

Commission Société

Atelier n°1

Organiser et maîtriser le développement urbain en fonction
des évolutions démographiques et sociétales



Le PADD et son objet

Le PADD a pour objet de **définir les grandes orientations et les objectifs** en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements, d'environnement, issus de la volonté des élus et des partenaires.

Des grandes évolutions démographiques et sociétales depuis 40 ans



Vieillessement de la population

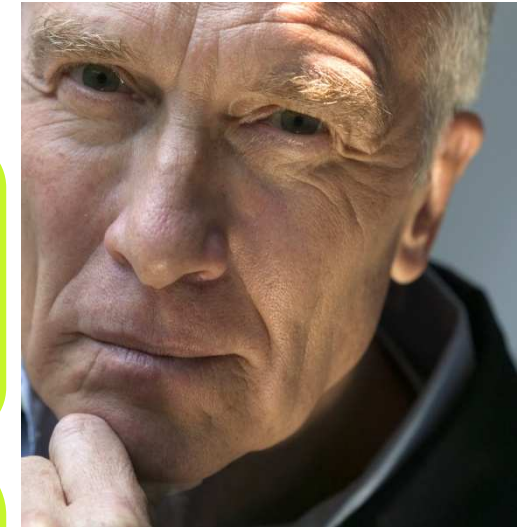
Plus de 60 ans
National : 16,1% en 2006
Boulonnais : 19,6% en 2006

Diversification des structures familiales

Monoparentalité
National : 1 famille sur 5
Boulonnais : 1 famille sur 3

Diminution de la taille des ménages

Nombre de personnes par ménages (1968-2005)
National : de 3,2 à 2,31
Boulonnais : Passage de 3,4 à 2,4



Des évolutions urbaines nationales et locales

**Une répartition de la population
au bénéfice des littoraux**

**Un étalement progressif de la
population dans les arrière-pays**

**Une pression de la construction
toujours plus importante**

**Un niveau élevé
d'artificialisation des territoires
littoraux**

Une évolution de la ruralité en France

Regain démographique des communes rurales

De nouvelles données

- ➔ **L'essor des mobilités**
- ➔ **Intérêt public pour les paysages, la nature, le patrimoine**

Migrations résidentielles et périurbanisation

**Une économie résidentielle
Des zones périurbaines agricoles**

Quelle prospective urbaine et rurale à l'horizon 2020?



Une pression sur les littoraux qui devrait s'accroître

Les départements littoraux pourraient accueillir 58% de l'accroissement de la population

Les communes littorales 15% de cet accroissement



Des scénarios contrastés d'évolution de la ruralité

Quelles nouvelles ruralités émergeront à l'horizon 2030?(INRA)

Scénario 1

Les campagnes subissent l'urbanisation

- Étalement des villes et triomphe de la périurbanisation
- Intenses mobilités quotidiennes des résidents périurbains maintenues grâce aux innovations dans les transports
- Polarisation des activités dans les métropoles
- Economie des territoires ruraux périurbains résidentielle et peu qualifiée
- Fragmentation des paysages
- Espaces de nature sanctuarisés pour les urbains

Scénario 2

Les campagnes développent une économie résidentielle et culturelle

Forte mobilité des individus qui alternent séjours en ville et à la campagne

Recomposition des territoires ruraux qui développent un patrimoine attractif et valorisent nature et culture et une économie résidentielle

Territoires connectés aux métropoles par des transports en commun collectifs

Rôle d'entretien des paysages par l'agriculture

Quelles nouvelles ruralités à l'horizon 2030?

Scénario 3

Les campagnes au service de la densification urbaine

Limitation des mobilités de personnes par augmentation du coût de l'énergie fossile
Fin du développement résidentiel des espaces ruraux et verticalisation des villes
Intégration au sein de la ville de micro-campagnes
Relations villes-campagnes basées sur la production de MP et réservoir de biodiversité
Politiques volontaristes dans les transports et l'habitat

Scénario 4

Les campagnes productives

Baisse de la périurbanisation des grandes agglomérations au profit des petites villes et bourgs ruraux
Attraction résidentielle et répartition équilibrée des populations, services, activités
Economie résidentielle et productive
Alternance agriculture et espaces naturels

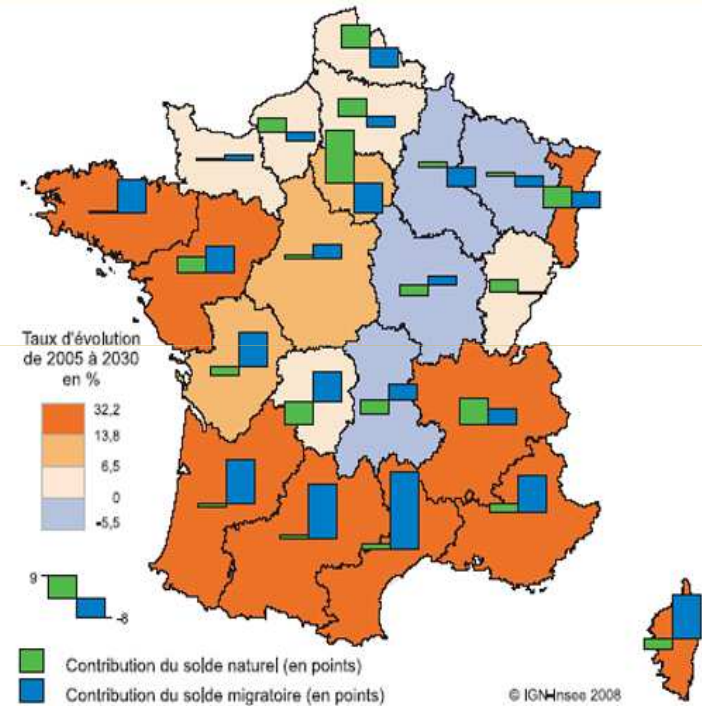
Quelle prospective démographique à l'horizon 2020?

Une phase de décroissance
de la population régionale

Une baisse structurelle
de la population du
Boulonnais

-3000
personnes en
15 ans

Carte 1 : PROJECTIONS DE POPULATION ENTRE 2005 ET 2030 - SCÉNARIO CENTRAL



Source : Insee - Omphale

**Hypothèse
basse**

**135 000
habitants**

**Hypothèse
haute**

**138 000
habitants**

Quelle prospective démographique à l'horizon 2020?

Un vieillissement avéré

1 français sur 3 serait âgé de plus de 60 ans

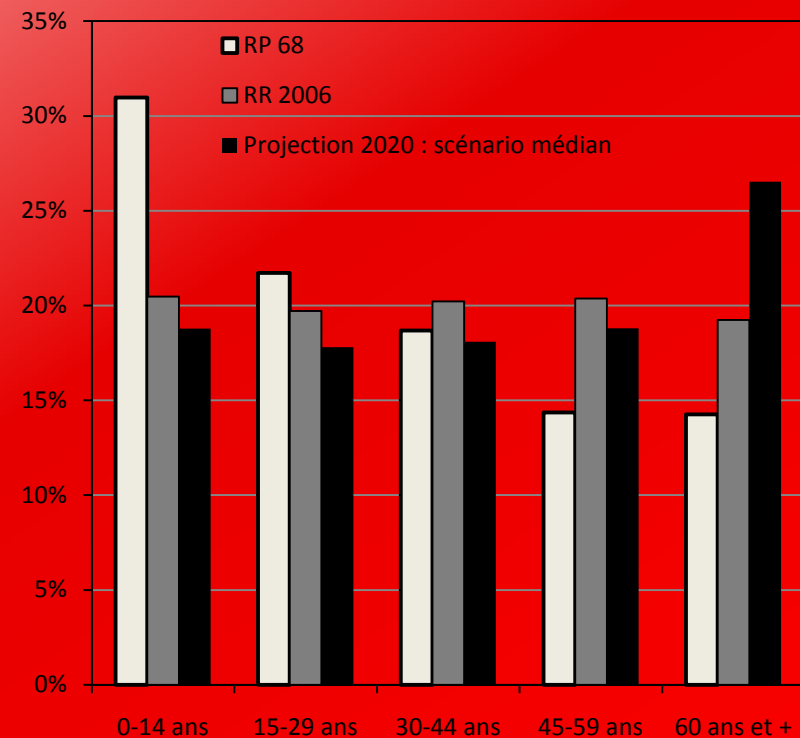
1 habitant du Boulonnais sur 4 serait âgé de plus de 60 ans

1 scénario amplifié avec l'arrivée de nouvelles populations âgées

Attractivité résidentielle



Hypothèse de 140 000 habitants

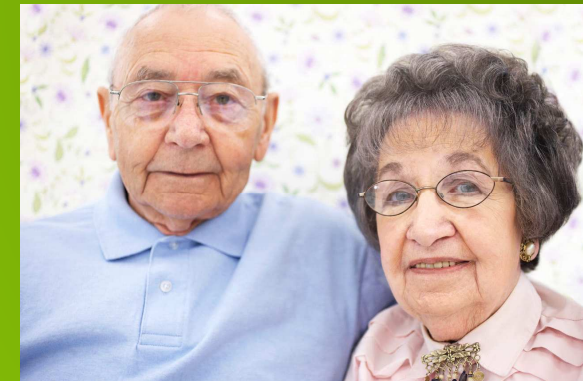


Quelle prospective démographique à l'horizon 2020?

Une diminution de la taille des ménages confirmée

Moyenne française : entre 2,04 et 2,08

**Moyenne Boulonnais : - de 2,5
(estimation)**



Le nombre de ménages devrait croître en 2020

Entre 236 000 et 261 000 en France

Entre 59 500 et 61 500 sur le Boulonnais



Quelles seraient les incidences des projections démographiques sur les besoins en logements en 2020?

L'estimation des besoins en logements à l'horizon 2020 a été déterminée à partir de plusieurs facteurs :

- L'évolution du nombre de ménages
 - + 2 900 à 5 600 nouveaux ménages selon les projections démographiques

- Le renouvellement du parc
 - Estimé à 0.38% du parc/an entre 1999 et 2006

- La fluidité du parc, c'est-à-dire le % de logements vacants
 - 7.1% en 2006

- Le % de résidences secondaires
 - Le passage de RS en RP et de RP à RS est quasiment identique entre 1999 et 2006
 - 8% de RS en 2006

Pour le renouvellement, le % de logements vacants, le % de résidences secondaires, les tendances passées ont été conservées pour évaluer les besoins à l'horizon 2020

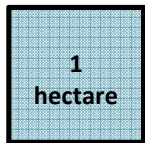
Quelles seraient les incidences des projections démographiques sur les besoins en logements en 2020?

Résultats :
(En nombre de logements par an)

| | Logements pour assurer le renouvellement | Logements pour l'accueil des nouveaux ménages | Fluidité du parc : nouveaux logements vacants | Assurer le même taux de Résidences Secondaires | Total |
|-------------------------|--|---|---|--|--------------|
| Estimation Haute | 256 | 400 | 34 | 38 | 728 |
| Estimation Basse | 256 | 207 | 30 | 20 | 500 |

Entre 2007 et 2020 on estime qu'entre 6 500 et 9 464 logements devront être réalisés selon la projection basse ou haute.

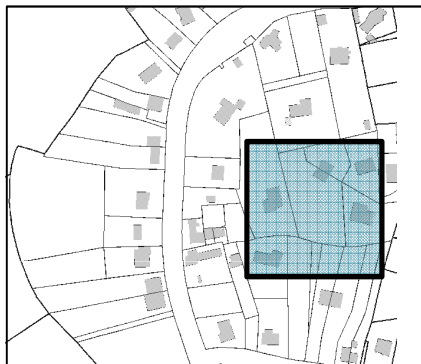
A l'horizon 2020, le parc de logements total devrait augmenter de 4.6% à 9%, ce qui représente entre 3 170 et 6 130 logements supplémentaires par rapport à 2006.



La spatialisation de ces besoins en logements sera différente selon la densité appliquée

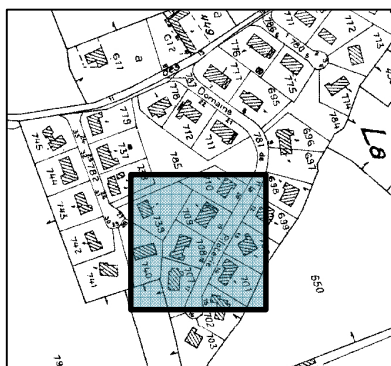
RURAL

URBAIN



*Individuel libre :
5 log. à l'hectare*

*Individuel dense
(permis groupé):
25 log. à l'hectare*



*Individuel avec procédure
(lotissement) :
Environ 13 log. à l'hectare*

*Collectif :
50 à 100 log.
à l'hectare*



Quelles seront les incidences des projections démographiques sur les besoins en logements en 2020?

Estimation basse
500 logements/an

Estimation haute
728 logements/an

cela équivaut à

100 ha si l'on applique la densité 1
38 ha si l'on applique la densité 2
20ha si l'on applique la densité 3
Entre 5 et 10 ha si l'on applique la densité 4
chaque année jusqu'en 2020

cela équivaut à

145 ha si l'on applique la densité 1
56 ha si l'on applique la densité 2
29 ha si l'on applique la densité 3
Entre 7 ha et 14 ha si l'on applique la densité 4
chaque année jusqu'en 2020

Densité 1 : 5 log/ha
Densité 3 : 25 log/ha

Densité 2 : 13 log/ha
Densité 4 : 50 à 100 log/ha

Quelles potentialités foncières existent sur le territoire?

| Zones | Zones d'urbanisation future à long terme (50 NA-2AU) | Zones d'urbanisation à court terme (30NA,1AU et zones constructibles des cartes communales) | Potentiel en renouvellement urbain |
|-------------------------------|--|---|------------------------------------|
| Aire centrale d'agglomération | 279 ha | 98 ha | |
| 1 ^{ère} couronne | 44 ha | 171ha | |
| 2 ^{ème} couronne | 65ha | 151ha | |
| 3 ^{ème} couronne | - | 26 ha | |
| Total | 388 ha | 448 ha | |

Des potentialités foncières existent sur le territoire

A ces potentialités s'ajoutent :

Le potentiel de construction des 19 communes du territoire en RNU :

- 3 logements construits en moyenne sur l'année 2007
- 7 logements construits en moyenne depuis 2000

Mais on soustrait les zones soumises à la loi littorale
Plusieurs PLU sont aussi en cours de révision dans les communes littorales. Des diminutions de zones NA peuvent être envisagées

Des potentialités foncières existent sur le territoire

Mais quelques précautions sont à prendre dans la réflexion.....

1- Ces chiffres représentent quelques éléments pour alimenter le débat

2- Les potentialités ne signifient pas l'opérationnalité

Des exemples de renouvellement urbain et de densification

➤ **Friches industrielles transformées en quartier résidentiel**

Ex : Bréquerecque
à Saint-Martin-Boulogne



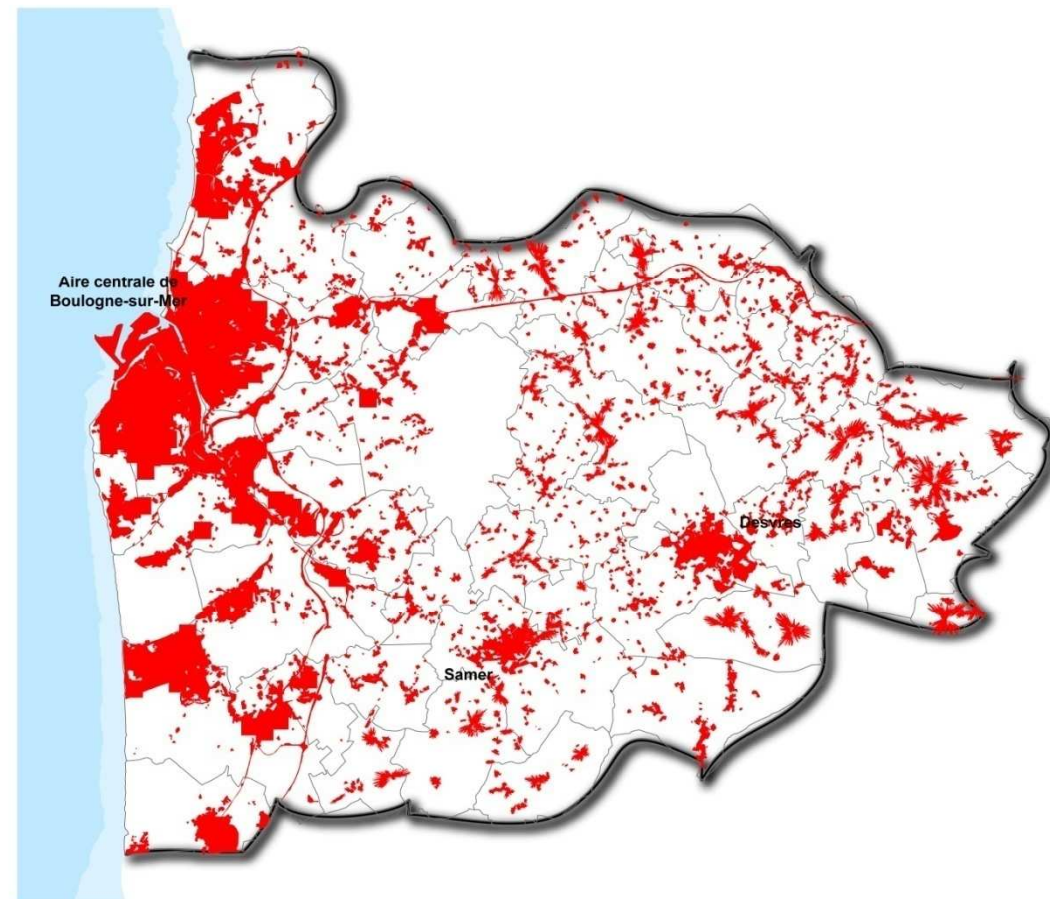
- **Division de maisons en plusieurs appartements**
- **Division d'un terrain déjà construit**
- **Démolition d'une maison pour une construction d'immeuble**

***Quels scénarios
adopter pour demain ?***



Le scénario au fil de l'eau

- Continuité de l'urbanisation dans les espaces ruraux et périurbains et dédensification de la ville
- Les migrations quotidiennes s'amplifient générant de plus en plus de nuisances
- L'altération du paysage par mitage s'amplifie
- L'économie des espaces ruraux devient résidentielle
- Les services urbains sont moins fréquentés générant des problèmes financiers des collectivités locales



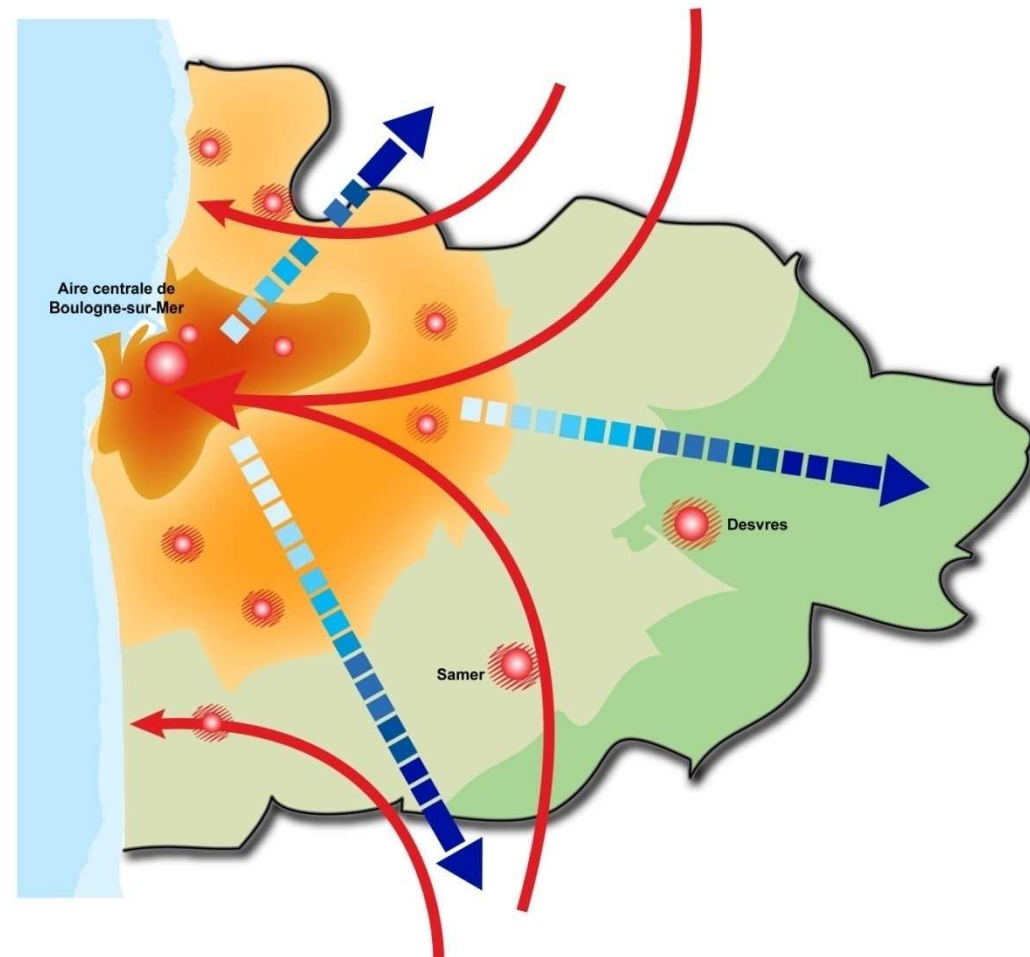
Le scénario de l'attractivité résidentielle

- Le boulonnais est devenu attractif pour les nouveaux retraités

Le marché de l'habitat est le lieu de tensions fortes sur le littoral et le périurbain et les ségrégations socio-spatiales s'accroissent entre actifs, retraités et résidents occasionnels

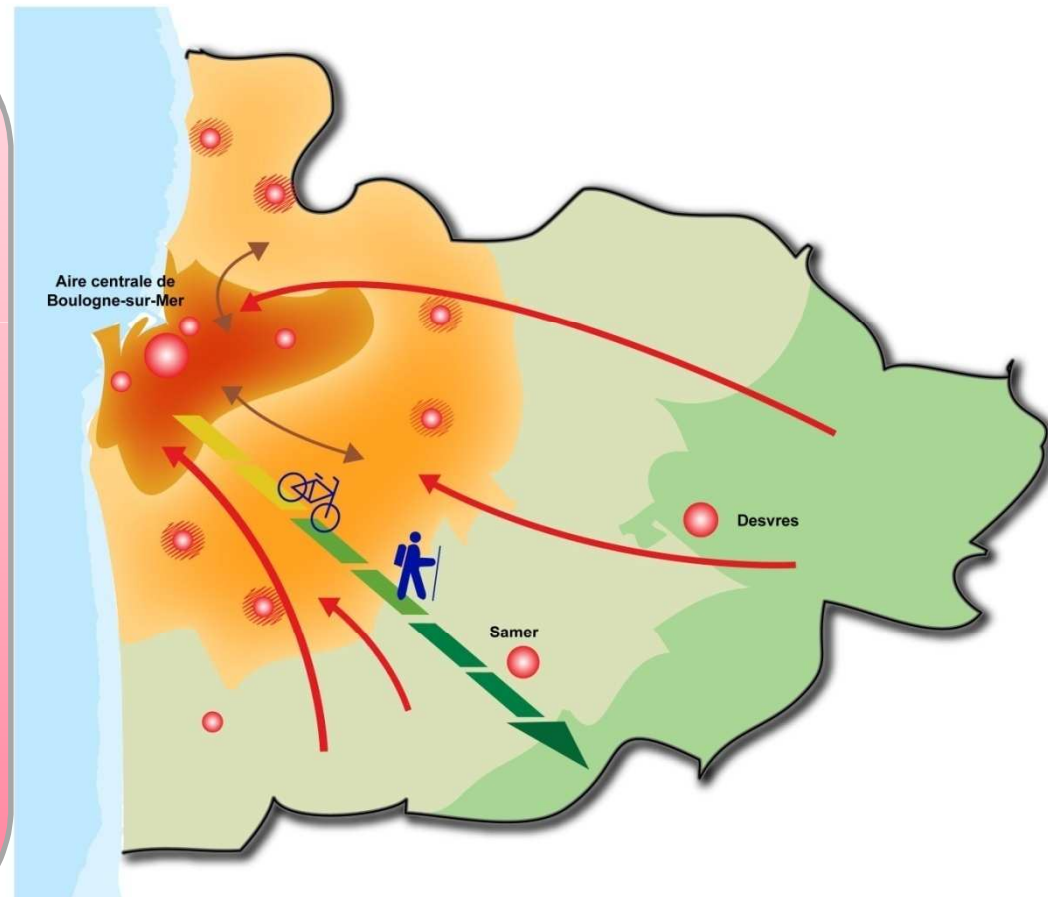
- Les actifs du territoire sont repoussés de plus en plus loin aggravant les migrations pendulaires

- L'économie des espaces ruraux devient exclusivement résidentielle



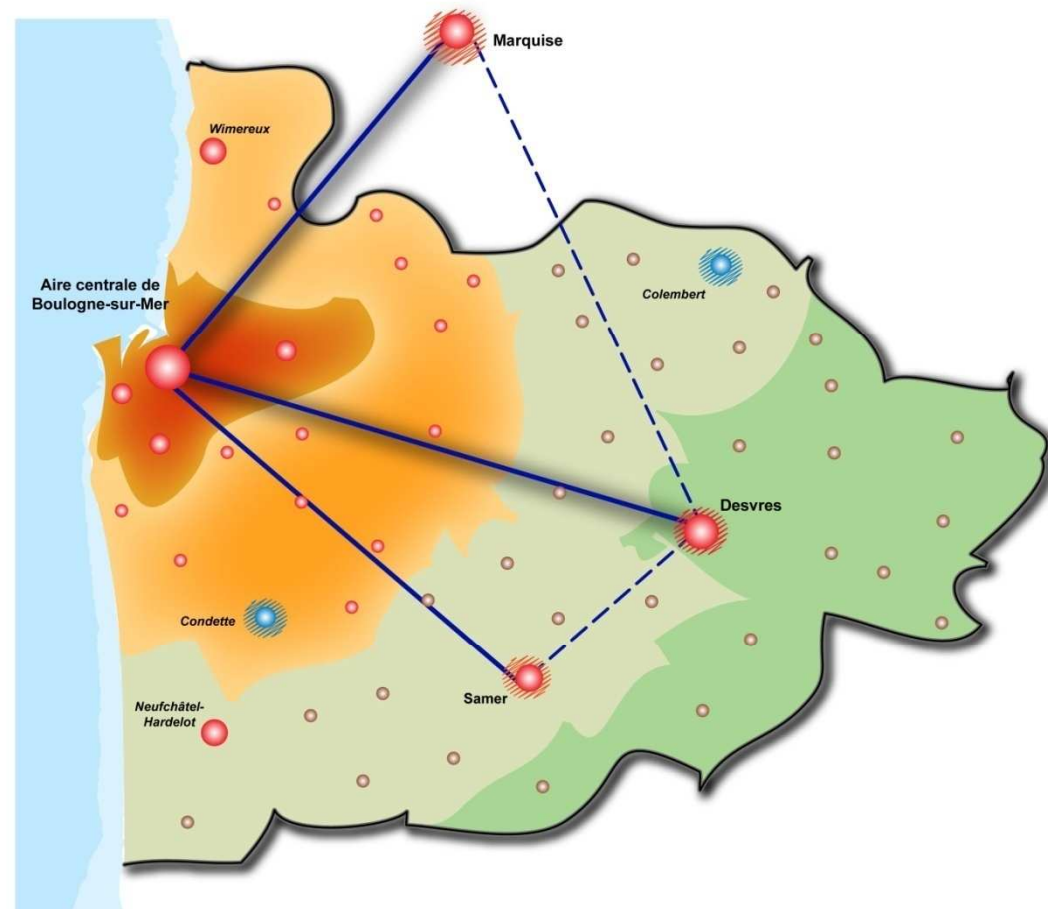
Le scénario du recentrage

- Des politiques foncières volontaristes sont mises en œuvre par les collectivités locales
- Les communes rurales se sont toutes dotées d'un document de planification
- Le cœur d'agglomération et les centres-bourgs se densifient par des programmes de renouvellement urbain
- Les ménages réhabitent en milieu urbain et périurbain
- La ruralité devient un espace réservoir de biodiversité et de détente pour les urbains
- La population rurale vieillit



Le scénario de l'équilibre

- La population se répartit de façon équilibrée sur le territoire entre le cœur d'agglomération, les pôles ruraux d'équilibres et des pôles relais
- Le cœur d'agglomération a retrouvé son attractivité
- Une régulation est apportée dans l'habitat touristique et permanent
- Les pôles d'équilibre sont structurés en terme d'activités et de services, de transports, favorisant l'attraction d'actifs à la recherche d'un cadre de vie
- Le territoire forme un système où les pôles sont bien reliés en eux



Suivez en direct l'avancée du SCOT

et retrouvez tous les documents présentés

sur

www.scot-boulonnais.fr