

Commission Société

Atelier n°3

Développement urbain

Partie I



Sommaire

- 1. Le rôle du SCOT en matière de développement urbain**
- 2. Analyse de l'état de la construction sur le territoire du SCOT**
- 3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol**
- 4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé**
- 5. Pistes pour aménager des opérations durables**



1. Le rôle du SCOT sur la question du développement urbain

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale déterminent les conditions permettant d'assurer :

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels ...

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, ... »

1. Le rôle du SCOT sur la question du développement urbain

Quelques éléments autour du développement urbain que l'on retrouve généralement dans les SCOT :

Diagnostic

Evolution de la construction

Evolution de la consommation d'espace

Evolution des formes urbaines, de la densité

PADD

« Economiser l'espace »
« Diversifier les formes urbaines »

« Promouvoir de nouveaux modèles d'urbanisation durable »



« Maîtriser les déplacements » (transports collectifs...)

DOG

➤ Interdire le développement de l'habitat isolé (*Lorient*)

➤ Limiter les possibilités d'urbanisation dispersée (*Lorient*)

➤ Définition de la densité des opérations selon les types d'espaces et le réseau de transports (*Rennes, Montpellier*)

➤ Orienter le type de logement (ex : % de logements collectifs dans une opération) (*Rennes*)



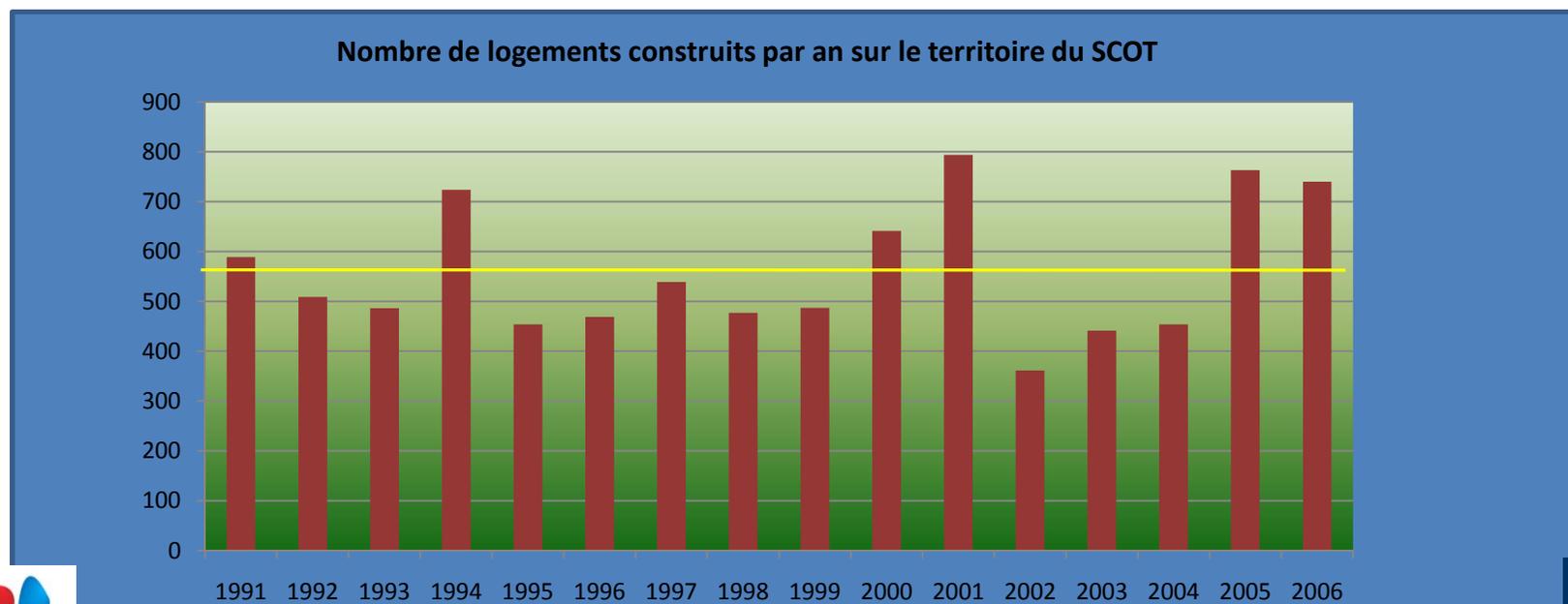
Sommaire

1. Le rôle du SCOT en matière de développement urbain
2. Analyse de l'état de la construction sur le territoire du SCOT
3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol
4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé
5. Pistes pour aménager des opérations durables

1. Analyse de l'état de la construction

*L'augmentation de la population entre 1990-99 et le desserrement des ménages a conduit à la construction de **8 928 logements** sur le territoire du SCOT entre 1991 et 2006*

*Cela représente en moyenne **560 logements par an***



1. Analyse de l'état de la construction

Quelques définitions :

Individuel pur : opération de construction d'une maison seule

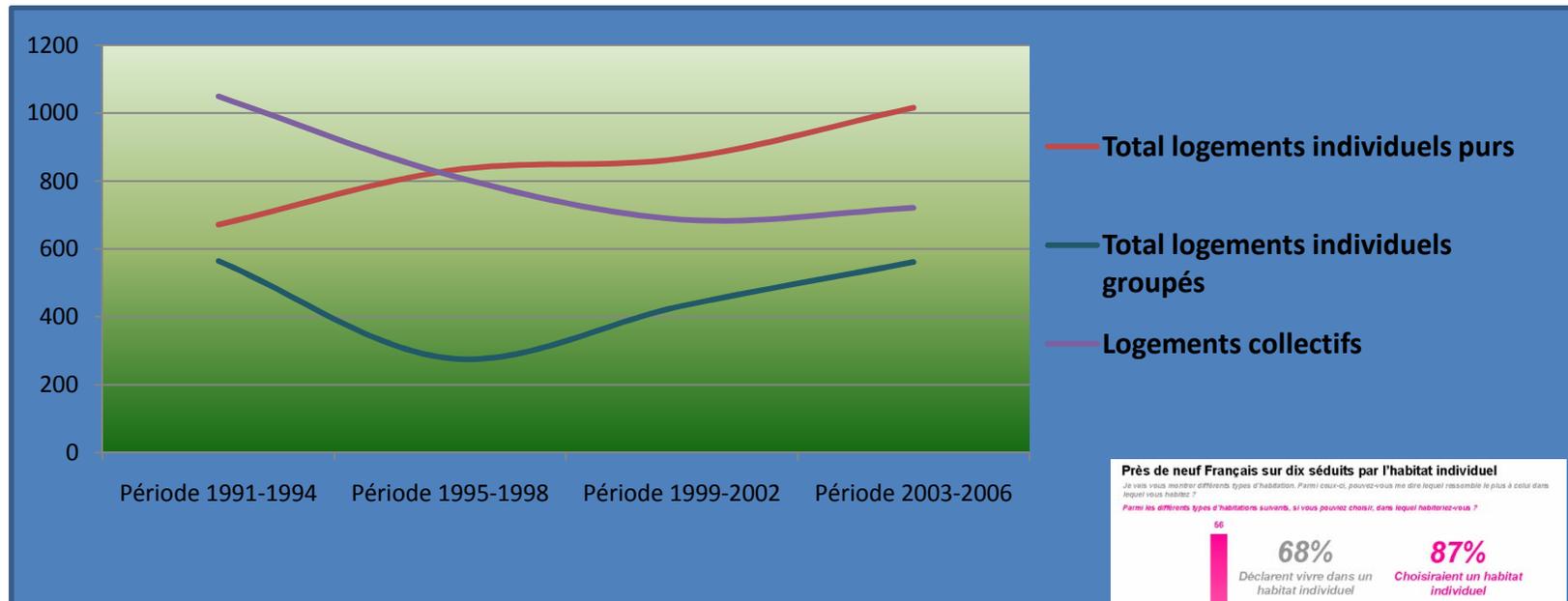
Individuel groupé : opération qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis ou un seul logement couplé avec un local ou des logements collectifs

Logements collectifs : logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus dont certains ne disposent pas d'un accès privatif

NB : Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et collectifs, ces derniers sont comptés dans leur type de construction respectif

2. Analyse de l'état de la construction

Les constructions de logements individuels purs sont venus dépasser le nombre de constructions de logements collectifs

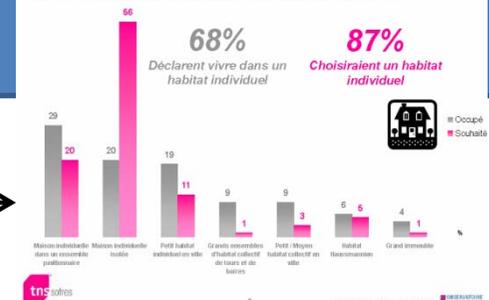


Source : SITADEL

Près de neuf Français sur dix séduits par l'habitat individuel

Je vais vous montrer différents types d'habitation. Parmi ceux-ci, pouvez-vous me dire lequel ressemble le plus à celui dans lequel vous habitez ?

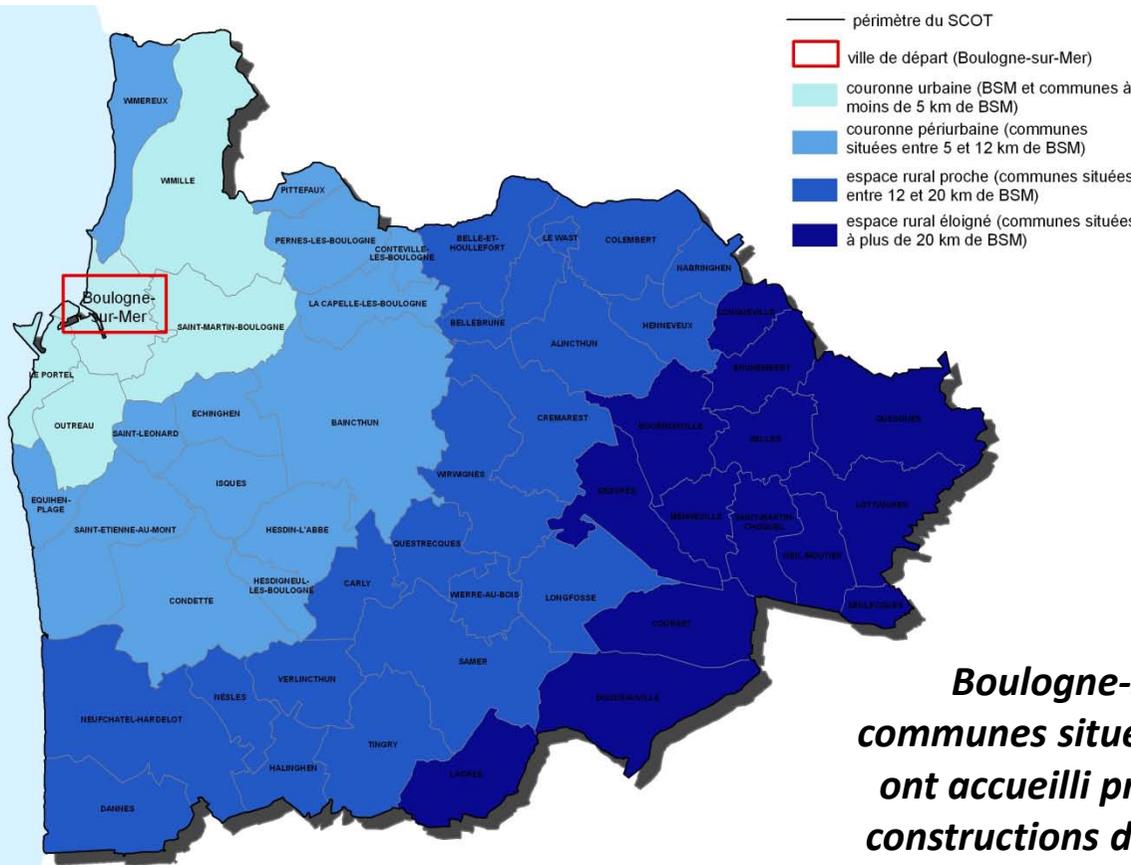
Parmi les différents types d'habitations suivants, si vous pouviez choisir, dans lequel habiteriez-vous ?



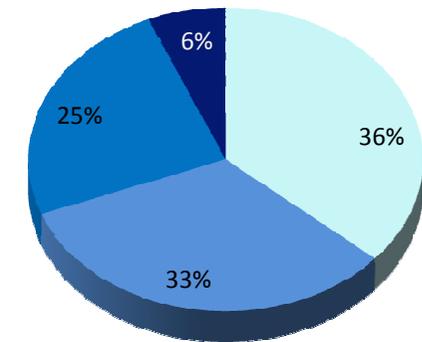
Rappel

2. Analyse de l'état de la construction

Analyse en fonction de la distance à Boulogne-sur-Mer



Répartition des mises en chantier entre 1991 et 2006

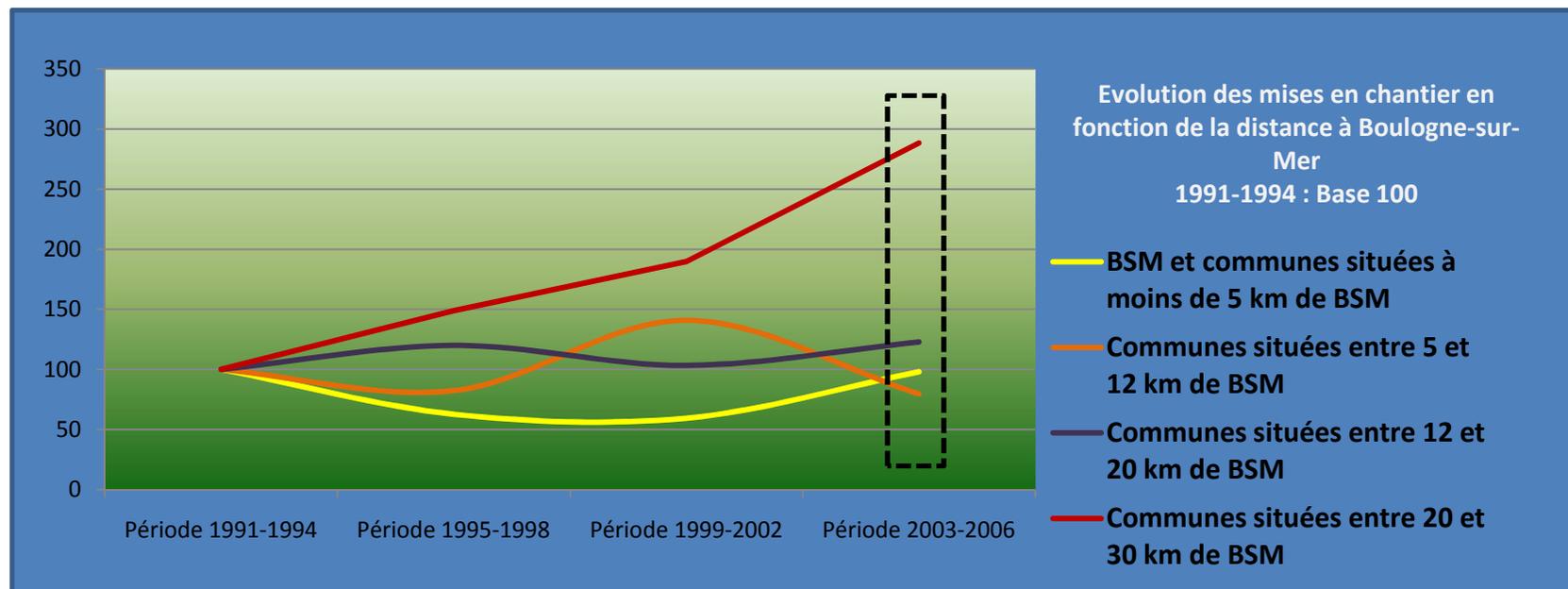


Boulogne-sur-mer ainsi que les communes situées à moins 12 km de BSM ont accueilli près de 70 % des nouvelles constructions du territoire du SCOT entre 1991 et 2006



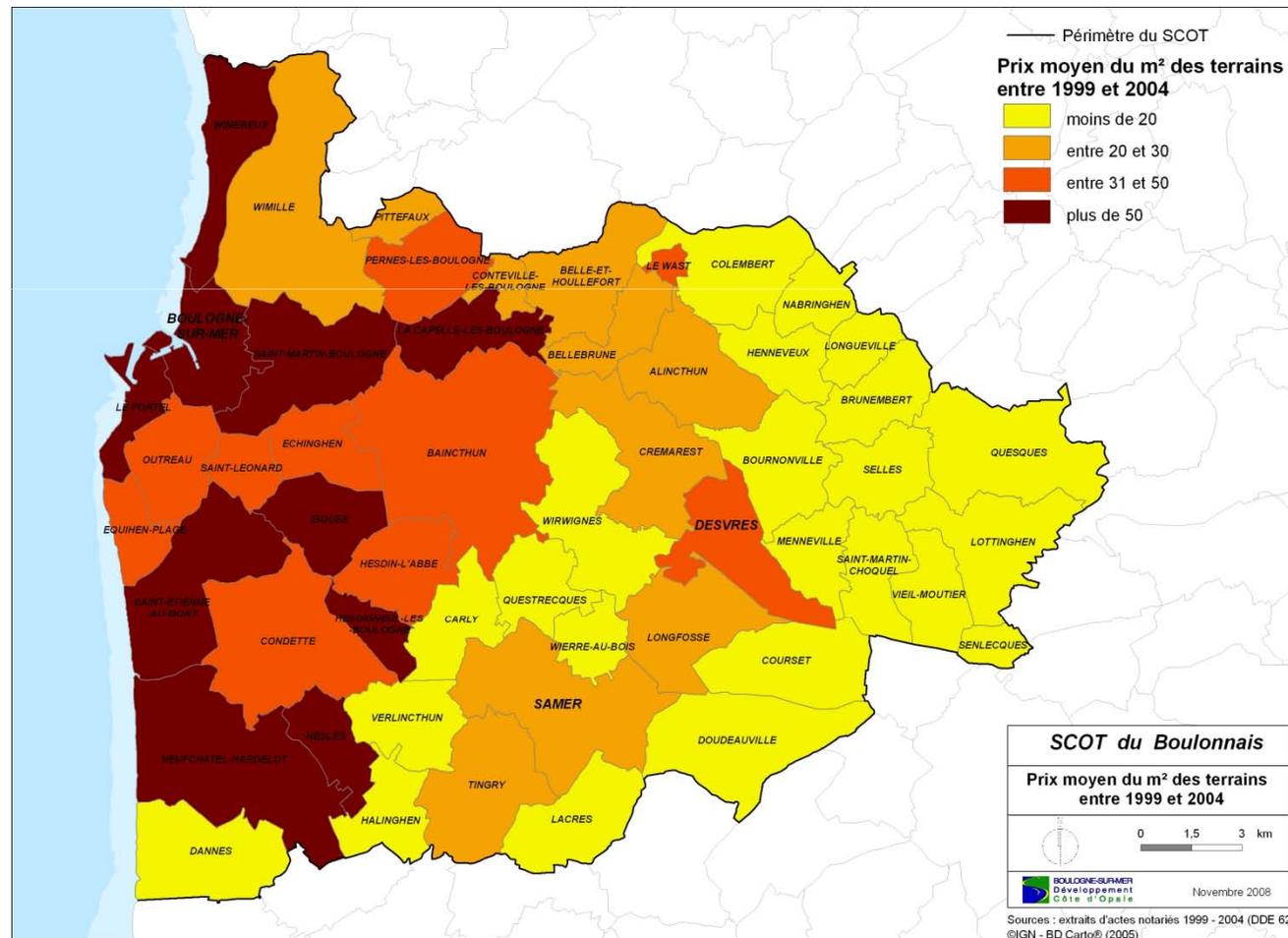
2. Analyse de l'état de la construction

Mais ces dernières années, ce sont les communes situées entre 20 et 30 km de Boulogne-sur-Mer qui ont vu en proportion leur nombre de construction le plus augmenter



2. Analyse de l'état de la construction

Les communes situées dans l'espace rural éloigné proposent des terrains moins cher...

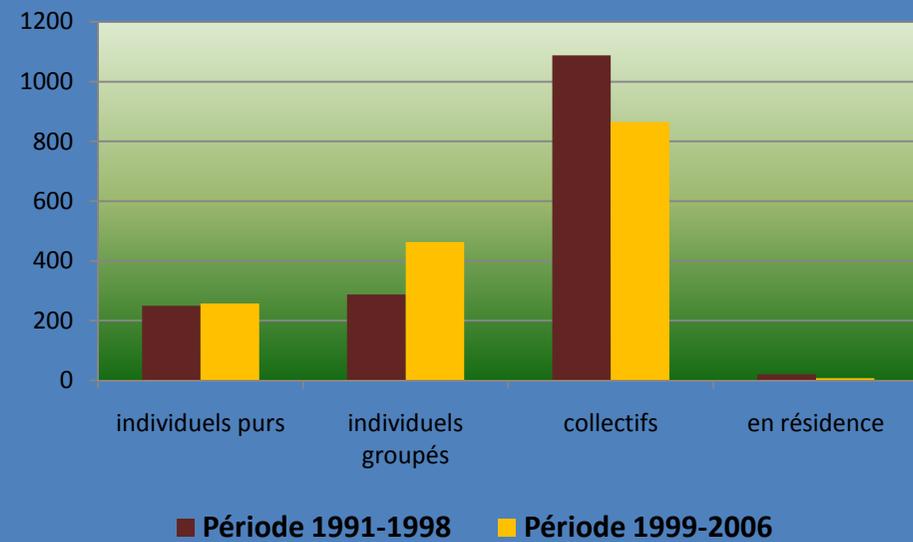
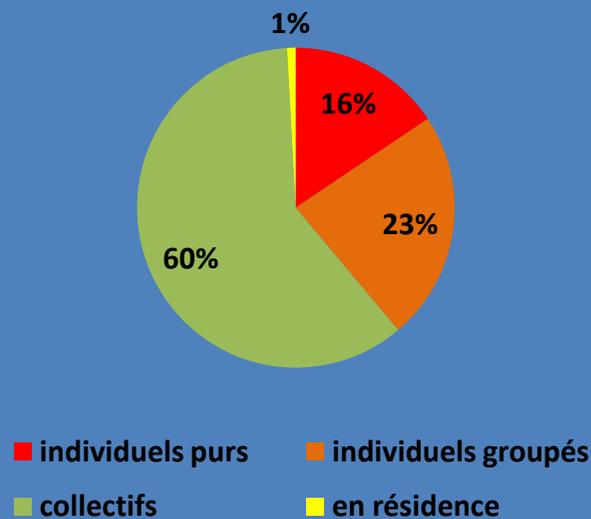


2. Analyse de l'état de la construction



Zoom sur la « Couronne urbaine » (Boulogne-sur-Mer et communes à moins de 5 km de BSM)

Les mises en chantier entre 1991 et 2006



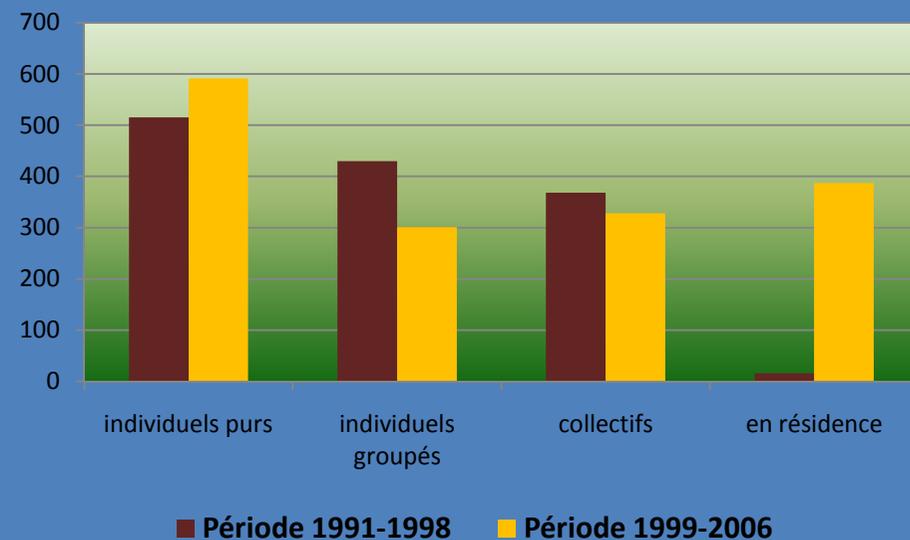
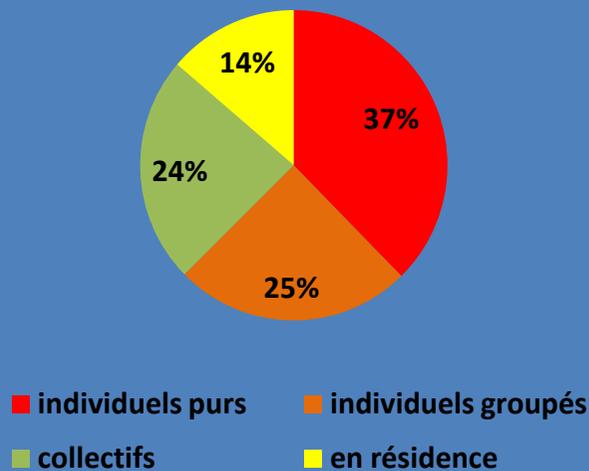
- Des mises en chantier qui concernent principalement des logements collectifs
- La part des logements individuels groupés augmente entre 1999 et 2006 au profit des logements collectifs

2. Analyse de l'état de la construction



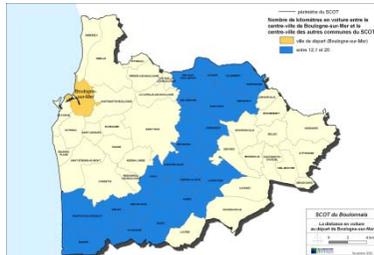
Zoom sur la « Couronne périurbaine »
(Communes situées entre 5 et 12 km de BSM)

Les mises en chantier entre 1991 et 2006



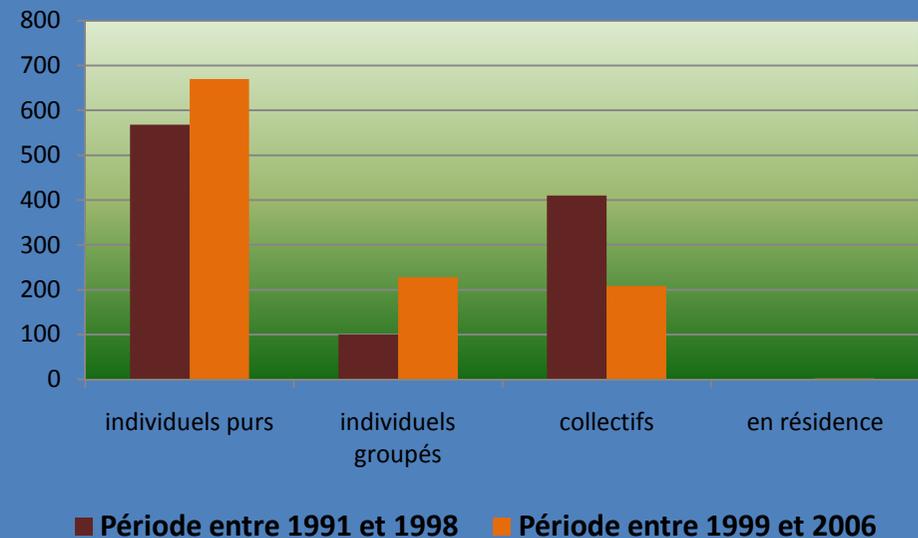
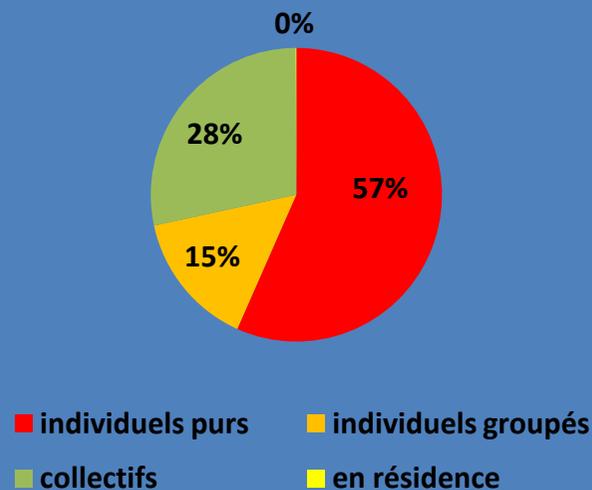
- Des logements en résidence qui se trouvent essentiellement à Wimereux
- Un nombre de logements individuels purs qui progresse entre 1999 et 2006 au profit des logements individuels groupés

2. Analyse de l'état de la construction



Zoom sur « l'espace rural proche »
(Communes situées entre 12 et 20 km de BSM)

Les mises en chantier entre 1991 et 2006

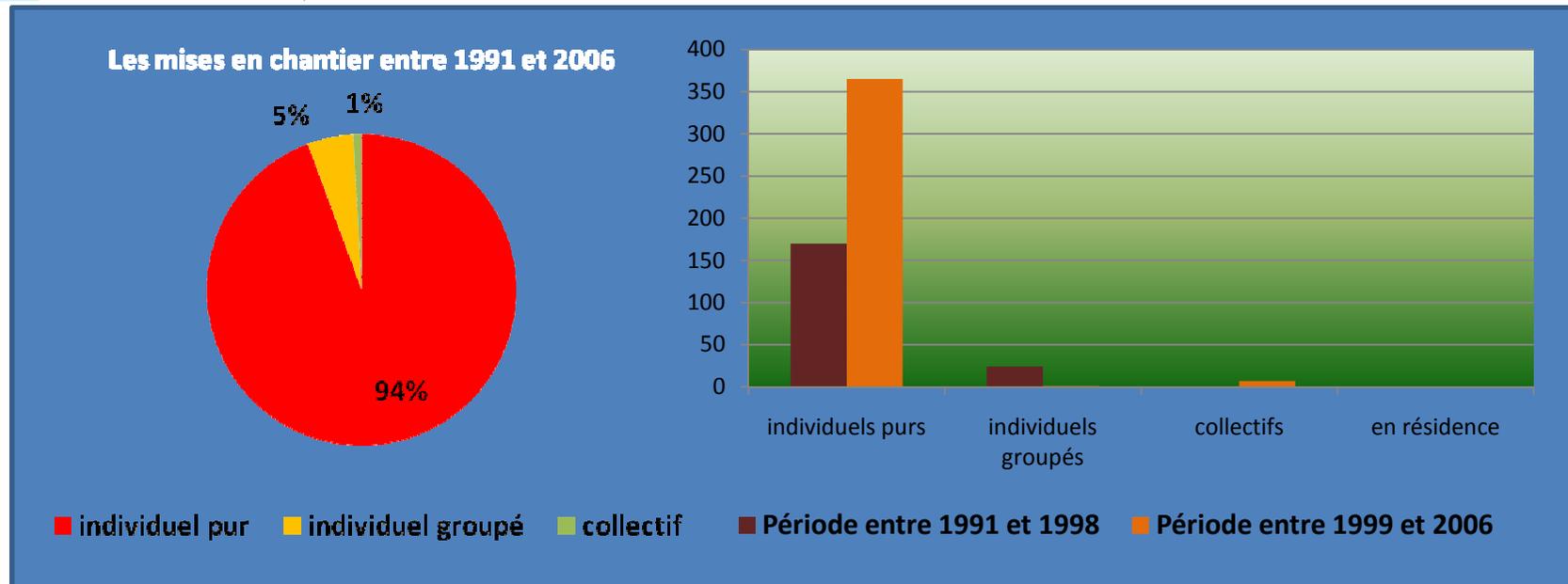


- Des logements collectifs réalisés essentiellement à Neufchâtel-Hardelot et dans une moindre mesure à Longfossé
- Une progression des logements individuels purs et individuels groupés et une baisse des constructions de logements collectifs entre les deux périodes d'analyses

2. Analyse de l'état de la construction



Zoom sur « l'espace rural éloigné »
(Communes situées entre 20 et 30 km de BSM)



- L'essentiel des logements construits furent des logements individuels purs
- Ces communes ont accueilli deux fois plus de logements individuels purs entre 1999 et 2006 qu'entre 1991 et 1998



2. Analyse de l'état de la construction

A retenir

- *Près des ¾ des logements construits sur le territoire du SCOT entre 1991 et 2006 se sont réalisés dans les couronnes urbaine et périurbaine, c'est-à-dire à Boulogne-sur-Mer et dans les communes situées à moins de 12km de BSM*
- *Mais pendant cette période d'analyse, ce sont les communes rurales éloignées qui ont vu leur taux d'évolution d'accueil de nouveaux logements exploser (+188% si l'on compare la période 1991-1994 et 2003-2006)*
- *Le nombre de construction de logements collectifs a baissé entre 1991-2006 alors que le nombre de logements individuels purs a sensiblement augmenté*

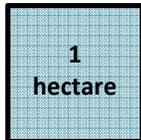


Sommaire

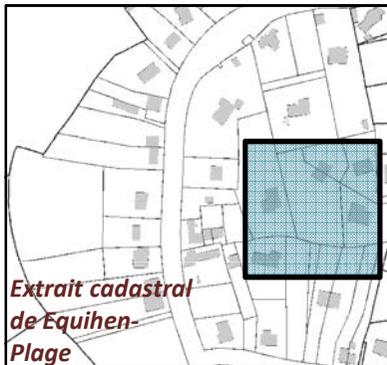
- 1. Le rôle du SCOT en matière de développement urbain**
- 2. Analyse de l'état de la construction sur le territoire du SCOT**
- 3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol**
- 4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé**
- 5. Pistes pour aménager des opérations durables**



3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol

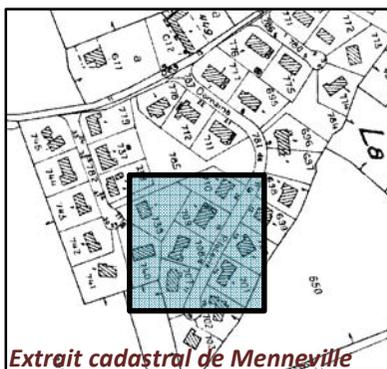
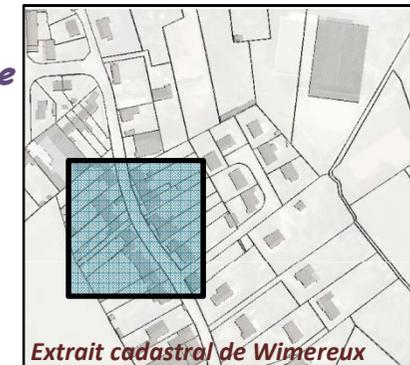


Vers une plus importante consommation d'espace ?



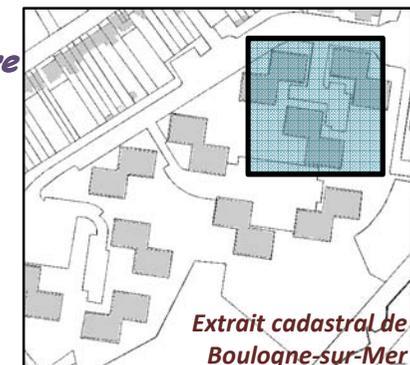
Individuel libre :
5 log. à l'hectare

Individuel dense:
20 à 30 log. à l'hectare

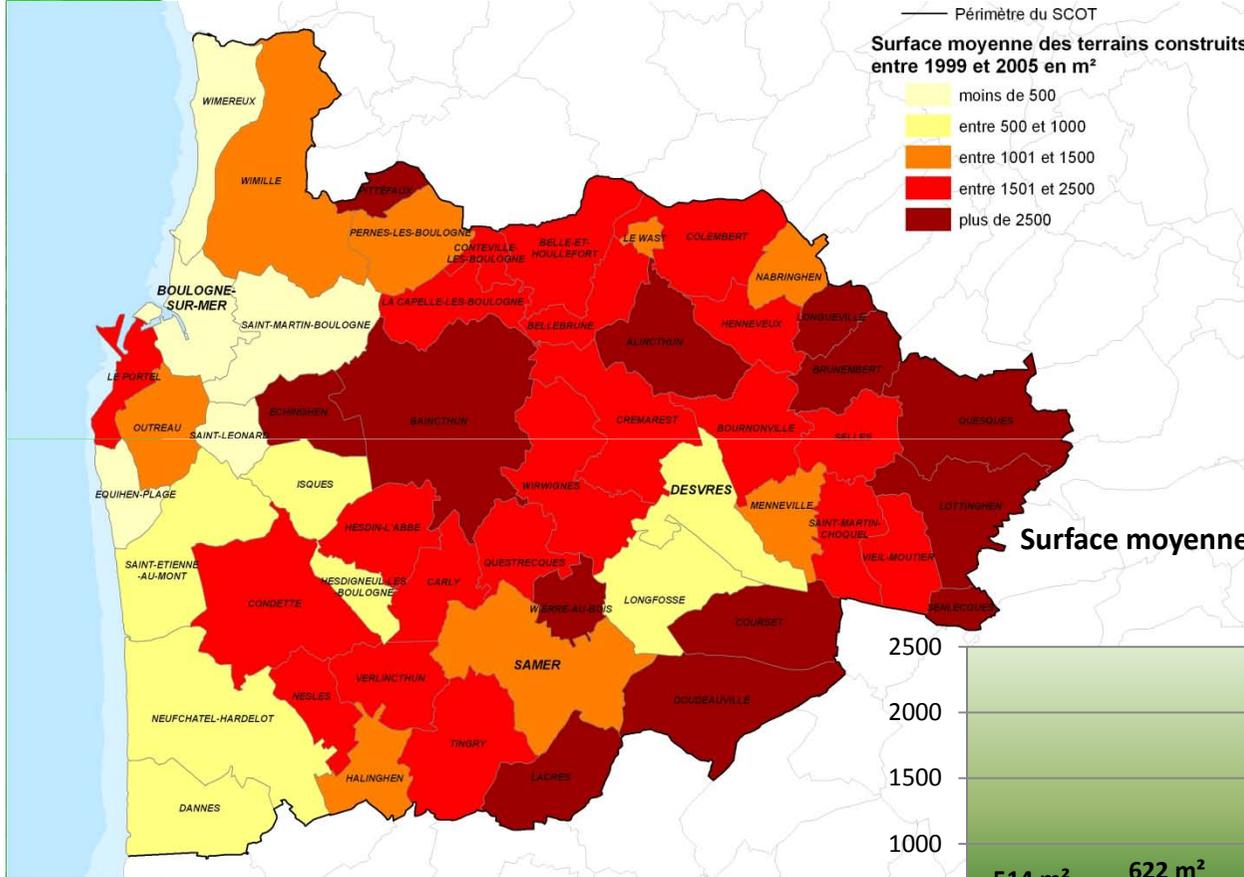


Individuel avec procédure :
10 log. à l'hectare

Collectif :
50 à 150 log. à l'hectare



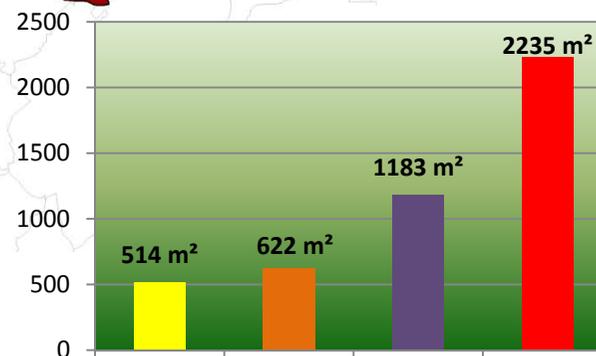
3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol



Taille moyenne d'une parcelle mise en vente entre 1999 et 2005 : 849 m²

Vers une plus importante consommation d'espace ?

Surface moyenne d'un terrain accueillant une construction neuve entre 99 et 05



- BSM et Communes à moins de 5 km de BSM
- Communes situées entre 5 km et 12 km de BSM
- Communes situées entre 12 km et 20 km de BSM
- Communes situées entre 20 et 30 km de BSM

BSM et Communes à moins de 5 km de BSM Communes situées entre 5 km et 12 km de BSM Communes situées entre 12 km et 20 km de BSM Communes situées entre 20 et 30 km de BSM

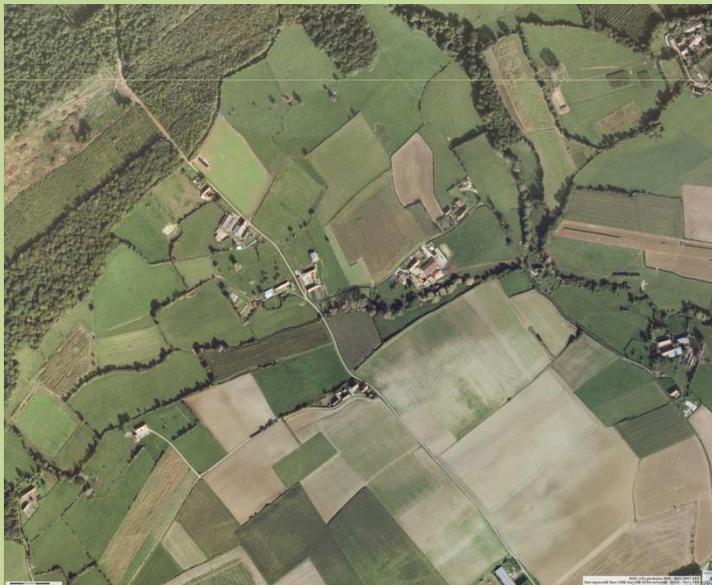


3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol

Vers une banalisation des formes urbaines ?

Traditionnellement en milieu rural, les villages ont des formes urbaines variées qui résultent de l'histoire, des traditions maintenues par l'éducation et la législation, et de l'influence des pratiques agraires...

Implantations dispersées



Ex : Commune de Questrecques

L'habitat dispersé en milieu rural est typique du pays bocager boulonnais. Cette dispersion résulte des structures d'exploitations liées à l'élevage. En effet, traditionnellement, chaque exploitation possédait son espace de pâture où l'on trouvait au milieu la ferme.

Le degré de dispersion est variable : les fermes pouvant être totalement isolées ou regroupées en hameau.



Ex : Hesdigneul-les-Boulogne

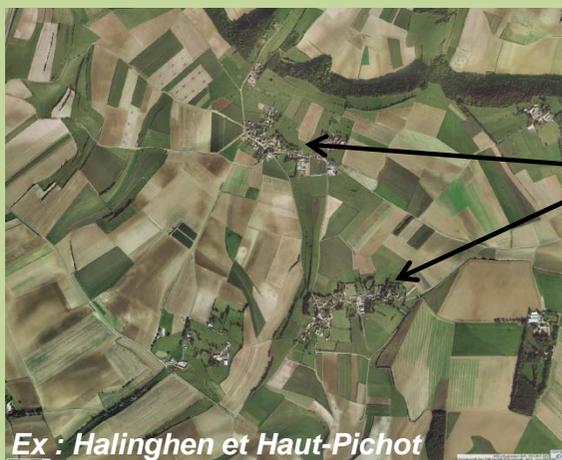
Village rue



Ex : Desvres

Village groupé

**L'habitat
concentré
traditionnel
du
boulonnais**



Ex : Halinghen et Haut-Pichot

Village à
double noyau



Ex : Tingry

Village en étoile

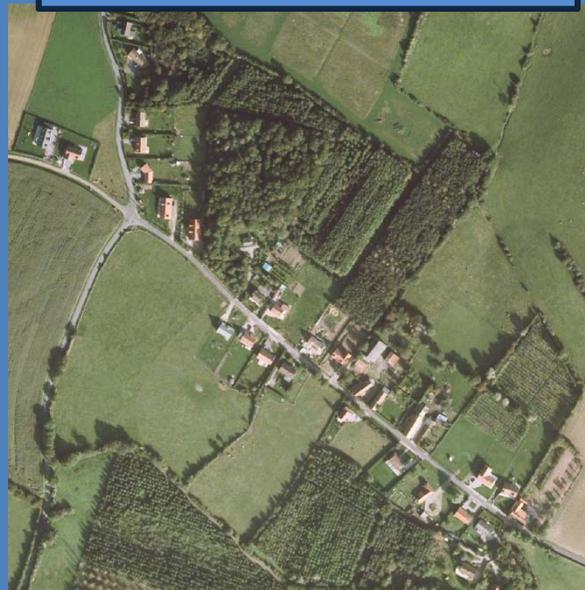
3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol

Vers une banalisation des formes urbaines ?

Cette classification des organisations villageoises est aujourd'hui profondément bouleversée : les transformations récentes, engendrées par le développement rapide d'un habitat pavillonnaire individuel, tendent à effacer les notions d'implantations dispersées et concentrées, pourtant à l'origine de l'identité propre de chaque village

Les nouvelles constructions en périurbain et milieu rural

Urbanisation linéaire



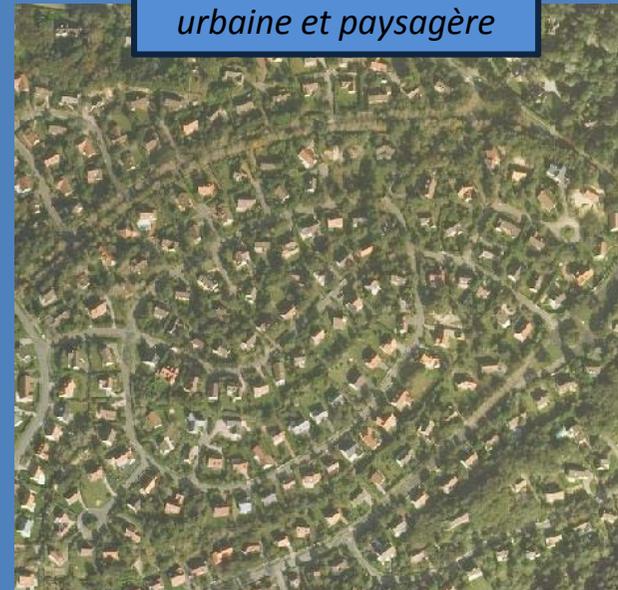
Ex : Bellebrune

rural

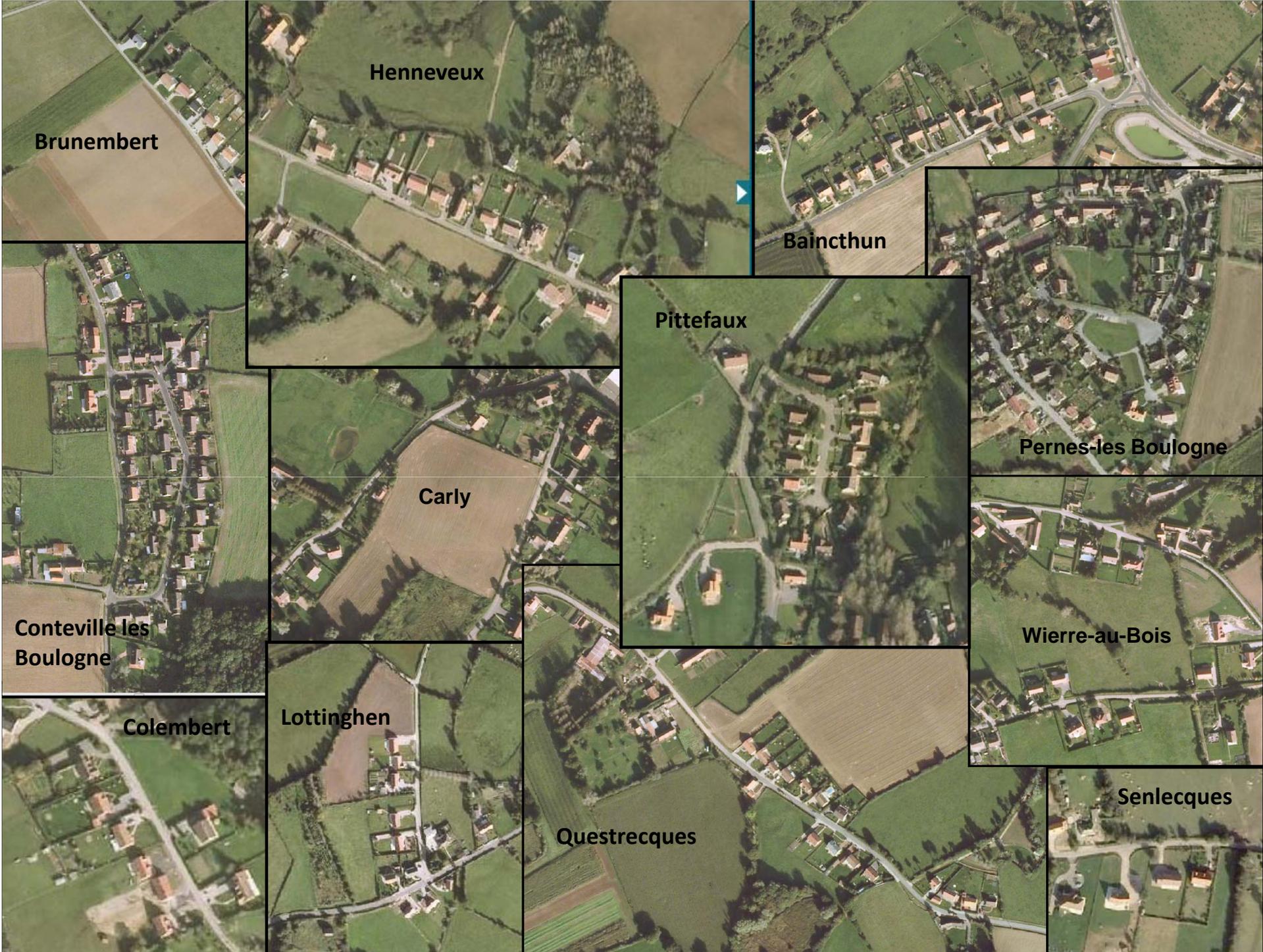


Une maison individuelle au milieu de la parcelle

Lotissement sans étude urbaine et paysagère



Ex : Neufchâtel-Hardelot



Brunembert

Henneveux

Baincthun

Pittefaux

Pernes-les Boulogne

Carly

Wierre-au-Bois

Conteville les
Boulogne

Lottinghen

Questrecques

Colembert

Senlecques

Une maison au milieu de sa parcelle... Peu d'intégration paysagère avec le paysage existant



Une urbanisation le long du coteau qui transforme fortement les paysages



De nouvelles constructions qui ne s'harmonisent pas entre elles : tuiles, ardoises, orientations différentes, volumes différents...



De nouvelles constructions orientées à l'opposé des constructions traditionnelles



Un chalet en Boulonnais....



Sommaire

- 1. Le rôle du SCOT en matière de développement urbain**
- 2. Analyse de l'état de la construction sur le territoire du SCOT**
- 3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol**
- 4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé**
- 5. Pistes pour aménager des opérations durables**



4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé

Définitions :

Etalement urbain : Extension des territoires urbanisés sur des espaces agricoles et naturels sous la forme de réalisations à usage d'habitat et d'activités consommatrices d'espaces

Périurbanisation : Constitution d'espaces résidentiels périphériques peu équipés en termes d'emplois, de commerces et de services, où les habitants sont dépendants des centres urbains

4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé

Impacts environnementaux :

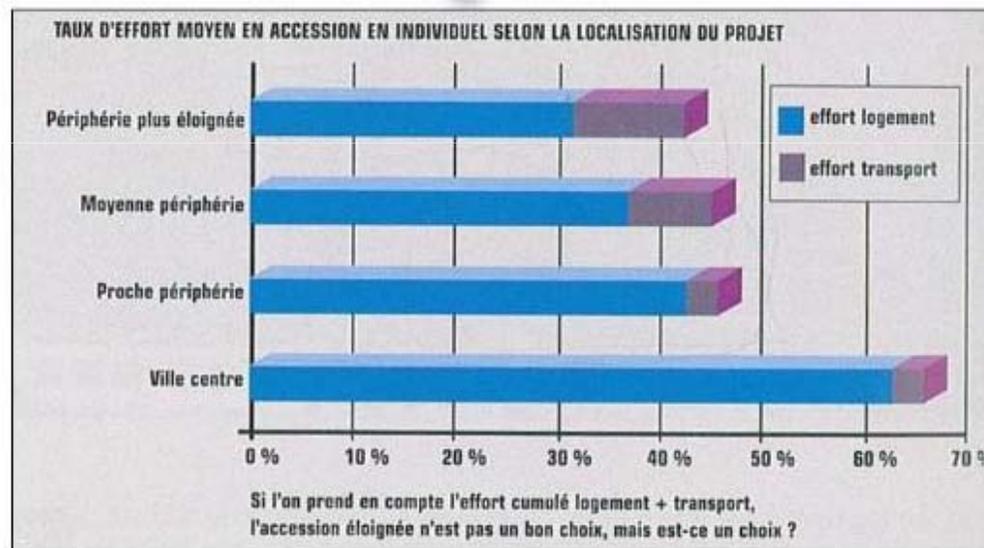
- ***Diminution de la biodiversité (perte d'habitats et morcellement de ceux-ci entrecoupés par les constructions et les routes)***
 - ***Nuisances sur la faune et la flore : bruit, luminosité...***
 - ***Ruissellement des eaux pluviales sur les surfaces urbanisées***
- ***Augmentation des déplacements qui entraînent une pollution de l'air et de l'eau (nécessaire double motorisation des ménages, la réflexion autour des stationnements et de l'utilisation des modes doux est souvent absente)***

4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé

Impacts Economiques :

Pour le particulier : Coût et choix ?

Y a-t-il un
manque
d'offre
alternative
?



Étude réalisée par
l'AUDIAR

Extrait de la revue
« Traits urbains » n°11

Décembre 2006

- *Un coût des transports important qui vient s'ajouter au prix de la maison*
- *Un coût des transports qui n'est pas pris en compte par les banques*
- *Les propriétaires peuvent-ils vraiment choisir leur lieu de résidence?*

4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé

Impact Economique :

Pour la commune

- *Les coûts d'aménagement et d'équipement des secteurs peu denses s'avèrent élevés si on se réfère à la consommation de foncier et aux linéaires de réseaux de voirie*
- *Le coût de fonctionnement est aussi important (ramassage scolaire, récupération des déchets...)*

4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé

Impact économique

Pour les agriculteurs

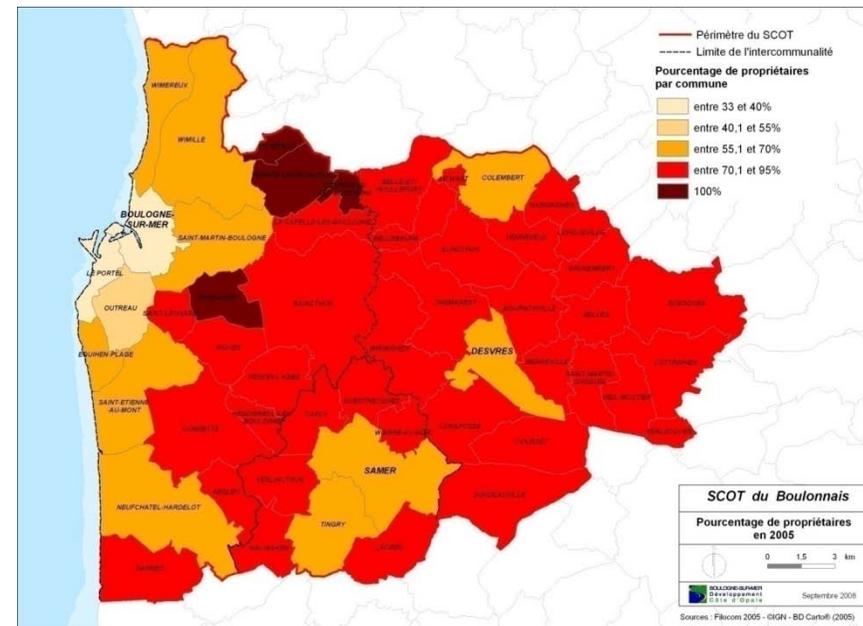
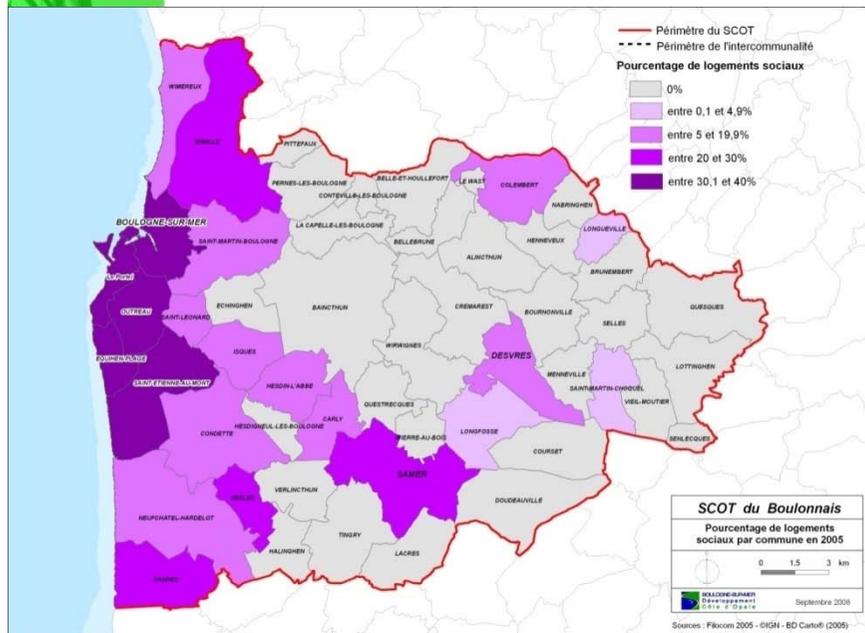
- *Les terres agricoles diminuent et le mitage de leurs terres s'intensifie*
- *Ils rencontrent des difficultés pour la circulation de leurs bêtes et des machines agricoles*
- *Trouver des espaces pour étendre les lisiers devient plus complexe*



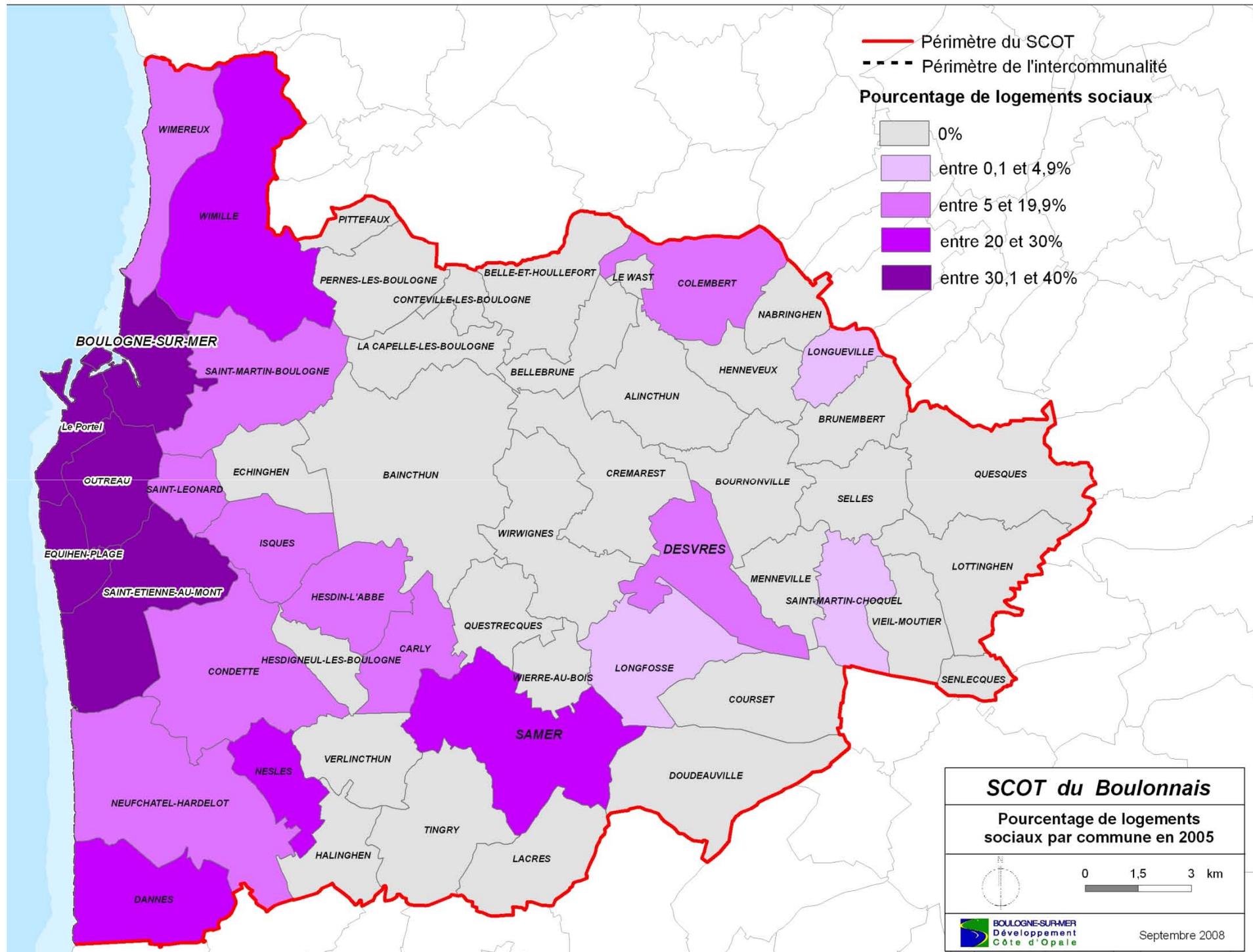
4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé

Impacts sociaux

Périurbanisation et mixité sociale...



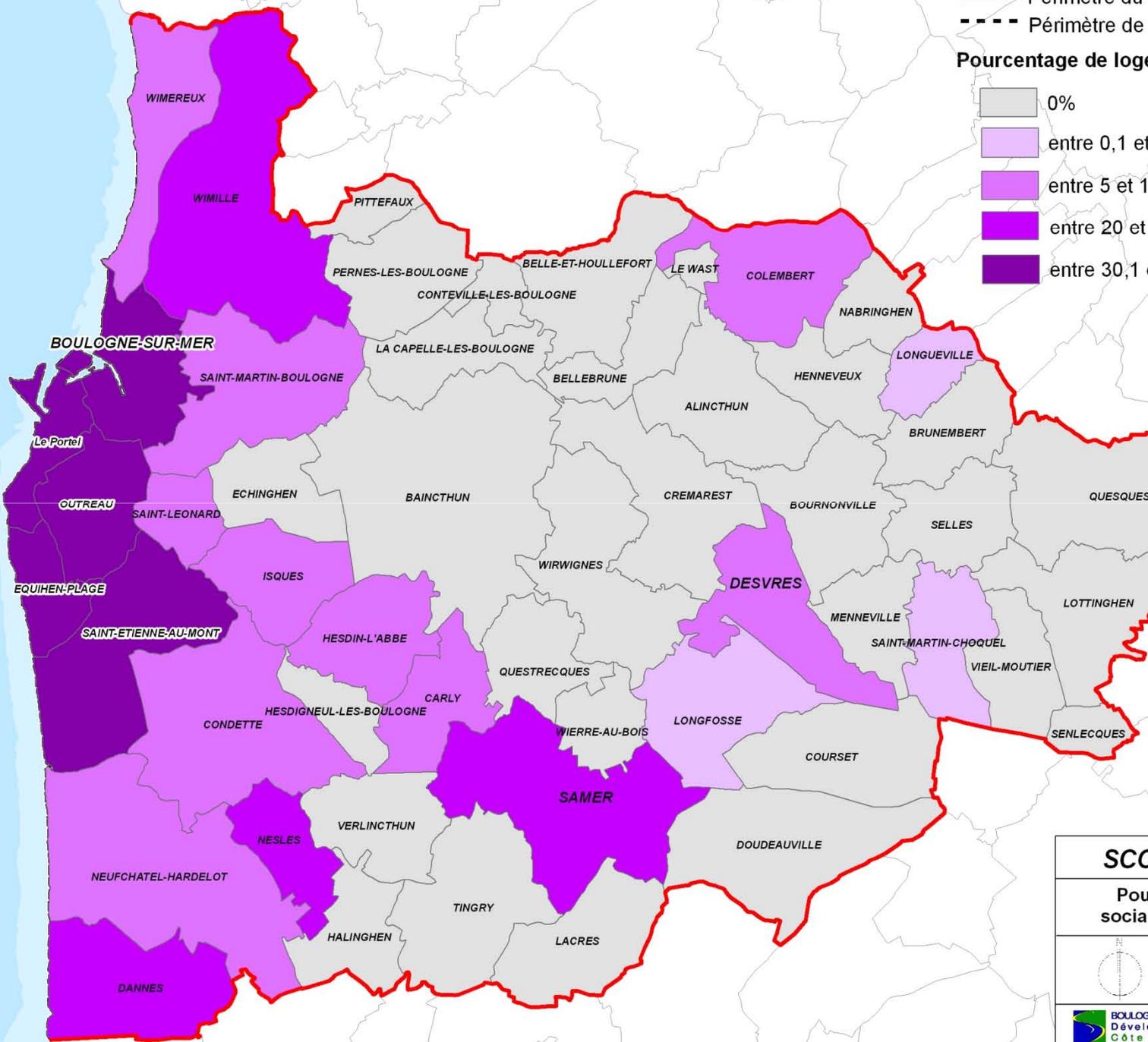
- Une urbanisation destinée exclusivement aux personnes pouvant devenir propriétaires
- Ne va-t-on pas vers une ségrégation sociale?

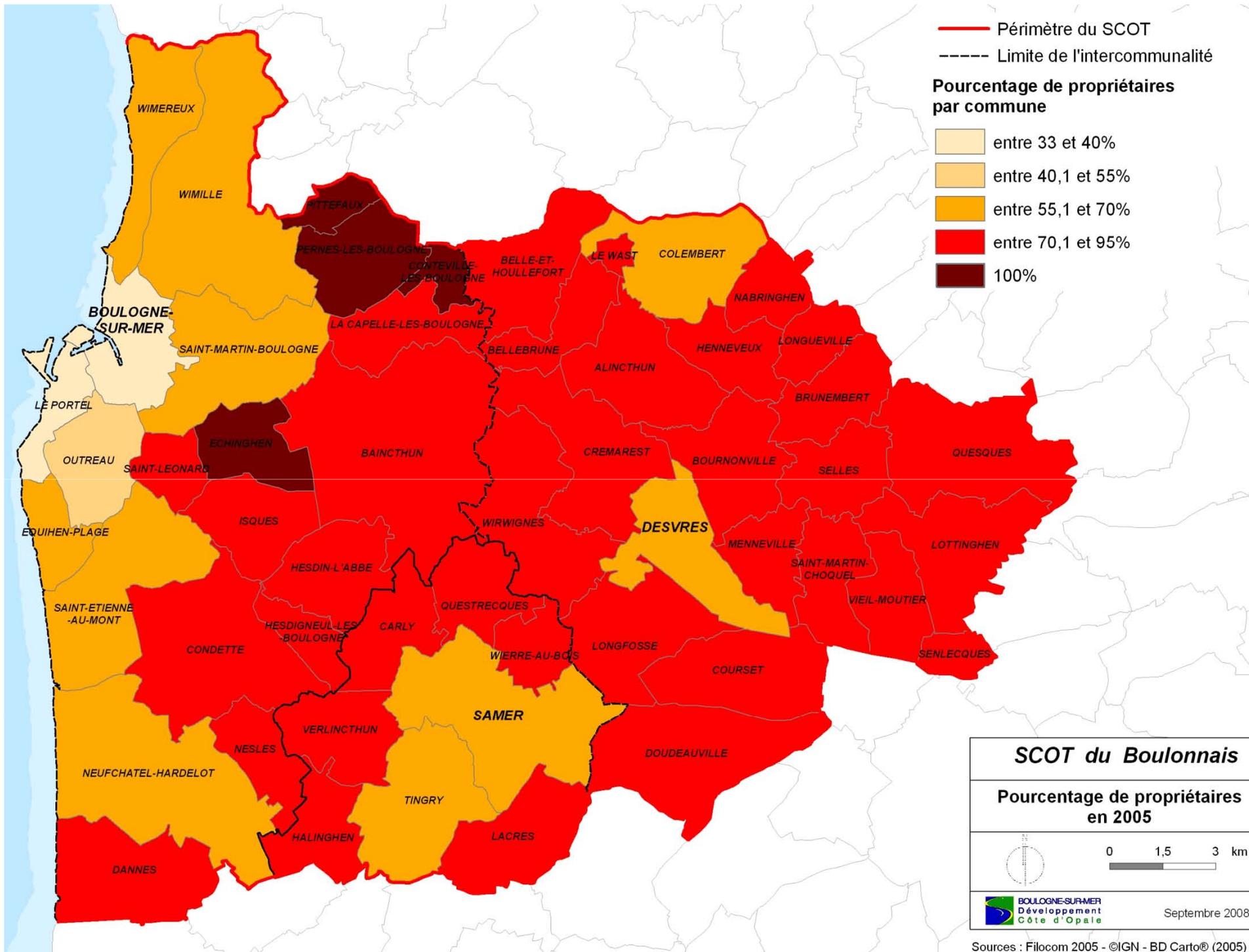


— Périimètre du SCOT
 - - - Périimètre de l'intercommunalité

Pourcentage de logements sociaux

- 0%
- entre 0,1 et 4,9%
- entre 5 et 19,9%
- entre 20 et 30%
- entre 30,1 et 40%





WIMEREUX

WIMILLE

BITTEFAUX

PERNES-LES-BOULOGNE

CONTEVILLE-LES-BOULOGNE

BELLE-ET-HOULLEFORT

LE WAST

COLEMBERT

NABRINGHEN

BOULOGNE-SUR-MER

SAINT-MARTIN-BOULOGNE

LA CAPELLE-LES-BOULOGNE

BELLEBRUNE

ALINCHUN

HENNEVEUX

LONGUEVILLE

LE PORTÉL

OUTREAU

SAINT-LEONARD

ECHINGHEN

BAINCHUN

CREMAREST

BOURNONVILLE

BRUNEMBERT

SELLES

QUESQUES

EQUIHEN-PLAGE

ISQUES

WIRWIGNES

DESVRES

MENNEVILLE

SAINT-MARTIN-CHOQUEL

LOTTINGHEN

SAINT-ETIENNE-AU-MONT

HESDIN-L'ABBE

CARLY

QUESTRECQUES

SAINT-MARTIN-CHOQUEL

VIEIL-MOUTIER

SENLECQUES

CONDETTE

HESDIGNEUL-LES-BOULOGNE

WIERRE-AU-BOIS

LONGFOSSE

COURSET

NEUFCHATEL-HARDELLOT

NESLES

VERLINCHUN

SAMER

DOUDEAUVILLE

DANNES

HALINGHEN

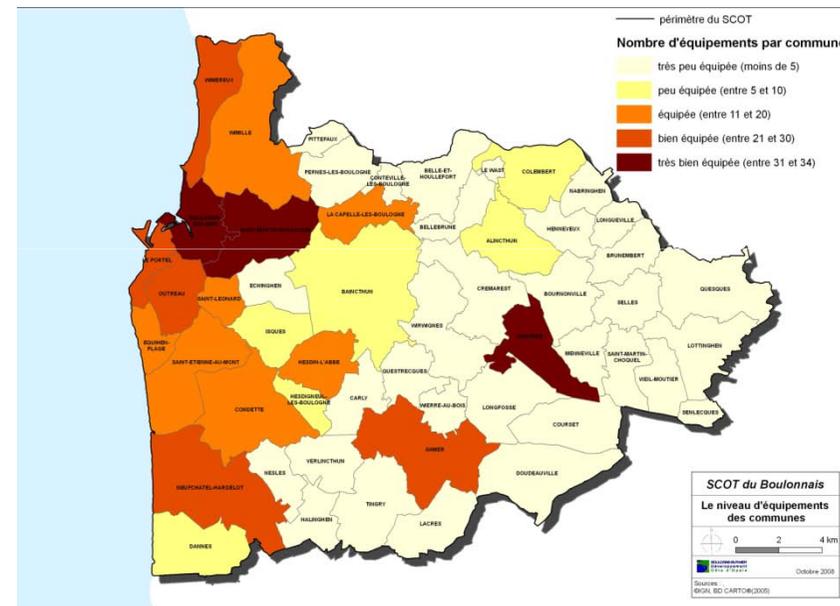
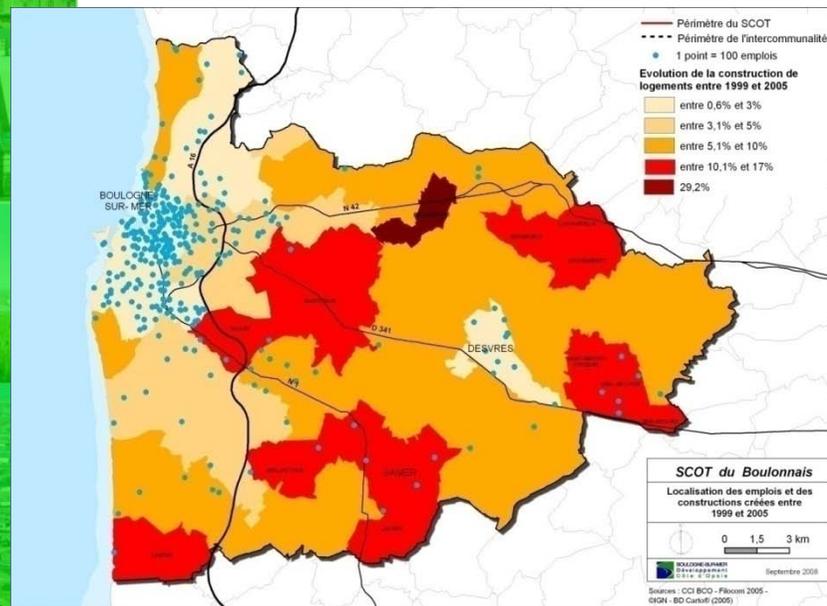
TINGRY

LACRES

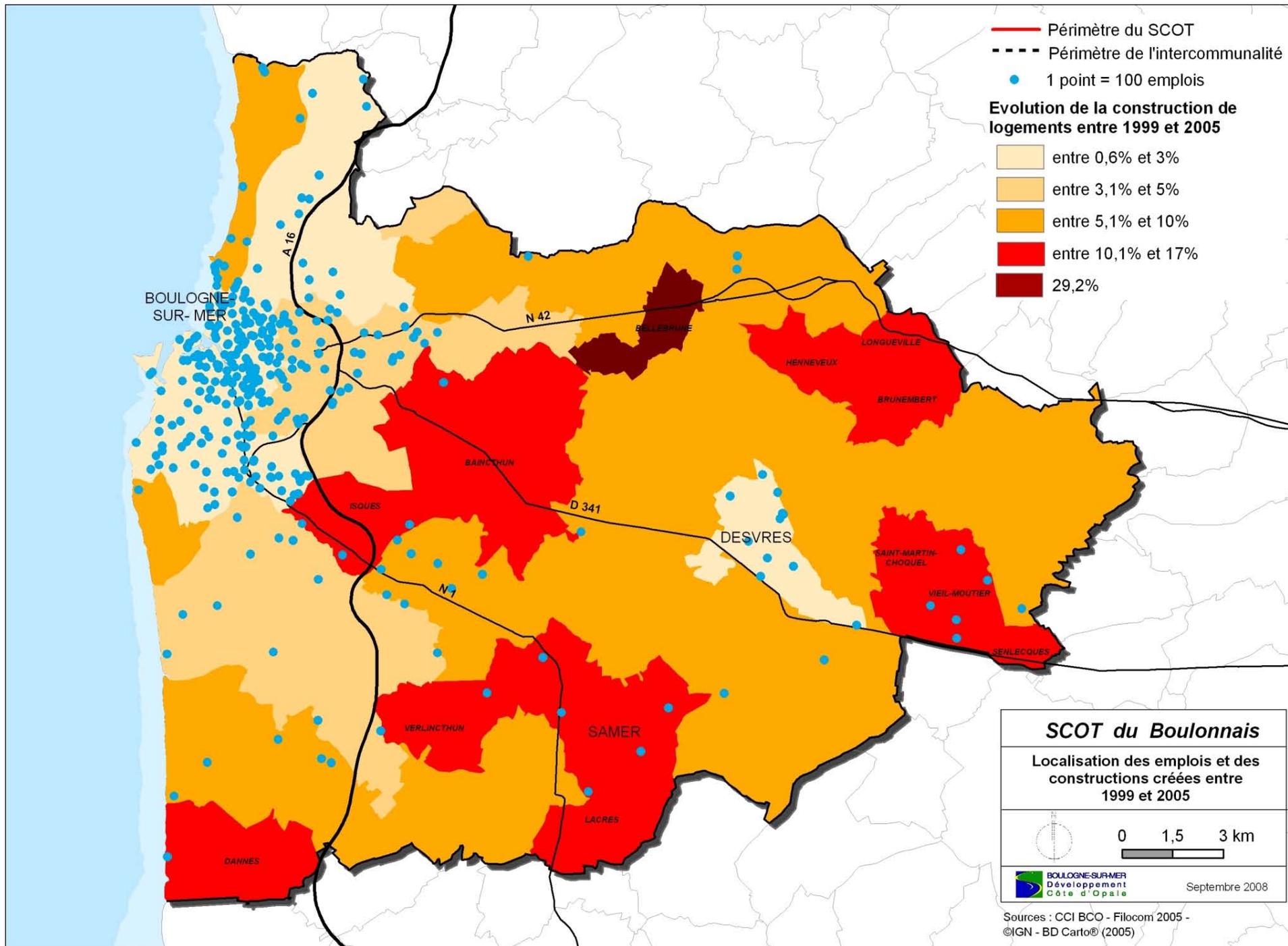
4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé

Impacts sociaux

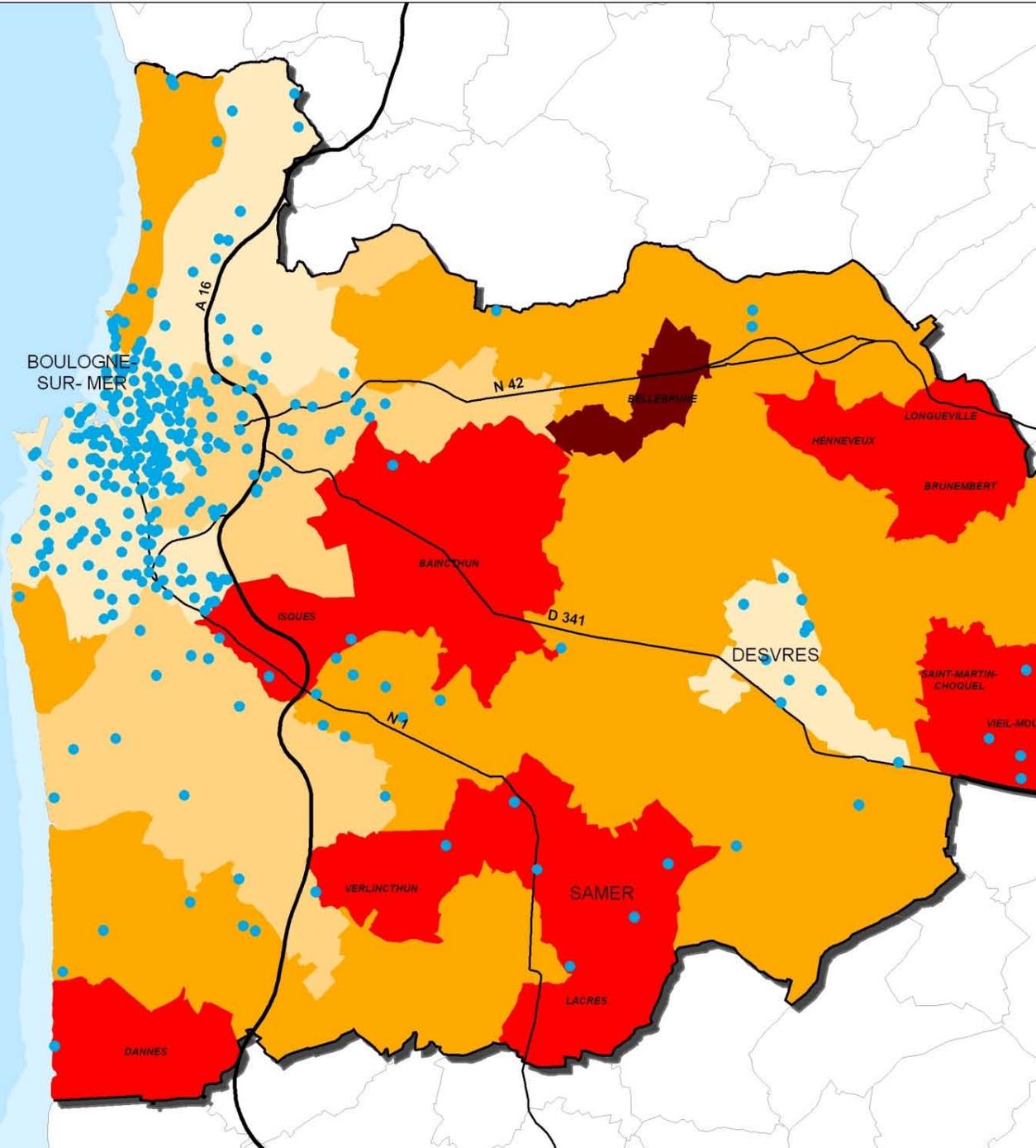
Périurbanisation et mixité des fonctions...



- Une urbanisation monofonctionnelle (uniquement résidentielle)
- Peu d'espaces de rencontres, convivialité (commerces, places, jardins...) et d'activités socioculturelles
- Quel est le lien social créé ?
- Comment envisager le chômage en milieu périurbain, loin des équipements et services ?



- Périimètre du SCOT
- - - Périimètre de l'intercommunalité
- 1 point = 100 emplois



Evolution de la construction de logements entre 1999 et 2005

- entre 0,6% et 3%
- entre 3,1% et 5%
- entre 5,1% et 10%
- entre 10,1% et 17%
- 29,2%

SCOT du Boulonnais
 Localisation des emplois et des constructions créées entre 1999 et 2005

0 1,5 3 km

BOULOGNE-SUR-MER Développement Côte d'Opale
 Septembre 2008

Sources : CCI BCO - Filocom 2005 -
 ©IGN - BD Cartho® (2005)

4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé

Faut-il attendre la rupture sociale et urbaine pour réfléchir à de nouvelles formes urbaines?

Ex : Projet ANRU du Chemin Vert

- Volonté de créer une nouvelle centralité au quartier
- Travail architectural sur les volumes, les couleurs des bâtis et les ouvertures
- Création d'équipements plus denses
- Réalisation d'un centre culturel, d'une maison de l'emploi et de la solidarité
- 720 logements démolis, 100 à 150 remodelés
- 780 logements reconstruits (soit plus que les démolitions) en petits collectifs et maisons individuelles groupées



Atelier CASTRO-
DENISSOF-CASI

Sommaire

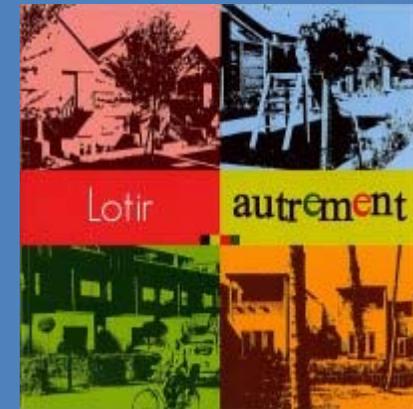
1. Le rôle du SCOT en matière de développement urbain
2. Analyse de l'état de la construction sur le territoire du SCOT
3. Nouvelles constructions... Nouvelle occupation du sol
4. Les impacts d'un développement urbain non maîtrisé
5. Pistes pour aménager des opérations durables



5. Pistes pour aménager des opérations durables

- Le SCOT donnera des orientations d'aménagement

- Le CAUE a une mission de conseil auprès des collectivités et des particuliers
- Boulogne-Développement, le Parc Naturel peuvent aussi accompagner les communes dans leurs opérations d'aménagement



Des outils pour construire un projet durable :

- Au niveau d'un projet : Approche Environnementale de l'Urbanisme
- Au niveau des bâtiments : HQE

Mixité-Proximité

Proximité aux services
Mixité fonctionnelle au sein même du projet
Mixité sociale et générationnelle

Eco-construction

Eco-matériaux-Isolation
Energies renouvelables
Bioclimatisme-Regroupement

Protection du Paysage et de l'environnement

Paysage de proximité, architecture, trame verte
Continuité urbaine
Densité, économie d'espace

**Projet urbain
Eléments
d'analyse**

Organisation des espaces et déplacements

Transports en commun
Espaces publics structurants
Liaisons douces
Hiérarchisation des voies / stationnements groupés

Gestion de l'eau

Limitation de l'imperméabilisation / récupération
Gestion des eaux en surface
Assainissement collectif



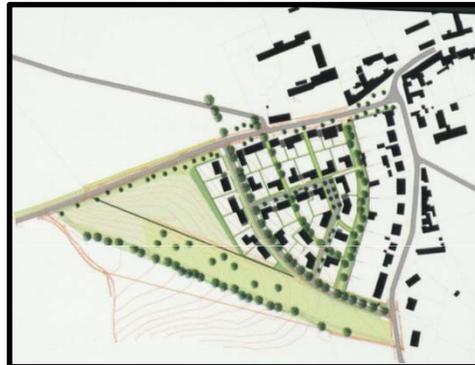
5. Pistes pour aménager des opérations durables

Exemple d'opération : Beuvrequen

Contexte :

Commune connaissant une pression foncière importante avec la proximité de Boulogne-sur-Mer, Calais et Marquise

La commune a acquis 4.5 hectares avec l'aide de l'Etablissement Public Foncier pour mener un projet urbain dont l'objectif est « De rompre avec l'Étalement urbain diffus en milieu rural »



L'urbanisation du nouveau quartier privilégiera :

- Mixité de l'habitat 24 logements dont 9 logements locatifs et 1 commerce
- La présence d'équipements collectifs
 - Une démarche de qualité environnementale pour le bâti et les espaces publics avec énergies renouvelables, qualité des matériaux, récupération des eaux pluviales, gestion alternative des eaux usées
- Les espaces publics : voies, chemins, placette
- Préverdissements des espaces privés et des espaces publics
- La qualité et la variété architecturale
 - Concertation et information



5. Pistes pour aménager des opérations durables

Exemple de projet sur le territoire du SCOT : Condette

- *Opération de logements privés pour personnes âgées avec salle commune*
 - *Interprétation de l'architecture traditionnelle*
 - *Conservation d'arbres remarquables au cœur du projet*
- *Protection des éléments naturels et du paysage rural en cœur de bourg*
 - *Parking à l'entrée du projet*
 - *Liaisons douces*



5. Pistes pour aménager des opérations durables

Quels sont pour vous les enjeux pour remédier à l'étalement urbain?



