

GROUPE DE TRAVAIL

SOCIETE

EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET ANALYSE FONCIERE

Lundi 1^{er} décembre 2008

Monsieur PARENTY ouvre la séance et souligne que cette troisième réunion du groupe « questions de société » sera consacrée à l'évolution du développement urbain et à l'analyse foncière. Ce thème sera découpé en deux parties, la prochaine séance y étant également consacrée. Il passe ensuite la parole à Monsieur DELBECQ, Directeur Général de l'agence Boulogne-Développement.

Comme à son habitude, Monsieur DELBECQ précise le rôle du SCOT dans ce domaine. Il illustre, dans le domaine du développement urbain, ce que l'on peut retrouver dans le diagnostic, dans le projet d'aménagement et de développement durable et dans le document d'orientations générales. Tout un ensemble de données qui va se retrouver dans la séance présente vient alimenter le diagnostic. Les grands principes se trouvent dans le projet d'aménagement et de développement durable et quelques prescriptions figurent dans le document d'orientations générales comme interdire le développement de l'habitat isolé ou le limiter, définir des densités, orienter les types de logements entre collectifs et individuels.

Monsieur DELBECQ analyse ensuite l'état de la construction sur le territoire du SCOT. 8928 logements ont été construits sur le territoire du SCOT entre 1991 et 2006, cela représente en moyenne 560 logements par an. Il est intéressant de noter que les constructions de logements individuels purs sont venues dépasser le nombre de constructions de logements collectifs. Ces logements, d'abord situés en grande majorité à proximité de Boulogne-sur-Mer, se sont éloignés progressivement et, ces dernières années, ce sont les communes situées entre 20 et 30 kilomètres de Boulogne-sur-Mer qui ont vu en proportion leur nombre de constructions le plus augmenter. Ce sont dans ces espaces que les terrains sont les moins chers.

Ces nouvelles constructions se traduisent par une nouvelle occupation des sols qui est différente selon les types de logements : individuels libres, procédures groupées ou collectifs. Les tailles de parcelles sont plus faibles quand on est dans le centre de l'agglomération, 514 m² en moyenne sur Boulogne-sur-Mer, et les communes à moins de 5 kilomètres. La taille des parcelles est par contre de 2235 m² en moyenne sur les communes situées entre 20 et 30 kilomètres de Boulogne-sur-Mer. Il y a donc progressivement une plus importante consommation d'espaces.

On assiste par ailleurs à une banalisation des formes urbaines puisque les implantations pavillonnaires types, sous forme de lotissements, ont tendance à être toujours organisées de la même façon alors que l'on sait que les villages de départ obéissent à des logiques différentes,

tantôt « villages rues », « villages à double noyaux », « villages en étoile », « villages groupés ». Des maisons se retrouvent en plein champ sans aucun plan d'ensemble.

Cela participe à des notions d'étalement urbain ou de péri-urbanisation. Le premier consistant généralement à étendre les communes au-delà des zones urbanisées, le plus souvent le long des voies, la seconde consistant à former des ensembles purement résidentiels en prolongement des communes.

Le développement urbain non maîtrisé génère des impacts environnementaux négatifs mais également, pour les familles, des impacts économiques et sociaux qui nécessitent de prendre en compte le coût complet. Ce coût complet intègre notamment le coût des transports. Ces surcoûts sont également occasionnés aux collectivités qui doivent prendre en charge les frais de réseaux, de transport en commun et de collecte des ordures ménagères.

Cette consommation d'espaces a pour effet de diminuer les terres consacrées à l'agriculture, à engendrer des difficultés de circulation pour les engins, à générer des nuisances, notamment olfactives, auprès des nouveaux riverains. Cela pose la question de l'épandage du lisier qui demande également de plus en plus d'espaces.

Sur le plan social, la péri-urbanisation est facteur de ségrégation sociale puisqu'on n'y trouve très peu de mixité. Lorsque l'on regarde la carte des logements sociaux, ceux-ci sont très peu nombreux dans les secteurs éloignés de Boulogne-sur-Mer, le pourcentage de logements sociaux étant plus important au fur et à mesure que l'on se rapproche de Boulogne-sur-Mer.

Cette péri-urbanisation est également marquée par une mono fonctionnalité puisque les espaces résidentiels sont peu animés. Il n'y a pas ou peu d'espaces de rencontre. Les logements s'éloignent de plus en plus des lieux de travail. Les habitants sont de plus en plus dans des communes peu équipées. Parallèlement, on constate les efforts considérables qui doivent être fournis par les communes urbaines pour requalifier des quartiers comportant des grands ensembles. Le logement social a aujourd'hui bien changé et de petits collectifs ou des individuels superposés viennent se substituer aux barres et tours d'antan.

Monsieur DELBECQ propose des pistes pour améliorer la pédagogie en la matière. Les acteurs existent : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (C.A.U.E.), Boulogne-Développement, le Parc Naturel. Ces organismes peuvent aider les communes à travailler sur leurs projets urbains.

Monsieur DELBECQ cite l'exemple de la commune de Beuvrequen qui, pour la réalisation d'un petit lotissement, a fait appel à ces organismes pour le conseiller après que l'Etablissement Public Foncier Régional ait acquis un terrain de 4,5 hectares. Le lotissement a intégré un commerce, il y a eu une démarche de qualité environnementale pour le bâti. Il a été prévu la gestion alternative des eaux usées, la récupération des eaux pluviales, les espaces publics ont été travaillés avec la commune.

Monsieur DELBECQ cite également une opération de béguinage à Condette qui a permis de conserver des espaces naturels, notamment des arbres.

Après cet exposé, Monsieur PARENTY ouvre le débat.

Monsieur COLOMBEL, après cette description de ce qui est une certaine pagaille en matière d'urbanisme, demande quels sont les procédés coercitifs qui existent pour améliorer la situation et, notamment, le mauvais goût de certains constructeurs.

Monsieur DELBECQ souligne que même si l'une des solutions consiste à renforcer les règlements d'urbanisme, un effort de pédagogie est indispensable. Par ailleurs, il insiste sur la nécessité pour les communes de se doter toutes de plans locaux d'urbanisme. Il rappelle qu'une brochure a été éditée, avec le concours de la Communauté d'agglomération du Boulonnais, le Parc Naturel Régional et l'agence Boulogne-Développement, qui traite de l'architecture en milieu rural. Il estime qu'il conviendrait de mieux valoriser l'utilisation de cette brochure.

Monsieur FASQUEL souligne que le débat de ce soir est crucial. La question de la densité et les orientations plus ou moins prescriptives qui se retrouveront dans le SCOT, feront que celui-ci aura plus ou moins d'incidences sur l'urbanisme des années à venir. Il indique également qu'il faut définir quels pôles secondaires il faut renforcer.

Monsieur COLOMBEL demande si l'on peut imposer des densités dans le SCOT. Monsieur DELBECQ indique que la future loi sur le grenelle devrait le prévoir.

Monsieur HERDUIN indique que dans son PLU qui remonte à 2000, il est prévu une taille minimum de parcelles de 1200 m² car, à l'époque, les personnes souhaitaient s'installer en milieu rural pour disposer de terrains importants. Il conviendrait peut-être de revoir cette taille minimum.

Monsieur GODEFROY souligne que l'Agenda 21 du Conseil Général du Pas-de-Calais prévoit dans son action 54 d'être vigilant sur la consommation d'espaces et qu'à ce titre, il serait bon que le SCOT du Boulonnais le prenne en compte.

Monsieur PARENTY souligne la prise de conscience de l'importance des espaces fonciers. Toute la population agricole est mobilisée sur cette consommation limitée.

Monsieur LELEU estime néanmoins qu'il ne faut pas culpabiliser car les maires n'ont pas fait n'importe quoi. Il souligne que la réglementation est parfois contradictoire. Son souhait est plutôt de respecter les exploitations en place et notamment celles qui se sont mises aux normes plutôt que de nécessairement concentrer les logements dans le centre du village. Il souligne encore l'importance des surfaces d'épandage qui sont absolument indispensables à l'activité agricole. Il y a dans sa commune 5 ou 6 hameaux importants qu'il faut préserver. Selon lui, le gâchis foncier tient plus au boisement réalisé ces dernières années qu'à la consommation d'espaces pour le logement. Il reconnaît que le département du Pas-de-Calais a une surface boisée insuffisante mais ce n'est pas le cas de l'arrondissement de Boulogne. Il constate qu'aujourd'hui les jeunes du village ne peuvent plus espérer bâtir une maison car cela est devenu trop cher.

Monsieur PLOUVIN indique que ce point soulevé par Monsieur LELEU est important car si, dans le SCOT, figurent des prescriptions concernant l'obligation de renforcer les villages, cela se fera nécessairement au détriment de la construction isolée. Il faudra donc que les élus prennent parti sur ce point.

Monsieur GEIB souligne tout l'intérêt de favoriser des parcelles plus petites, car cela, sur un même territoire, permet de loger davantage de personnes. En effet, beaucoup de ménages ne peuvent se payer un terrain trop important et donc permettre des plus petites parcelles, c'est également un moyen de renforcer l'équité.

Monsieur COLOMBEL rappelle l'expérience de Wimille où une tentative d'urbanisation organisée sous forme de ZAC a failli voir le jour. Il regrette que des intérêts particuliers aient réussi à obtenir l'annulation de l'arrêté de ZAC.

Monsieur DELBECQ souligne que la ZAC doit être utilisée quand il y a un programme important, c'était le cas avec 200 logements.

Monsieur PARENTY insiste sur la nécessité de créer un rapport de force avec les promoteurs. Cela est d'autant plus difficile pour les petites communes.

Pour être en mesure de créer favorablement ce rapport de force, Monsieur GEIB insiste sur l'importance d'anticiper, il faut que la commune, et donc la municipalité, sache préalablement ce qu'elle veut même si ces exigences sont sommes toutes limitées.

A cet égard, Monsieur FASQUEL indique que le SCOT peut apparaître comme un bouclier, un cadre pour les promoteurs qui viendront construire sur le territoire du SCOT.

Monsieur DELBECQ confirme en soulignant que beaucoup de choses passent par le dialogue en amont.

Après cette riche discussion, Monsieur PARENTY lève la séance et souligne que la deuxième partie de ce travail sur l'évolution urbaine aura lieu lors de la séance de fin janvier 2009.

Etaient présents :

Mesdames :

Brigitte DE PREMONT
Frédérique BIGOT
Marion TISON
Mélanie HUGUET

Maire de Bellebrune
Conseillère Municipale de Boulogne-sur-Mer
Communauté d'agglomération du Boulonnais
Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Messieurs :

Jean COLOMBEL

Vice-Président de la
Communauté d'agglomération du Boulonnais

Daniel PARENTY

Maire de Baincthun

Patrick GUCHE

Adjoint au Maire d'Isques

Dominique GODEFROY

Vice-Président de la

Communauté d'agglomération du Boulonnais

Philippe LELEU

Maire de Wirwignes – Représentant de la Chambre
d'Agriculture

Bernard DAUDENTHUN

Conseiller Municipal de Wierre Effroy

Jean-Pierre GEIB

Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Aimé HERDUIN

Maire de Carly

Communauté de Communes de Samer et Environs

Alain DENEUVILLE

Conseil Général Pas-de-Calais

Jean-Claude PRUVOST

Maire de Longfossé

Franck LAPLACE

Communauté d'agglomération du Boulonnais

Gérard FACQ

Direction Départementale de l'Équipement Boulogne-
sur-Mer

Frédéric FASQUEL

Direction Départementale de l'Équipement
Pas-de-Calais

Yves YVART

Adjoint au Maire de Wimereux

Paul LABIT

Chambre de Commerce et d'Industrie de Boulogne-
sur-Mer

Ludovic LENEL

Communauté d'agglomération du Boulonnais

André LAPLACE

Adjoint au Maire de Saint-Martin-Boulogne