentaires en matière d'emprise au sol (de 10 à 20% de la superficie des parcelles). Cela implique que dans le cas de certaines parcelles, l'emprise au sol pourrait être doublé et ainsi accueillir une nouvelle construction au sein d'une même parcelle.
- **Carte 3 :** des superficies non bâties généreuses sur les parcelles larges, souvent supérieures à 800 m². Elles permettent, dans le cadre des possibilités de densification mises en évidences par les deux cartes précédentes, d'envisager la construction de logements, en fonction de l'implantation du bâti existant et de la configuration de la parcelle.

1 - Surface totale des parcelles bâties



2 - Coefficient d'emprise au sol

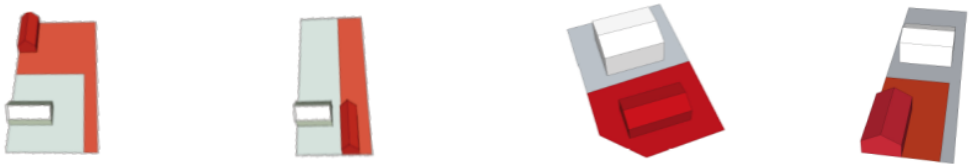




Les travaux menés dans le cadre de l'ANR Bimby (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction lié au gisement mis en évidence au niveau des typologies de la zone U.

L'estimation du potentiel peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :

à l'arrière, sur le côté, en angle ou à l'avant.



Cette identification est ensuite complétée par un travail de terrain permettant de vérifier la faisabilité de ces divisions parcellaires.

Au vu du contexte paysager, patrimonial et environnemental du Touquet-Paris-Plage et dans le cadre de l'élaboration conjointe de l'AVAP, il est apparu que cette méthode était peu adaptée à la réalité du territoire :

- **un certain nombre de parcelles densifiables se situent dans des secteurs protégés pour leur valeur environnementale (ZNIEFF),**
- **des divisions parcellaires ne paraissent pas souhaitables dans certains secteurs (zones UD et NH) : en forêt, afin de pouvoir protéger l'ambiance si caractéristique, dans les secteurs pavillonnaires plus denses, l'objectif est d'inverser le phénomène d'évolution urbaine par la densification et le renouvellement des tissus plutôt que par l'extension (afin de maintenir des respirations vertes et des percées visuelles).**

L'étude généralisée du potentiel d'intensification pavillonnaire des zones urbaines, appliquée selon cette méthode ne constitue donc pas un potentiel déductible des besoins en logements présentés par le scénario.

- **ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION OFFERT PAR LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES : TEST DE DENSIFICATION A L'ECHELLE D'ILOTS-TYPE**

Des tests de densification ont été réalisés à l'échelle de certains îlots, caractéristiques des différents types de tissus existants sur le territoire communal. Les faisabilités qui en résultent, ont contribué à l'écriture des règles des différentes zones. Elles illustrent donc les possibilités de renouvellement de la ville sur elle-même, offertes par le nouveau règlement :

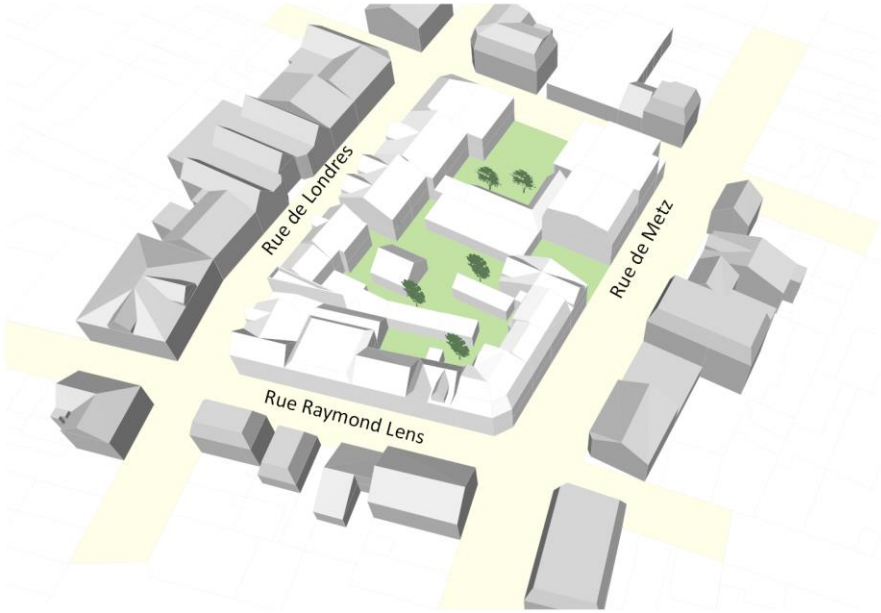
- maintien des droits à construire en zone UAa (îlots test du centre), correspondant aux tissus denses et à forte valeur patrimoniale de la ville en damier, incitant à la requalification des cœurs d'îlot (réorganisation du bâti en renouvelant des cœurs d'îlot parfois encombrés de bâti léger peu qualitatif pour permettre de reconstituer des espaces de jardin) ;
- augmentation des droits à construire en zone UAb (îlot test de Quentovic), correspondant à des quartiers aujourd'hui principalement pavillonnaires, et destinés à accueillir des petites opérations d'immeubles collectifs de faible hauteur ;
- maîtrise des droits à construire dans les secteurs de la forêt (zone UD) tout en offrant de nouvelle opportunité, avec l'autorisation de construire plusieurs logements par parcelles, favorisant ainsi la constitution d'un habitat groupé, afin d'offrir des possibilités d'évolution tout en préserver la qualité paysagère et les faibles densités de ce secteur.

Les estimations du nombre de logements obtenues par ce type de densification doivent néanmoins être appréhendées avec prudence :

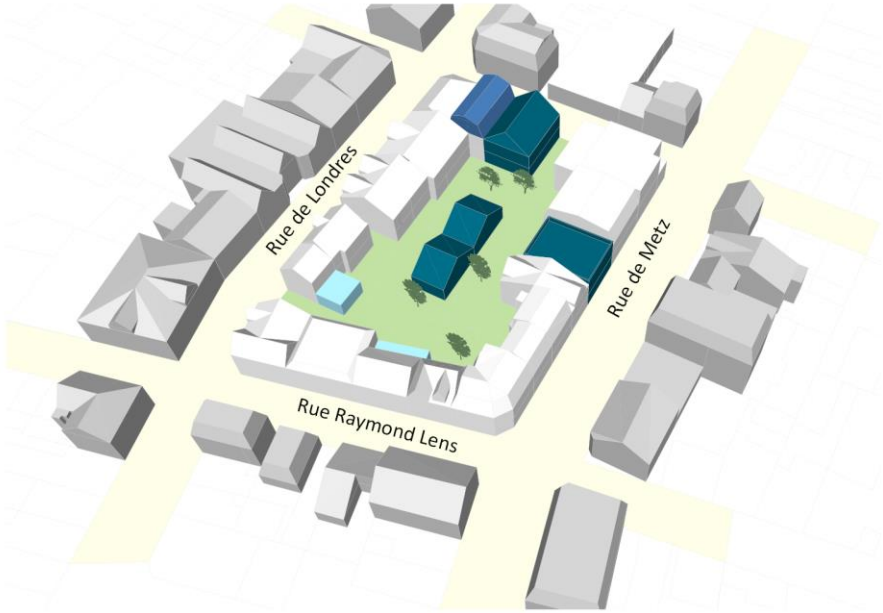
- D'abord parce qu'il s'agit d'un foncier privé, sur lequel la commune n'a aucune emprise et dont il dépend uniquement de la volonté des propriétaires de se saisir de ce potentiel ;
- Ensuite parce que ces estimations supposent que la destination des constructions soit uniquement dédiée à l'habitat. Or pour les îlots du centre-ville, une large part des rez-de-chaussée sont occupés par des commerces.

ÎLOT Raymond Lens

Organisation actuelle



Proposition de densification



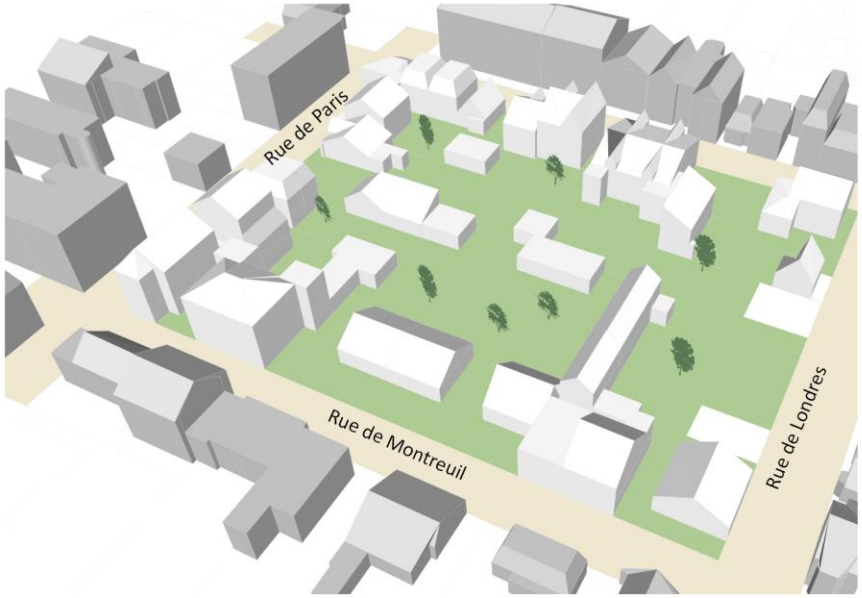
Ilot 1.1 : Raymond Lens // Existant	
Surface total de logement	2107 m²
Surface total constructible	1896 m²
Nombre de logement estimé	52
Surface de l'îlot	2943 m²
Densité	177 log/ha

Ilot 1.1 : Raymond Lens // Densification possible	
Surface total de logement	2254 m²
Surface total constructible	2029 m²
Nombre de logement estimé	56
Surface de l'îlot	2943 m²
Densité	190 log/ha

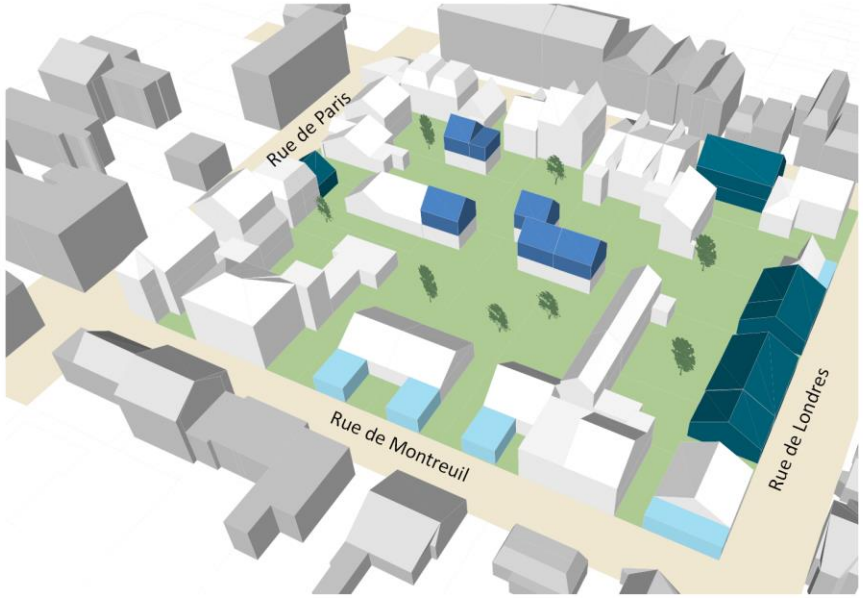
On peut estimer une densification possible du secteur centre Nord de 7%

ÎLOT Montreuil

Organisation actuelle



Proposition de densification



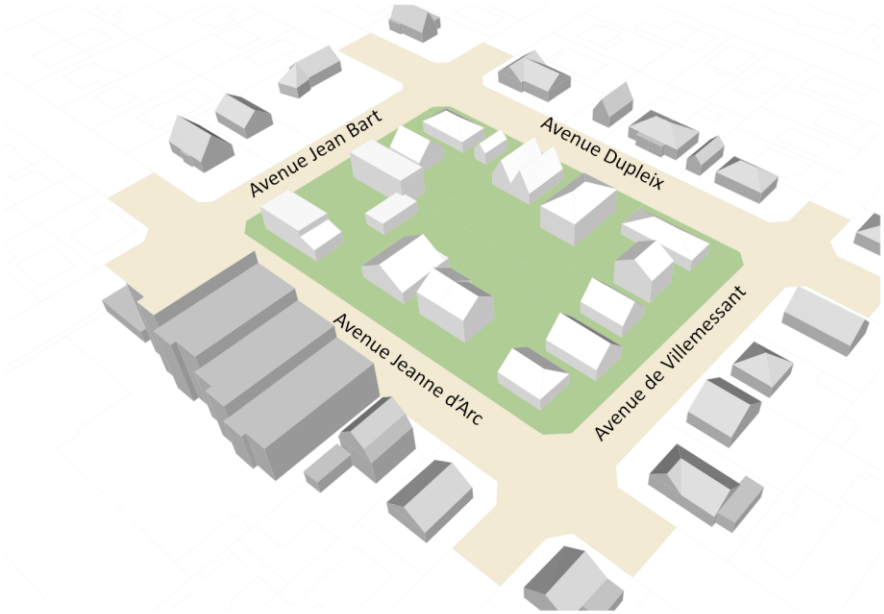
Ilot 1.2 : Montreuil // Existant	
Surface total de logement	5572 m²
Surface total constructible	4745 m²
Nombre de logement estimé	131
Surface de l'îlot	7101 m²
Densité	184 log/ha

Ilot 1.1 : Montreuil // Densification possible	
Surface total de logement	5541 m²
Surface total constructible	4987 m²
Nombre de logement estimé	137
Surface de l'îlot	7101 m²
Densité	193 log/ha

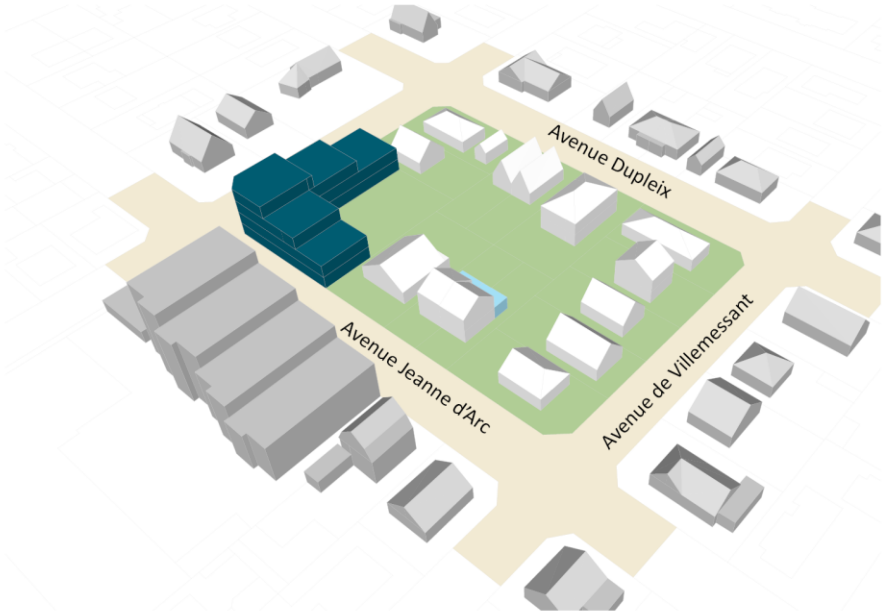
On peut estimer une densification possible du secteur centre Sud de 5%

ÎLOT Dupleix

Organisation actuelle



Proposition de densification



Ilot 1.2 : Dupleix // Existant	
Surface total de logement	2067 m²
Surface total constructible	1860 m²
Nombre de logement estimé	51
Surface de l'îlot	5550 m²
Densité	92 log/ha

Ilot 1.1 : Dupleix // Densification possible	
Surface total de logement	3498 m²
Surface total constructible	3148 m²
Nombre de logement estimé	87
Surface de l'îlot	5550 m²
Densité	156 log/ha

On peut estimer une densification possible du secteur Quentovic de 70%

ÎLOT Atlantique

Organisation actuelle



Proposition de densification



Ilot 1.1 : Atlantique // Existant	
Surface total de logement	1640 m²
Surface total constructible	1476 m²
Nombre de logement estimé	17
Surface de l'îlot	4844 m²
Densité	36 log/ha

Ilot 1.1 : Atlantique // Densification possible	
Surface total de logement	1778 m²
Surface total constructible	1600 m²
Nombre de logement estimé	19
Surface de l'îlot	4844 m²
Densité	39 log/ha

On peut estimer une densification possible du secteur Atlantique de 11%

ÎLOT Forêt

Organisation actuelle



Proposition de densification



Ilot 1.1 : Atlantique // Existant	
Surface total de logement	1873 m²
Surface total constructible	1686 m²
Nombre de logement estimé	8
Surface de l'îlot	33 779 m²
Densité	2 log/ha

Ilot 1.1 : Atlantique // Densification possible	
Surface total de logement	2147 m²
Surface total constructible	1932 m²
Nombre de logement estimé	17
Surface de l'îlot	33 779 m²
Densité	5 log/ha

On peut estimer une densification possible du secteur Forêt de 100% environ.

SYNTHESE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ESTIME

Secteur de test	Taux de densification
Centre nord (Îlot Raymond Lens)	7%
Centre sud (Îlot Montreuil)	5%
Atlantique	8%
Quentovic (îlot Dupleix)	69%
Forêt	15%

Une application globale n'est pas évidente à vérifier à l'échelle de la commune au vu de la complexité des enjeux qui se croisent sur le territoire. La méthode a consisté à appliquer le taux de densification moyen obtenu grâce à ces tests, au nombre de logements actuel, décliné par iris. Le potentiel estimé est le suivant :

	Nombre de logement en 2013	Taux de densification appliqué	Nombre de logements supplémentaires estimé
Iris Littoral	7 382		
Secteur UAa, UAc et UAd (environ 70% de la surface de l'iris)	*5 167*	7%	362
Secteur UAb (environ 30% de la surface de l'iris)	*2 215*	40%	886
Iris Forêt	5 056	-	Mobilisation dents creuses

La méthode ne peut pas être appliquée à l'iris Forêt au vu du contexte paysager déjà évoqué.

La vitesse de mobilisation de ce potentiel est très incertaine. Pour les secteurs UAa, UAc et UAd, elle dépend de la volonté des propriétaires privés et le bilan de la consommation d'espace réalisé, a révélé qu'elle était particulièrement lente dans ces secteurs. Pour le secteur UAb, elle est encore plus difficile à estimer dans la mesure où le taux de densification calculé, prévoit des opérations conséquentes, nécessitant de regrouper plusieurs parcelles et de rassembler l'ensemble des conditions nécessaires à la réaliser de ce type de programme immobilier.

Le faible potentiel d'une évolution spontanée identifiée, croisé au fait que depuis l'approbation du POS, les habitants ne se sont que partiellement saisis de leurs droits à

construire, renforcent l'importance des secteurs de projet dans les projections démographiques. En effet, l'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui elle-même dépend de la situation propre des propriétaires, de l'état des marchés foncier et immobilier…

Ce principe de densification sur des secteurs de projet ciblés et identifiés constitue l'un des points majeurs de la mise en œuvre du PADD du Touquet-Paris-Plage, permettant de répondre aux objectifs de croissance résidentielle tout en préservant le cadre de vie et la qualité patrimoniale et environnementale de la commune.

2.3.3 LA DÉFINITION DE SECTEURS DE PROJET

Afin de répondre aux ambitions démographiques définies dans son PADD, plusieurs secteurs de projet sont identifiés, étant à des stades d'avancement différents. Ils sont aujourd'hui intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

	Secteur de projet identifié	Nombre de logements estimé
ZAC Quentovic	Résidence séniors	89
	Logements locatifs sociaux	34
	Logements en accession aidée	29
	Logements en accession libre	71
Quartier Quentovic	Projet de béguinage	36*
Quartier de l'aéroport	Logements en accession/locatif	65
	Logements étudiants/jeunes actifs	50
TOTAL		**374**

* Le projet prévoit la démolition préalable de 19 logements avant la construction de 55 logements, soit un solde positif de 36 logements neufs.

2.3.4 BILAN DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION NEUVE

Nom du projet	**Nombre de logements prévisionnel**
ZAC Quentovic	223
Quartier Quentovic (projet de béguinage)	36
Quartier de l'aéroport	115
Densification du tissu urbain bâti	40
Dents creuses	15
Total	429

Il est à noter qu'une part de ce potentiel sera inévitablement destinée au parc de résidences secondaires. Compte-tenu des programmes en cours et des nouveaux dispositifs de mixité sociale prévus par le PLU (servitude, OAP), cette part devrait être limitée à 20%. La production de résidences principales peut donc être estimée à 345 logements.

Par ailleurs, si les capacités constructibles issues du projet de zonage du PLU sont légèrement supérieures aux objectifs résidentiels, elles n'en sont pas moins cohérentes. En effet, il est nécessaire de prendre en considération la particularité du marché immobilier et foncier touquettois. L'évolution en hausse constante de celui-ci depuis plusieurs années a fortement privilégié la résidence secondaire. Aussi, afin de garantir un potentiel d'accession à la propriété en résidence permanente, il est nécessaire de ne pas asphyxier le marché foncier pour éviter une surenchère du prix des surfaces constructibles.