

GROUPE DE TRAVAIL

SOCIETE

« ORGANISER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES
EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIETALES DU TERRITOIRE :
2^{ème} PARTIE : QUELLES FORMES URBAINES ?

Lundi 7 décembre 2009

Monsieur Parenty ouvre la séance. Il indique qu'elle intervient en continuité de la précédente, et traitera plus particulièrement de la question de la densité.

Jeanne KROSTZ souligne qu'elle est destinée tout particulièrement à recueillir l'avis des élus présents. Un questionnaire leur est distribué, qui sera restitué en fin de séance.

Pour favoriser cette participation, le nombre de diapositives présentées est réduit.

Elle rappelle les préconisations retenues par les élus en ce domaine lors de la séance du 15 mai dernier :

- La limitation de la consommation de l'espace agricole en densifiant les centres-villes et en limitant la densité à la parcelle
- L'instauration de prescriptions architecturales dans les PLU
- La sauvegarde du paysage en limitant les extensions dans les documents d'urbanisme

Elle présente les stipulations du Grenelle 2 telles qu'elles risquent d'être retenues en l'état actuel des choses :

La loi portant Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2

Art L 122-1-5 : Le Document d'Orientations et d'Objectifs arrête les objectifs chiffrés d'une consommation économe de l'espace qui peuvent être ventilés par secteur géographique.

Pour la réalisation des objectifs :

- *Il peut imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau la réalisation d'une étude d'impact, la réalisation d'une étude globale de densification des zones déjà urbanisées ;*

- *Il peut **définir des secteurs** dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à **l'obligation pour les constructions, travaux et aménagements de performances énergétiques et environnementales renforcées** ;*
- *Il peut définir des **secteurs situés à proximité des transports collectifs** existants ou programmés dans lesquels les PLU doivent imposer **une densité minimale de construction**.*

Monsieur Parenty insiste pour que les élus prennent la parole.

Monsieur CAZIN se rend compte qu'on ne peut pas laisser filer l'urbanisation.

Monsieur Lannoy attire l'attention sur le fait que dans les villages, il y a un manque de transports collectifs. Ceux-ci sont très mal desservis et le resteront tant que cela restera une charge importante pour la Communauté d'agglomération.

Il s'interroge sur la taille de parcelles préconisées pour des communes du type d'Echinghen. Est-ce qu'une parcelle de 1.200 m², c'est trop ?

Madame Merlot souligne qu'on ne pourra plus construire que des corons.

Monsieur Delbecq pointe néanmoins qu'avec la même densité, on pourra faire des formes urbaines différentes, et il explique cela à l'appui d'une diapositive qui représente pour une même densité des formes très différentes d'urbanisation avec une tour, une organisation sous forme de corons ou un îlot constitué d'immeubles de hauteur différente.

Madame Merlot craint que ces préconisations limitent la possibilité pour les Maires de délivrer des permis de construire pour des logements.

Il lui est néanmoins précisé que cela ne concerne pas les équipements publics.

Monsieur Parenty rappelle que le SCOT devra être cohérent avec les perspectives de population telles qu'elles résultent de la précédente étude réalisée par Monsieur Léger.

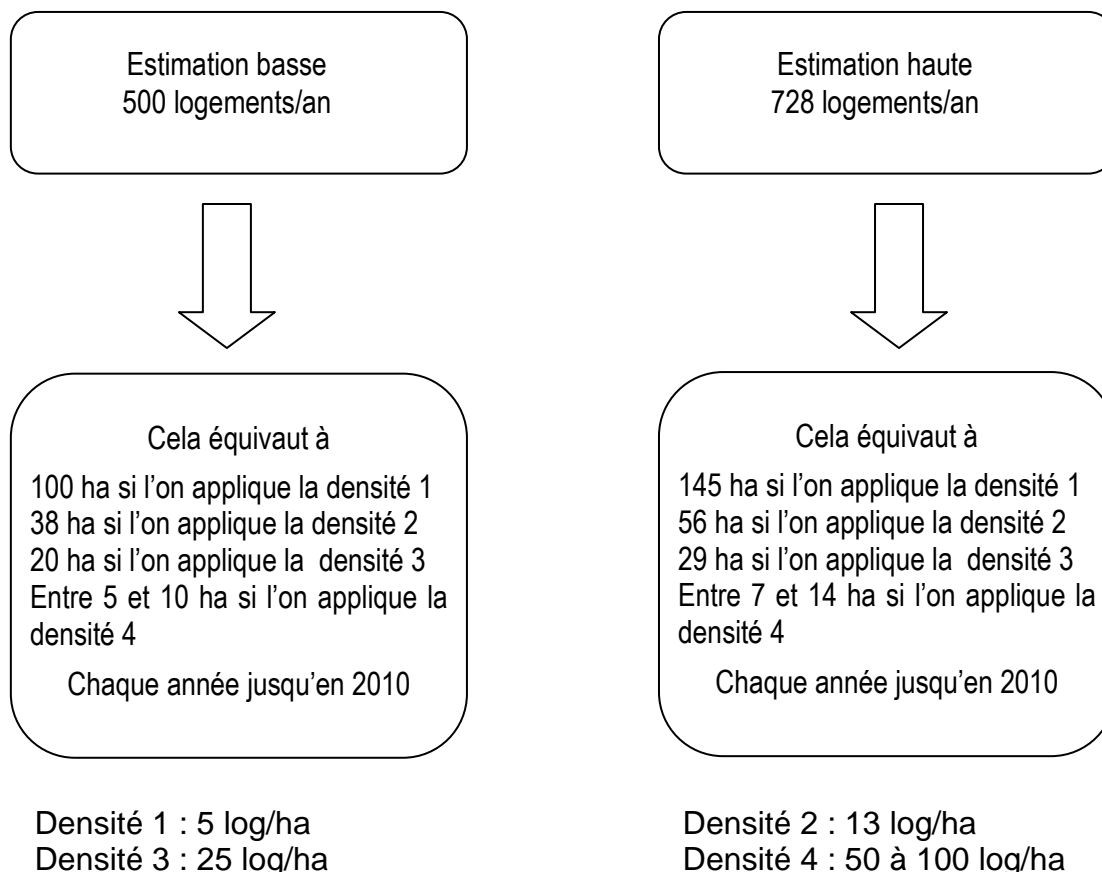
Monsieur Lannoy demande si le SCOT va déterminer des zones à urbaniser. Il lui est précisé que le SCOT ne permettra pas d'identifier les parcelles susceptibles d'être urbanisées mais déterminera des règles qui devront s'appliquer dans les PLU.

Monsieur Bailly s'inquiète pour le PLU de Samer qui a été approuvé en 2008 qu'il ne voudrait pas voir remis en cause, d'autant plus que certains principes comme par exemple la limitation de la taille des parcelles a été mise en œuvre.

Il souligne également que certes, il faut favoriser les constructions auprès des lignes de transport en commun mais cela n'est pas nécessaire dès lors que les emplois sont à proximité, ce qui est le cas à Samer.

Monsieur Delbecq expose que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable va se faire avec les élus, ce seront eux qui devront décider des préconisations du SCOT.

Il présente un tableau signifiant le nombre d'hectares qui devra être consommé selon la densité retenue pour faire face à la nécessaire augmentation du nombre de logements (entre 500 et 728 logements nouveaux par an).



Ce tableau montre bien que les écarts sont extrêmement élevés entre une urbanisation très dense et de très grandes parcelles. Bien entendu, aucun de ces scénarios ne sera choisi, il y aura forcément un mélange de ces différentes possibilités.

Monsieur Pécron s'interroge également sur son PLU en révision qui vise notamment à transformer une ancienne usine en zone artisanale, ce qui correspond à un besoin urgent.

Monsieur Parenty souligne que les bourgs centres n'ont pas de craintes à avoir pour leur urbanisation puisque se trouvent à proximité de nombreux services qu'il faut faire fonctionner.

Sur la question de la taille des parcelles, Monsieur Bailly souligne que les parcelles vendues chez lui à 90€ se vendent plus facilement si elles font moins de 500 m² que plus.

Monsieur Beaujard craint que le niveau du baril de pétrole ait des conséquences sur les déplacements qui induisent eux-mêmes des conséquences sur le choix du lieu d'habitation.

Madame Merlot s'inquiète du faible nombre de résidences secondaires prévues. Il lui est précisé que le nombre de 38 correspond à la création annuelle de résidences secondaires. Il lui est précisé que la location de ces résidences secondaires est très circonscrite.

Monsieur Bailly rappelle que son PLU a fait l'objet de contestations de l'Etat, et qu'il a dû aller plaider sa cause en commission des sites, et il ne souhaiterait pas devoir y retourner, car il a été prévu que le SCOT devait avaliser les secteurs qu'il a prévu à l'urbanisation.

Monsieur Cazin estime qu'entre 5 et 20 logements à l'hectare, il vaut mieux privilégier 20 logements à l'hectare.

Cependant, il craint que lorsque les communes auront épuisé les possibilités de construire sur les dents creuses, il faille se tourner vers les extrémités des villages, et il faudra alors faire des choix en matière d'urbanisation. On évitera alors de construire où il n'y a pas de routes ou pas d'infrastructures, notamment en matière d'assainissement. Néanmoins, chacun voudra continuer à développer sa commune.

Monsieur Pécron souligne qu'il faut tenir compte de la particularité de chaque village. Il y a des villages où l'on pourra densifier le centre et d'autres, si par exemple le centre est inondable, où il faudra prévoir le développement dans un autre secteur.

Monsieur Bailly cite l'exemple de la possibilité de construire en deuxième rideau. Se pose néanmoins la question de l'assainissement qui doit alors être autonome.

Monsieur Bailly souligne que le règlement sanitaire départemental prévoit que l'on ne peut faire de l'assainissement autonome dès lors que la parcelle est inférieure à 700m². Il faut donc en tenir compte.

Certaines formes de parcelles sont tributaires des anciennes formes de parcelles agricoles, alors même que les nouveaux propriétaires ne seraient pas nécessairement preneurs d'une si grande surface.

Olivier Delbecq propose de montrer lors d'une prochaine séance davantage d'exemples d'urbanisation de formes différentes.

Monsieur Lannoy souhaiterait qu'une base lui soit donnée pour la densité dans des villages de type d'Hesdigneul.

Monsieur Pécron indique qu'il n'est pas contre de petits collectifs dans le bourg de Desvres.

Monsieur Pruvost souhaiterait surtout connaître les surfaces de parcelles souhaitables.

Monsieur Leleu estime qu'il faut épargner le foncier agricole. Il y a des gens qui souhaitent venir au village, et ils veulent forcément des maisons individuelles.

Monsieur Leleu insiste sur la nécessité absolue du périmètre de 100 mètres par rapport aux exploitations agricoles qu'il faut absolument maintenir, et de manière réciproque.

Ce serait une aberration que de mettre une maison au milieu des champs. Il constate néanmoins que tous les certificats d'urbanisme sont refusés.

L'Education Nationale veut qu'il construise une classe rapidement, soit un coût de 100.000 euros, et il ne peut pas imaginer que cela se fasse alors que les générations ne pourraient pas se renouveler puisqu'il n'y aurait plus de constructions.

Par ailleurs, il est encouragé le développement de la vente directe et les premiers clients de celle-ci sont nécessairement les voisins. Il faut donc qu'il y ait des habitants au village, de même s'il n'y a plus de jeunes au village, c'est un village qui meurt. Il faut donc continuer à se développer.

Cependant la principale critique de Monsieur Leleu porte sur le développement intempestif du boisement.

Monsieur Parenty souligne que deux causes expliquent cette augmentation du boisement, le statut du fermage et les incitations fiscales au boisement.

Madame Merlot souligne qu'il y a d'autres freins à l'urbanisation, la loi Littoral, les zones inondables, les bâtiments classés.

Monsieur Leleu y ajoute la loi Barnier, les forêts classées en Natura 2000.

En matière de densité, Monsieur Geib indique qu'il est souvent intéressant de calculer les densités du bâti ancien d'un village et que c'est souvent un bon critère pour réfléchir à la taille qui doit être celle des parcelles à venir.

En effet, ce sont au cours des dernières années que les tailles des parcelles ont eu tendance à se développer, ce qui n'était pas le cas du bâti construit du centre des villages.

Monsieur Daudenthun, élu depuis peu à Wierre Effroy fait part de son expérience. Il est concerné par le SCOT des 2 Caps, et plus particulièrement par sa partie monts et vallées. Le SCOT de la Terre des 2 Caps prescrit une intensité de 17 logements à l'hectare. Il est conscient pour sa part qu'il faut économiser le foncier mais il est difficile de faire comprendre la nécessité de cette densité à la population.

Il évoque le fait que les acheteurs sont prêts à acheter des parcelles de 600 m² car les prix sont élevés.

Monsieur Geib souligne en effet que tout le monde n'a pas les mêmes moyens, ni les mêmes souhaits.

Monsieur Delbecq souligne encore que les logements le plus souvent évoqués dans les discussions concernent les familles mais il faut aussi loger les personnes seules ou à 2. Ceux-ci sont nécessairement construits sur des parcelles plus petites et donc font grimper la densité.

Monsieur Lannoy estime qu'il serait bon de proposer différentes superficies dans le cadre de l'aménagement d'un terrain de manière à pouvoir attirer des personnes aux ressources différentes.

Monsieur Lannoy souligne qu'il est difficile d'acquérir des terrains auprès de l'EPF parce qu'il est exigé une densité de 16 logements à l'hectare au minimum.

Monsieur Plouvin indique qu'il s'agit d'une possibilité d'obtenir une acquisition de terrains à un coût privilégié dès lors que la densité prévue est d'au moins 16 logements à l'hectare, avec 25% de logements sociaux.

Cependant, l'EPF réalise également du portage sans condition, mais dans ce cas, la commune paie la totalité des coûts d'acquisition et de portage à la fin de la période de 5 ans.

Monsieur Daudenthun explique que la commune a un terrain communal. La question s'est posée de savoir comment urbaniser. Les élus sont convaincus qu'il faut réaliser de la mixité sociale.

Monsieur Plouvin indique que les logements sociaux pour des raisons de montage d'opérations sont construits sur des petites parcelles, et là aussi font monter la densité globale de l'opération.

Monsieur Delbecq souligne qu'il faudrait faire évoluer les critères de l'agence de l'eau. Il peut y avoir un intérêt dans une opération à ce qu'il y ait une partie en assainissement collectif et une partie en assainissement non collectif.

Or aujourd'hui, les aides de l'agence de l'eau exigent de choisir entre l'un ou l'autre modèle.

Monsieur Parenty pense que cela sera assoupli dans le futur.

Il procède à une synthèse des débats d'où il ressort que les bourgs centres souhaitent pouvoir se densifier et garder le bénéfice des PLU en cours ou récemment adoptés, ce qui suppose qu'ils restent compatibles avec le SCOT ou qu'ils doivent faire l'objet de réaménagements légers.

Monsieur Parenty relève que tout le monde est d'accord pour souligner qu'il faut économiser le foncier, mais il y aura des densités différentes avec des moyennes différentes entre les secteurs urbains, périurbains, ruraux, les dents creuses.

Les formes urbaines peuvent permettre de produire des choses très différentes.

Monsieur Lannoy déplore que les futurs acquéreurs construisent la même chose partout, ce qui a tendance à défigurer les paysages.

Messieurs Parenty et Delbecq abondent dans ce sens.

Monsieur Delbecq souhaite présenter un maximum d'exemples de formes d'urbanisation à la prochaine séance.

Monsieur Parenty souhaite qu'il y ait plutôt un déplacement sur les lieux, ce que Messieurs Delbecq et Plouvin vont organiser.

Monsieur Labit souligne encore qu'il faut trouver une voie qui permette l'innovation architecturale dans les PLU.

Et Monsieur Leleu trouve qu'il ne faut pas être trop critique. Les gens qui viennent dans son village trouvent que la Région est magnifique.

Etaient présents :

Monsieur Claude BAILLY
Madame Lucette MERLOT

Monsieur Gérard PECRON
Monsieur Jean-Claude PRUVOST
Monsieur Paul LABIT

Monsieur Jean-Pierre GEIB
Monsieur Jacques LANNOY
Monsieur Thierry CAZIN
Monsieur Etienne MAES
Mademoiselle Marion TISON
Monsieur Frédéric SZWARC
Monsieur Bernard DAUDENTHUN
Monsieur Philippe BEAUJARD
Monsieur Jacky LIGNIER
Monsieur Alain DENEUVILLE
Madame Brigitte de PREMOTN
Monsieur Olivier DELBECQ
Monsieur Daniel PARENTY
Monsieur Philippe LELEU

Maire de Samer
Conseillère Municipale – Ville de Neufchâtel-
Hardelot
Maire de Desvres
Maire de Longfossé
Conseiller technique - Chambre de
Commerce et d'Industrie
Parc Naturel Régional CMO
Maire d'Echinghen
CCDSE Colembert
Adjoint au Maire de Colembert
Communauté d'agglomération du Boulonnais
Communauté d'agglomération du Boulonnais
Elu à Wierre-Effroy
Conseiller Municipal de Boulogne-sur-Mer
Elu à Samer
Chargé d'Etudes – SPR Département 62
Maire de Bellebrune
Boulogne-Développement
Maire de Baincthun
Maire de Wirwignes