

## Commission Transversale

### Atelier n°1

**Comment dessiner l'urbanisation et la mobilité du futur?**



## **Sommaire**

---

- 1. L'estimation des besoins en logements à 2020**
- 2. Comment urbaniser le territoire à 2020?**
- 3. Quelle mobilité dans le futur?**

## **Sommaire**

---

- 1. L'estimation des besoins en logements à 2020**
- 2. Comment urbaniser le territoire à 2020?**
- 3. Quelle mobilité dans le futur?**

## 1. L'estimation des besoins en logements à 2020

---

**L'estimation des besoins en logements a été réalisée à partir de 3 scénarios démographiques :**

- Scénario Tendanciel
- Scénario Attractivité résidentielle
- Scénario du déclin démographique

**Ces scénarios démographiques, appliqués ensuite à l'étude des besoins en logements, prennent en compte 5 facteurs :**

1. L'**augmentation du nombre de ménages** en fonction de prévisions démographiques
2. Le **renouvellement du parc** nécessaire pour remplacer les logements disparus suite à des démolitions, des changements d'usage ou fusions de logements
3. La variation du nombre de **logements vacants**
4. La variation du nombre de **résidences secondaires**
5. La variation du nombre de **meublés**

## 1. L'estimation des besoins en logements à 2020

---

### Scénario tendanciel :

« Le territoire **n'a pas réussi à relever le défi de l'attractivité** et continue à **perdre de la population**, 1660 personnes quittent le territoire entre 2006 et 2020. Avec l'augmentation du nombre de divorces et le vieillissement de la population, on enregistre toutefois **une augmentation du nombre de ménages**.

*La structure du parc de logements reste sinon inchangée par rapport à l'année 2006, les logements vacants, logements secondaires et meublés représentent respectivement toujours 7,1%, 8% et 0.3% du parc total ».*

## 1. L'estimation des besoins en logements à 2020

### Scénario tendanciel :

ESTIMATION DES BESOINS POUR...	NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2007 et 2020	NOMBRE DE LOGEMENTS ANNUELS
L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE MENAGES	+4550	+350
LE MAINTIEN D'UN TAUX DE LOGEMENTS VACANTS A 7.1%	+376	+29
LE MAINTIEN D'UN TAUX DE LOGEMENTS SECONDAIRES A 8%	+417	+32
MAINTIEN D'UN TAUX DE MEUBLES A 0.3 %	+49	+3
LE RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT (0.2% du parc total)	+1755	+135
<b>TOTAL</b>	<b>+7147</b>	<b>+549</b>

## 1. L'estimation des besoins en logements à 2020

---

### Scénario du déclin démographique

« Le territoire fait face à **un départ massif de ses jeunes actifs** qui ne trouvent pas de travail sur le marché local et préfèrent rejoindre les grandes métropoles françaises comme Lille et Paris. Le Boulonnais perd ainsi 5630 résidents pendant la période 2006-2020.

**Le nombre de ménages locaux continue toutefois à augmenter** du fait de l'augmentation des divorces et du vieillissement de la population.

*La structure du parc de logements reste sinon inchangée par rapport à l'année 2006, les logements vacants, logements secondaires et meublés représentent respectivement toujours 7,1%, 8% et 0.3% du parc total ».*

## 1. L'estimation des besoins en logements à 2020

### Scénario du déclin démographique

ESTIMATION DES BESOINS POUR...	NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2007 et 2020	NOMBRE DE LOGEMENTS ANNUELS
L'AUGMENTATION DU NOMBRE DE MENAGES	+2691	+207
LE MAINTIEN D'UN TAUX DE LOGEMENTS VACANTS A 7.1%	+221	+17
LE MAINTIEN D'UN TAUX DE LOGEMENTS SECONDAIRES A 8%	+241	+19
MAINTIEN D'UN TAUX DE MEUBLES A 0.3 %	+43	+3
LE RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT (0.2% du parc total)	+1755	+135
<b>TOTAL</b>	<b>+4951</b>	<b>+381</b>



## 1. L'estimation des besoins en logements à 2020

---

### Scénario attractivité résidentielle

« **Le territoire a su relever le défi de l'attractivité** notamment auprès des **séniors qui viennent s'installer pour leur retraite sur le Boulonnais**. La population totale du Boulonnais accueille ainsi sur la période 2006-2020 735 nouveaux habitants mais aussi de nombreux nouveaux ménages du fait des phénomènes de vieillissement et décohabitation.

**Les touristes sont également plus nombreux** et investissent dans des maisons secondaires. Le parc de résidences secondaires se renforce et représente alors 10% du parc total.

Avec l'arrivée de nouveaux habitants **le parc de logements vacants est sollicité** et ne représente plus que 6.1% du parc total. Les meublés représentent toujours 0.3% du parc total » .

## 1. L'estimation des besoins en logements à 2020

### Scénario attractivité résidentielle

ESTIMATION DES BESOINS POUR...	NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 2007 et 2020	NOMBRE DE LOGEMENTS ANNUELS
REpondre à l'Augmentation Démographique et l'Augmentation du Nombre de Ménages	+5200	+400
LA Baisse du Taux de Logements Vacants (6.1% du parc total)	-252	-19
L'Augmentation de Logements Secondaires (10% du parc total)	+2040	+157
MAINTIEN D'UN TAUX DE MEUBLES à 0.3 %	+55	+4
LE RENOUVELLEMENT DU PARC EXISTANT (0.2% du parc total)	+1755	+135
<b>TOTAL</b>	<b>+8798</b>	<b>+677</b>

## 1. L'estimation des besoins en logements à 2020

### Synthèse :

Scénario	Nombre de logements à réaliser entre 2007 et 2020	Nombre de logements à réaliser par an
Scénario tendanciel	<b>+7147</b>	<b>+549</b>
Scénario du déclin démographique	<b>+4951</b>	<b>+381</b>
Scénario attractivité résidentielle	<b>+8798</b>	<b>+677</b>

## **Sommaire**

---

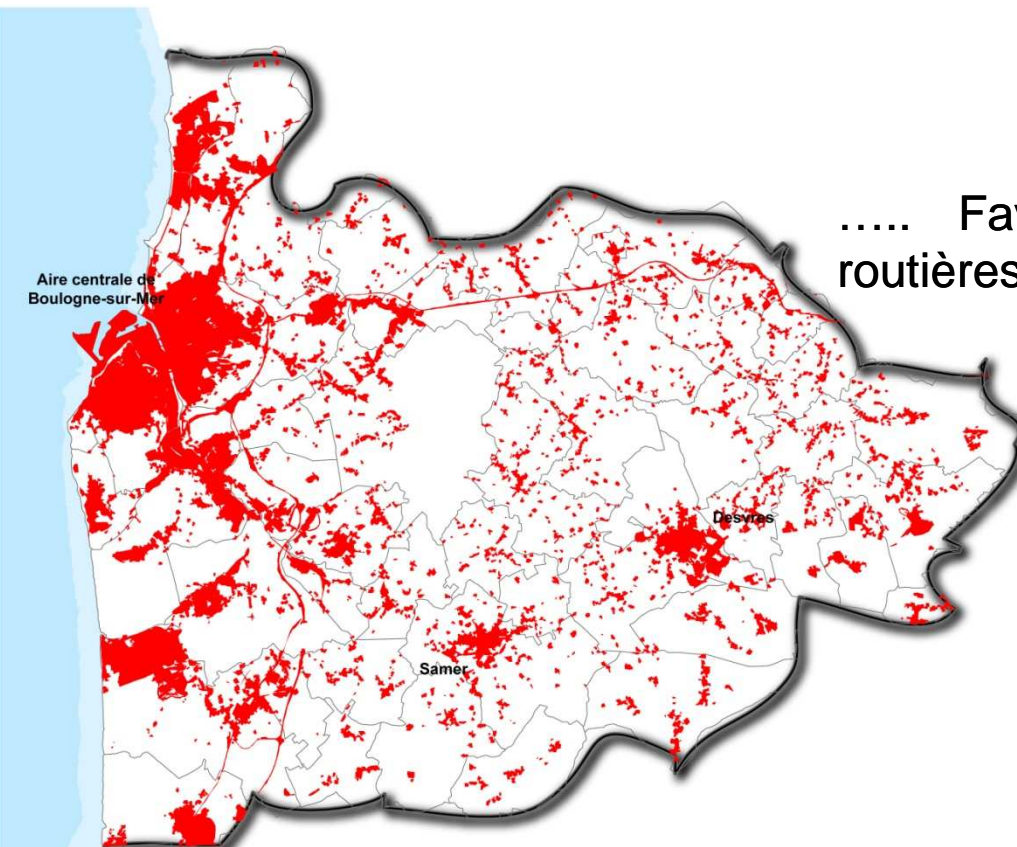
1. L'estimation des besoins en logements à 2020
2. **Comment urbaniser le territoire à 2020?**
3. Quelle mobilité dans le futur?

## 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

Des changements dans l'urbanisation du territoire...

- Une urbanisation linéaire
- Une amorce de l'urbanisation éloignée des pôles de services et d'emplois
- Une dispersion résidentielle

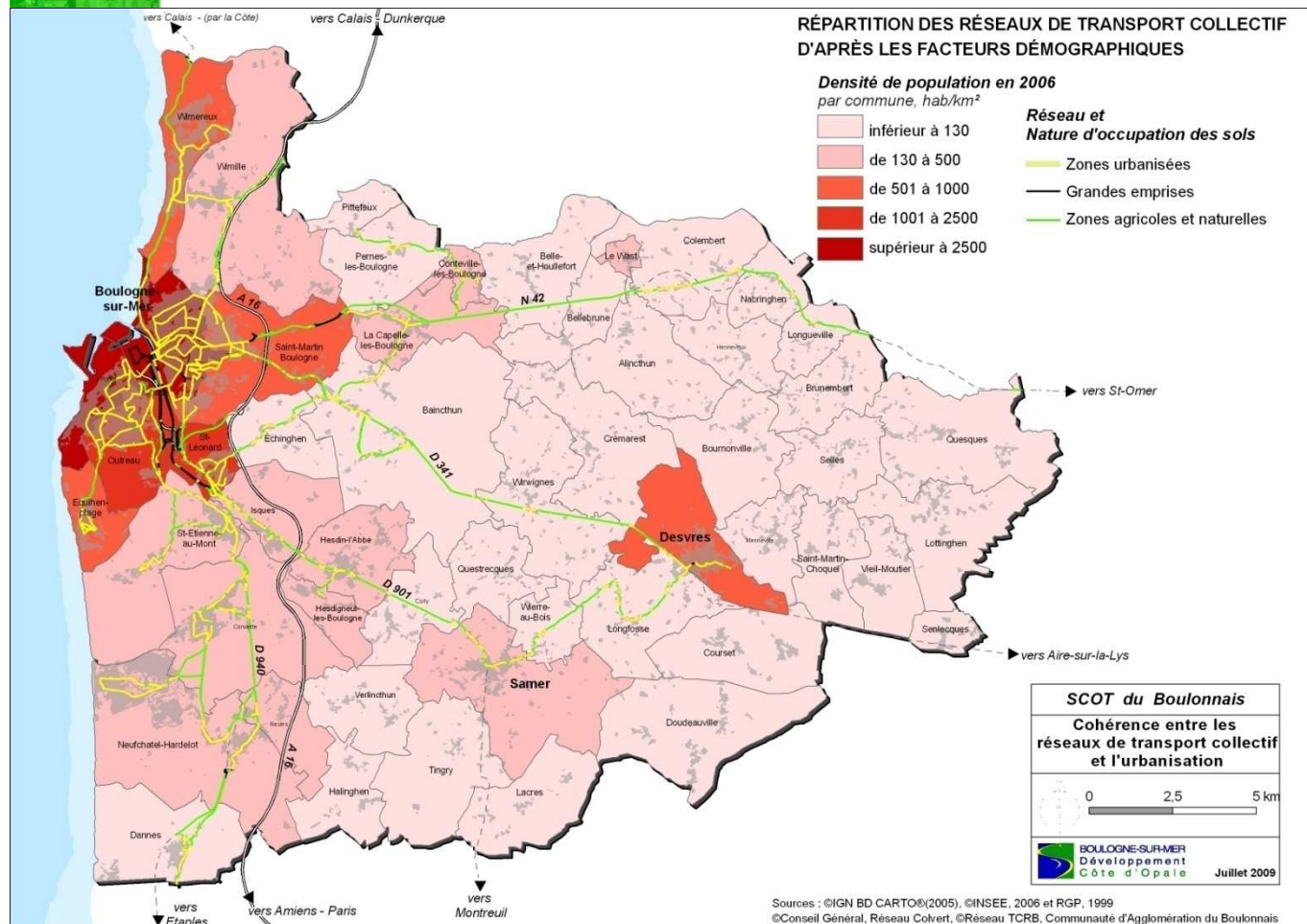
..... Favorisée par l'offre d'infrastructures routières



Matrice d'Occupation des Sols en 2005

# 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

## Des signaux faibles : l'offre de transport en commun

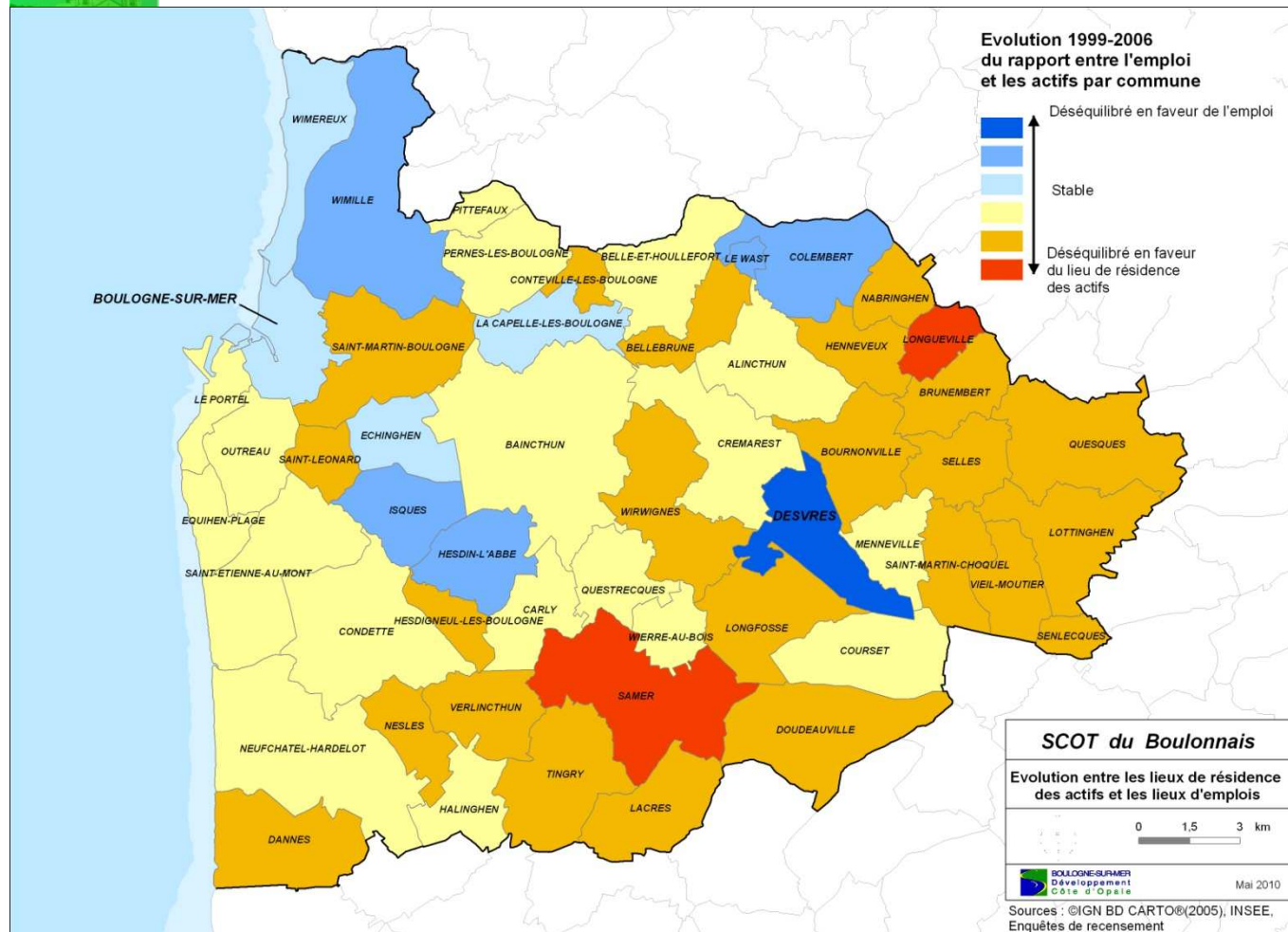


- Les réseaux de bus desservent les territoires les plus urbanisés

- L'offre n'est pas compétitive par rapport à l'automobile et la performance du réseau n'est pas égalitaire sur le territoire du SCOT (temps de trajet et fréquences différentes)

# 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

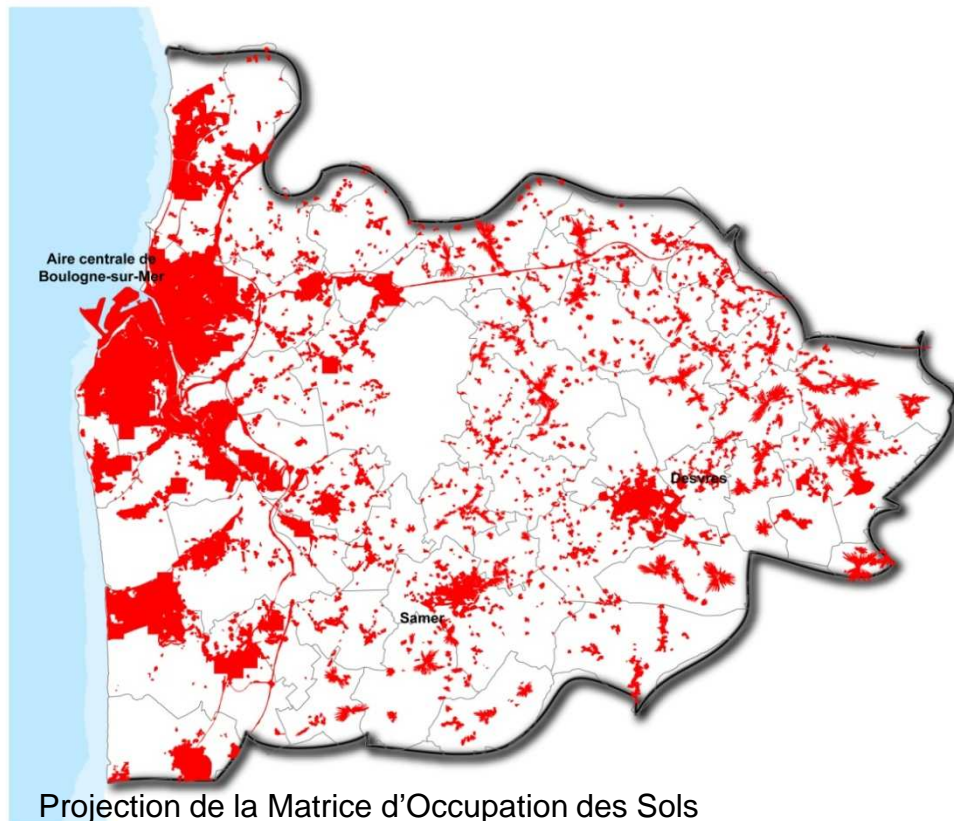
## Des signaux faibles : la localisation de l'emploi



- L'offre d'emploi est concentrée dans l'agglomération

- Des emplois dissociés des lieux d'habitat

## 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?



Projection de la Matrice d'Occupation des Sols

### Des ruptures possibles dans le futur

- Etalement de la tâche urbaine
- Banalisation et destruction des paysages
- Multiplication des lotissements non desservis en transports en commun
- Fragilisation économique des ménages
- Accès inégalitaire à la mobilité
- Une saturation des déplacements autour de la couronne périurbaine
- Accroissement des trafics et déplacements sur l'agglomération



## 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

---

- Un besoin de 380 à 680 logements par an jusqu'en 2020 selon les hypothèses
- Un objectif : économiser l'espace en réduisant notre rythme de consommation (75 ha/an entre 1983 et 2005)
- Des impositions réglementaires de la Loi Grenelle

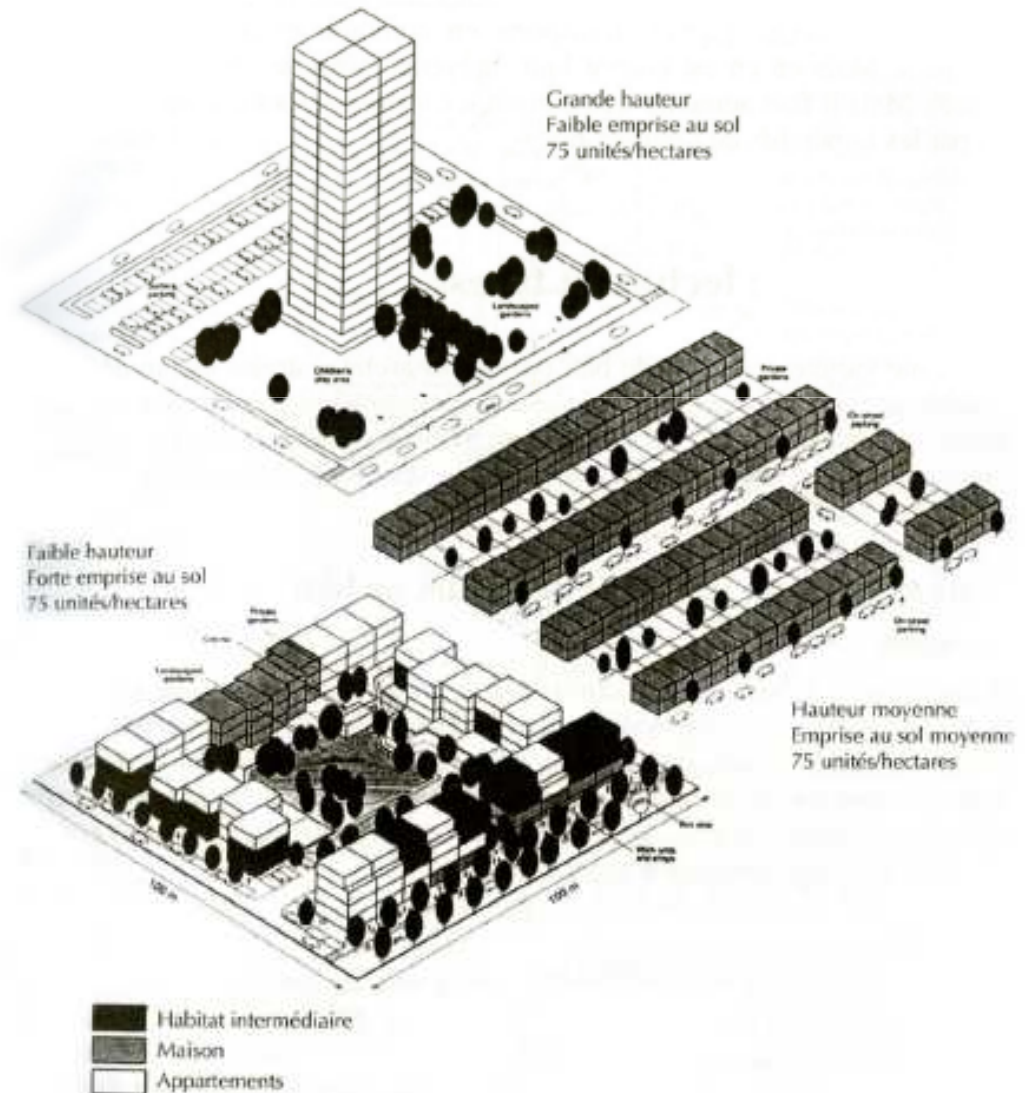
Quels modèles d'urbanisation développer?

## 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

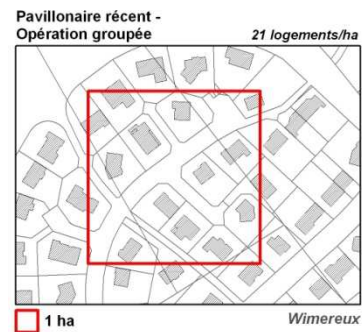
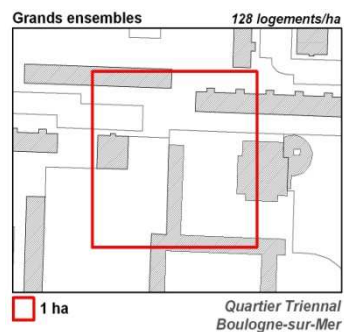
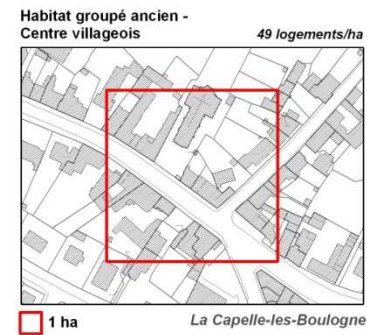
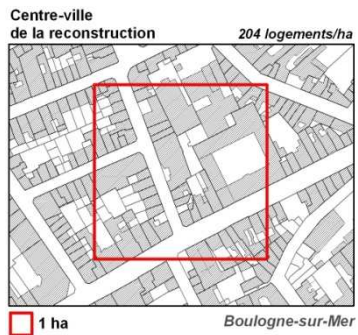
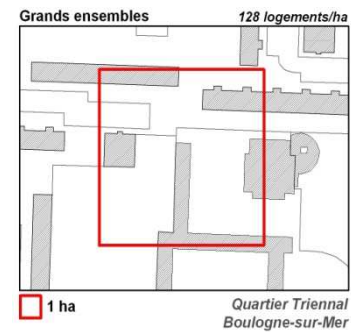
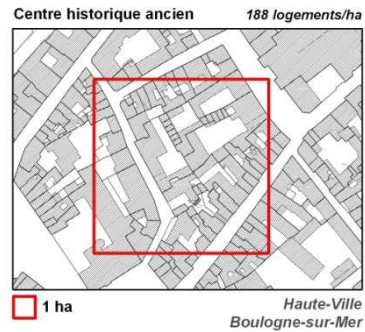
### La densification?

### Trois formes urbaines et la même densité

Au final ce n'est pas la densité qui pose problème mais la représentation architecturale et les liens sociaux qu'ils permettent ou non de créer



# 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?



# 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

## Exemples :

### La Timonière Acigné



**49**  
log/ha



#### Indicateurs de densité

Surface du terrain  
3 700 m<sup>2</sup>

Emprise bâtie au sol  
1 147 m<sup>2</sup>

Emprise non bâtie  
2 553 m<sup>2</sup>

SHON  
1 831 m<sup>2</sup>

Densité bâtie  
0,49

Densité de logements  
49 lgts/ha

Stationnement  
Duplex rdc : un garage dans la maison  
+ place devant logement.  
Duplex niv 1 : une place boxée  
+ place parking extérieur

# 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

## Exemples :

**Côté Parc**  
Tourcoing



**38,5**  
lg/ha



### Indicateurs de densité

Surface du terrain maison « serre »  
8 838 m<sup>2</sup>

Emprise bâtie au sol  
3 653 m<sup>2</sup>

Emprise non bâtie  
5 185 m<sup>2</sup>  
Jardins collectifs : 1 130 m<sup>2</sup>  
Jardins privés : 4 055 m<sup>2</sup>

SHON maison « serre »  
4 000 m<sup>2</sup>

Densité bâtie  
0,45

Densité de logements  
38,5 lgts/ha

Stationnement  
Garage intégré sur la parcelle (car-port)  
et en surface sur voie publique

*Un rez-de-jardin en lien direct avec un espace polyvalent  
et évolutif : la serre* ▲

## 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

### Parc Ilonia Stains



**116**  
log/ha

#### Indicateurs de densité

Surface du terrain  
15 785 m<sup>2</sup>

Emprise bâtie au sol  
40 %

Emprise non bâtie  
60 %

SHON  
15 454 m<sup>2</sup>

Densité bâtie  
0,98

Densité de logements  
116 lgts/ha

Stationnement  
218 garages individuels  
et parkings aériens intégrés à la parcelle



*L'implantation et la variété des volumes bâtis, les décrochés et les rythmes de façades, la diversité des traitements et des percements, ... mais aussi le foisonnement végétal, contribuent à l'individualisation et à l'appropriation des maisons* ▲

## 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?


### Résidence Frassati Counry

 **42**  
lg/ha

#### Indicateurs de densité

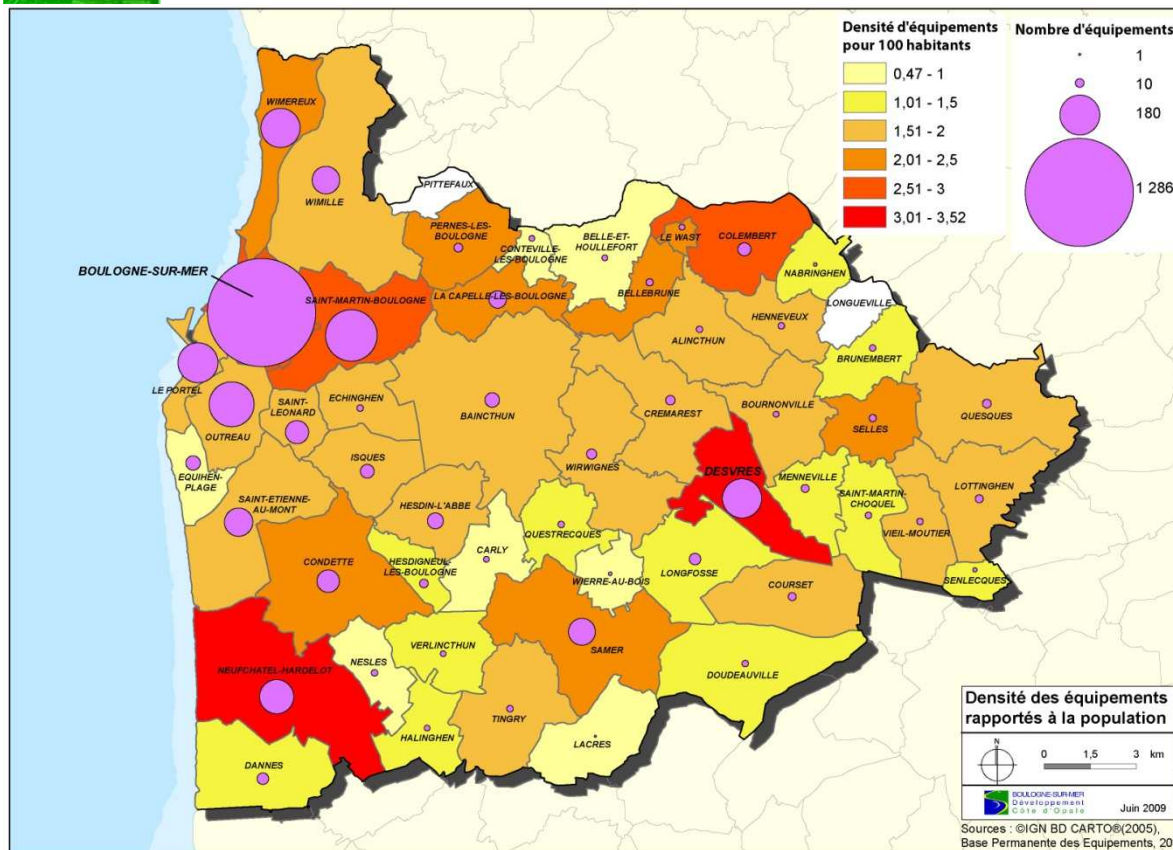
- Surface du terrain  
5 025 m<sup>2</sup>
- Emprise bâtie au sol  
1 508 m<sup>2</sup>
- Emprise non bâtie  
3 517 m<sup>2</sup> (jardins + espaces publics)
- SHON  
1 624 m<sup>2</sup>
- Densité bâtie  
0,32
- Densité de logements  
42 lgts/ha
- Stationnement  
Garage intégré sur la parcelle (car-port)  
et en surface sur voie publique



*Le u de convivialité, le jardin public assure  
les continuités paysagères et les liens inter-quartiers* 

# 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

## L'urbanisme de proximité?



Doit-on construire prioritairement à proximité des lieux d'emplois et de services ou réfléchir à d'autres modes de diffusion de l'emploi?



## 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

### Créer des télécentres ?

Un télécentre est un espace hébergeant des télé-travailleurs salariés ou indépendants

#### Des services proposés :

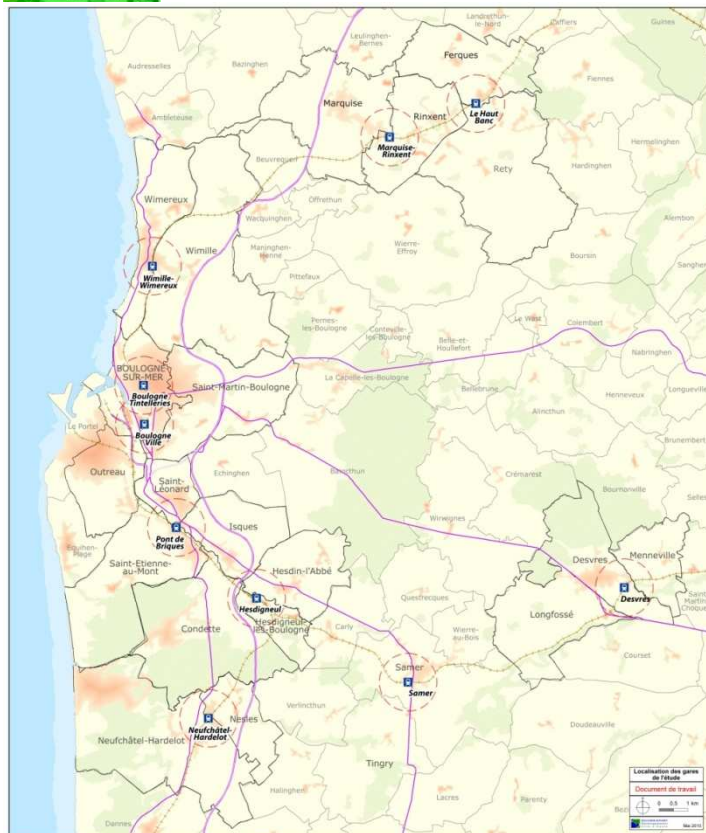
- Bureau privatif
- Salle de réunion à louer à la journée
- Des équipements partagés (Très Haut Débit, Télécopie, Imprimante, Ordinateur, Vidéoprojecteur...)
- Des services permanents et occasionnels (animateur, secrétariat...)



# 1. Comment urbaniser le territoire à 2020?

L'urbanisation desservie par les transports en commun ou autour des points d'échanges ?

Potentiel urbanisable aux abords des gares du Boulonnais



	Secteurs urbains non construits et à urbaniser dans le PLU (en ha)			
	Vocation HABITAT		Vocation ECONOMIQUE	
	U	NA / AU	U	NA / AU
<b>Gare de Wimereux</b>	<b>0,92</b>	<b>19,42</b>		
Wimereux	0,92			
Wimille		19,42		
<b>Gare de Boulogne-sur-Mer</b>	<b>1,92</b>	<b>5,93</b>		
Boulogne-sur-Mer	1,5			
Saint-Martin-Boulogne	0,42	5,93		
<b>Gare de Pont de Briques</b>	<b>4,1</b>	<b>12,22</b>	<b>2,2</b>	
Saint-Etienne-au-Mont	1,55	8,84		6
Saint-Léonard	2,26	1,24		
Isques	0,29	2,14	2,2	
<b>Gare d'Hesdigneul</b>	<b>0,38</b>	<b>12,43</b>		<b>3,72</b>
Hesdigneul	0,38	10,63		3,72
Hesdin-l'Abbé		1,8		
<b>Gare de Neufchâtel-Hardelot</b>	<b>3,24</b>	<b>15,16</b>	<b>0,39</b>	<b>5,21</b>
Neufchâtel-Hardelot	2,26	15,16	0,39	5,21
Nesles	0,98			
<b>Gare des Desvres</b>	<b>0,36</b>		<b>9</b>	<b>8,86</b>
Desvres	0,18		7,54	8,86
Longfossé	0,18		1,46	
<b>Gare de Samer</b>	<b>10,01</b>	<b>15,94</b>	<b>2,08</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>20,93</b>	<b>81,1</b>	<b>13,67</b>	<b>17,79</b>

## **Sommaire**

---

1. L'estimation des besoins en logements à 2020
2. Comment urbaniser le territoire à 2020?
3. **Quelle mobilité dans le futur?**

### 3. Quelle mobilité dans le futur?

Où prévoir les aires de  
**covoiturage?**



**Quels supports** mettre en place  
pour développer le covoiturage  
?



### 3. Quelle mobilité dans le futur?

**L' autopartage :** l'exemple de Lille, prévoir la localisation des stations



**Location de vélo :** l'exemple de Grenoble, location de vélo à la journée, la semaine, au mois ou à l'année

### 3. Quelle mobilité dans le futur?



**S'adapter aux évolutions technologiques :**  
Où implanter les stations de recharge pour voitures électriques ?

**De nouveaux transports en commun :**  
Les navettes électriques, plus de stations, un simple signe de la main permet l'embarquement (Avignon)



### 3. Quelle mobilité dans le futur?



Trouver des alternatives à la  
voiture : le Pedibus

De nouvelles mobilité :  
Les vélo-taxis à assistance  
électrique



### 3. Quelle mobilité dans le futur?

**La gare de demain est en partie virtuelle :**

un téléphone, une connexion à Internet permettent d'acheter ses billets et d'accéder à toutes les informations

**Elle est intégrée à la Ville**

Elle est intégrée au tissu de la ville dont elle relie les pôles essentiels

**Elle est multimodale**

Le voyageur peut y trouver bus, vélo, taxi, ...

**Elle est accessible à tous :**

L'information, diffusée par radio, téléphone, haut-parleurs, hôtesses, panneaux est compréhensible par les mal voyant ou mal entendant

**Un lieu de vie :**

Des bureaux, restaurants, hôtels spécialement étudiés facilitent les rencontres professionnelles. Parfaitement sécurisée, elle accueille crèches, centres médicaux, clubs de gymnastique, commerces qui viennent à la rencontre de leurs clients qui sont aussi les usagers de la gare.



### 3. Quelle mobilité dans le futur?

---

Selon vous, quels principes de mobilité doit-on appliquer au sein du SCOT du Boulonnais?



**Suivez en direct l'avancée du SCOT**

**et retrouvez tous les documents présentés**

**sur**

**[www.scot-boulonnais.fr](http://www.scot-boulonnais.fr)**