

GROUPE DE TRAVAIL

SOCIETE

« ORGANISER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES ET SOCIETALES DU TERRITOIRE »

Mercredi 04 Novembre 2009

Monsieur Parenty ouvre la séance.

Il souligne qu'il s'agit de la première réunion d'un groupe de travail consacré non plus au diagnostic et à l'état initial de l'environnement mais aux réflexions sur le projet d'aménagement et de développement durable.

Avant que l'exposé ne commence, Monsieur Labit demande à intervenir.

Il se réfère à la présentation des projections démographiques et souligne qu'il serait intéressant de projeter l'analyse démographique pour voir qu'elle se traduirait par un appauvrissement ou un enrichissement de la population du territoire.

Par ailleurs, il demande quelles seraient les conséquences sur l'assiette fiscale.

Monsieur Delbecq souligne que sur le premier point, faire une prospective sur les richesses paraît très difficile.

Sur la question de l'assiette fiscale, plusieurs cartes ont été présentées et pourront être complétées dans l'avenir.

Monsieur Delbecq indique qu'il a été procédé lors de cette séance à la distribution du cahier technique n°1.

Ces cahiers ont vocation à contenir des zooms techniques, le premier concerne la démographie.

Monsieur Delbecq souligne que dans le cadre de ces réunions PADD, il faut qu'il y ait un maximum d'échanges.

Il y a eu beaucoup de personnes fidèles au groupe de travail ce soir mais relativement peu de présents.

Monsieur Colombel souhaite indiquer d'entrée que lorsqu'on regarde ce qui se passe en France, dans le Boulonnais, il y a un potentiel touristique pas assez exploité, et il ne voit pas une volonté commune de développer ce potentiel.

Monsieur Delbecq précise qu'il y aura une réunion sur l'économie résidentielle dans le cadre du groupe de travail tourisme.

Monsieur Delbecq développe les grandes évolutions démographiques et sociales depuis 40 ans et l'évolution de la ruralité.

Il développe à cet égard 4 scénaris :

Scénario 1 : Les campagnes subissent l'urbanisation

- Etalement 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.

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.

Monsieur Facq souligne qu'il faut nécessairement prendre en compte l'augmentation du coût des énergies fossiles.

Pour Monsieur Colombel, selon un ingénieur de Total, il demeure de nombreuses réserves fossiles encore énormes et inexploitées.

Monsieur Delbecq relève néanmoins le coût plus élevé d'exploitation de ces gisements et parfois également les gros problèmes environnementaux qu'ils soulèvent.

Monsieur Facq rappelle l'obligation de diminuer les gaz à effet de serre.

A cet égard, Monsieur Colombel se demande pourquoi on ne développe pas plus les véhicules hybrides.

Selon Monsieur Derrar, il faudra augmenter la densité tout en gardant des espaces naturels en ville. Il faudra diminuer la périurbanisation au profit des bourgs et des villes là où il y a des équipements.

Donc, selon lui, il faut un habile mélange des scénarios 2, 3 et 4.

Monsieur Colombel rappelle son souhait de voir fortement développer les pistes cyclables.

Monsieur Derrar souligne encore qu'il faut développer l'usage du rail, développer les liaisons douces entre Samer et Boulogne le long de la Liane.

Monsieur Parenty indique qu'il n'est pas question de transformer les villages en villes, mais il faut néanmoins construire de manière plus économe.

Monsieur Cazin pose la question : Qu'est ce que la ville ? Qu'est ce que la campagne ?

Chaque maire veut pérenniser son village, cela ne peut être modifié que par une évolution de la fiscalité.

Il faudra mélanger les activités car sinon chacun voudra toujours la pérennité de son village et la situation au fil de l'eau perdurera.

Monsieur Labit souhaiterait que l'on définisse plus précisément ce qu'est l'économie résidentielle. Il s'interroge également sur la redensification du tissu urbain avec le problème de la ville centre qui est déjà très dense. Comment densifier la ville-centre ? Comment peut on encore y habiter ?

Monsieur Parenty cite l'exemple de reconquête de friches à Bréquerbecque, et le projet de l'axe Liane en général.

Monsieur Delbecq veut démythifier la question de la densité. Il souligne à titre d'exemple que la densité est plus forte dans les quartiers nouvellement refaits du Chemin Vert qu'auparavant lorsqu'il y avait des barres et des tours.

Il y a donc un gros travail de pédagogie à faire.

Monsieur Derrar approuve en indiquant qu'il faut reconstruire la ville sur la ville, préserver des espaces de nature.

Il prend l'exemple d'un béguinage pour personnes âgées qui comprend une densité de 40 logements à l'hectare, et pourtant sur le terrain, cela s'avère très acceptable.

Madame Merlot indique qu'il y a de plus en plus de familles mono parentales, et celles-ci habitent plutôt en appartement qu'en maison.

Il faudrait développer les services dans les entreprises pour permettre aux femmes qui travaillent d'en bénéficier.

Monsieur Beaujard explique qu'en ce qui concerne la ville centre qui a une densité très forte, il y a très peu d'offres. Pour lui, densifier une commune n'est pas forcément construire de mauvaise qualité, il faut notamment construire autour des réseaux de transport.

Monsieur Deneuille indique que le Conseil Général est en train de refaire son schéma directeur des pistes cyclables et qu'il prendra en compte les collèges, les gares, et les autres services à desservir.

Monsieur Delbecq aborde ensuite l'évolution de la population boulonnaise. Qu'il y ait stagnation ou légère baisse de la population, il y aura néanmoins besoin de logements puisque l'on sait qu'il y a de moins en moins de personnes par logement.

Il décrit les projections démographiques qui font apparaître une population entre 135.000 et 140.000 habitants.

En 2020, il y aura un habitant du Boulonnais sur 4 qui sera âgé de plus de 60 ans. Un calcul sur le nombre de logements nécessaires à l'horizon 2020 fait apparaître un besoin compris entre 500 et 728 logements par an jusque 2020.

Face à ce besoin, l'Agence a recensé les zones d'urbanisation futures, à long terme et à court terme.

<i>Zones</i>	Zones d'urbanisation future à long terme (50 NA-2AU)	Zones d'urbanisation à court terme (30 NA-1AU)	<i>Potentiel en renouvellement urbain</i>
<i>Aire centrale D'agglomération</i>	279 ha	98 ha	
<i>1^{ère} couronne</i>	44 ha	171 ha	
<i>2^{ème} couronne</i>	65 ha	151 ha	
<i>3^{ème} couronne</i>		26 ha	
TOTAL	388 ha	448 ha	

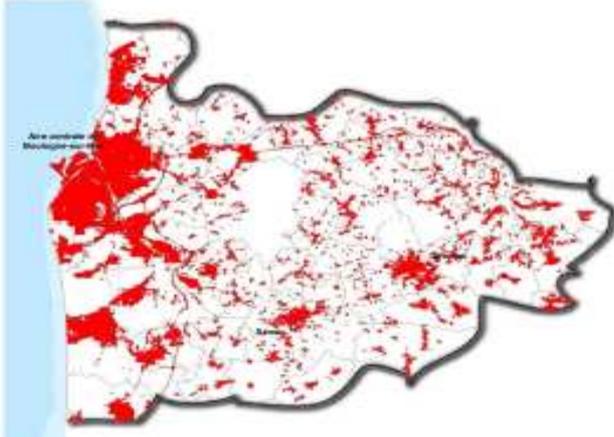
Le potentiel de renouvellement urbain est en cours d'élaboration.

Pour répondre à ce besoin en logements et donc en foncier, 4 scénarios ont été présentés :

SCOT
du boulonnais

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 mitages s'amplifie
- L'économie des espaces ruraux devient résidentielle
- Les services urbains sont moins fréquentés générant des problèmes financiers des collectivités locales



Area labeled: *Area centrale Montigny-sur-Canche*

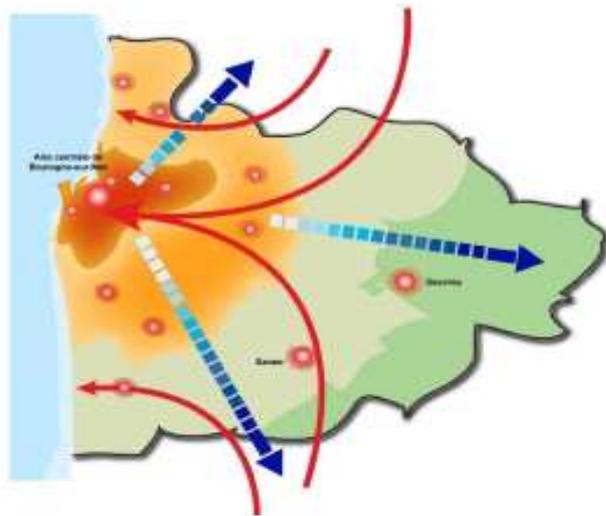
SCOT
du boulonnais

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



Area labeled: *Area centrale Montigny-sur-Canche*

Syndicat mixte

SCOT
du boulonnais

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 réhabilitent en milieu urbain et périurbain
- La ruralité devient un espace réservoir de biodiversité et de détente pour les urbains
- La population rurale vieillit

Syndicat mixte

SCOT
du boulonnais

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

Syndicat mixte

A partir de ces scénaris, Monsieur Parenty ouvre le débat.

Monsieur Plouvin rappelle qu'il s'agit de réunions destinées à élaborer le projet politique.

Il est donc essentiel que les élus fassent part de leurs orientations en ce domaine.

Monsieur Beaujard souligne que pour réussir la densification, il faut réussir la densité et la mixité de manière à produire le lien social dans les nouveaux quartiers.

C'est vital pour l'avenir de notre territoire. Il s'agit de mixité sociale mais également intergénérationnelle.

Pour Monsieur Colombel, il apparaît évident qu'il faut privilégier la solution du recentrage. C'est pour lui la solution de bon sens mais qui se heurte parfois à certains intégrismes.

Pour Madame Merlot, on ne peut pas mettre au même prix des logements pour les personnes aisées et pour les cas sociaux.

Monsieur Parenty estime qu'il est important de développer des ZAC communautaires avec le souci de mixité sociale et de manière à régler en partie la question du prix du foncier qui empêche souvent cette mixité.

Monsieur Derrar indique que le logement social peut recevoir près de 80% de la population, qu'il permet de loger les jeunes du village. Qui dit logement social ne dit pas cas social. Cela passe par une volonté politique forte avec notamment une forte intervention dans le domaine du foncier. La mixité donne du dynamisme à une commune.

Monsieur Cazin souligne que les projections faites font apparaître Boulogne sur mer comme étant le centre d'agglomération. Or, ce n'est pas le cas pour toutes les communes du territoire.

En effet, une commune comme Colembert est davantage située entre Boulogne, Calais et Saint Omer, et certaines personnes habitent cette commune car les conjoints peuvent travailler dans des agglomérations différentes, il y a donc trop tendance à focaliser sur Boulogne sur Mer.

Monsieur Delbecq fait référence à un travail réalisé dans le cadre du syndicat mixte de la Côte d'Opale qui fait apparaître un réseau de ville avec une hiérarchie des communes et il indique tout l'intérêt de développer des villes moyennes et bourgs pour constituer ces équilibres entre les villes.

Il propose d'introduire dans l'atlas des cartes du Littoral.

Monsieur Derrar indique que le dialogue avec les services de l'Etat permet parfois de faire avancer les choses, de prendre conscience de certaines réalités. Le travail en équipe pluridisciplinaire permet également une plus grande richesse de vue.

Monsieur Beaujard indique que dans les années à venir, le problème de l'eau va être crucial. Cette question jouera en faveur de la densification, ce qui milite pour une urbanisation organisée.

Monsieur Facq se réjouit que Marquise apparaisse sur les cartes parce que l'arrondissement de Boulogne forme un ensemble où la population se répartit.

Messieurs Delbecq et Plouvin soulignent néanmoins que l'arrondissement comme d'ailleurs les agglomérations voisines de Calais et Dunkerque, ont perdu des habitants.

L'augmentation sur le Boulonnais de la population des communautés de communes n'a pas compensé la diminution de la population de la Communauté d'agglomération.

En fin de débat, Monsieur Maes souligne qu'il se sent un peu largué.

Il est en fait difficile d'expliquer aux conseillers municipaux certaines des présentations effectuées. Il souhaite qu'un CD avec le diagnostic et l'état initial de l'environnement soit envoyé aux maires comme cela a été fait pour les personnes publiques associées.

Monsieur Plouvin indique qu'il avait été prévu d'attendre les corrections éventuelles décidées par le Comité Syndical suite aux réunions de consultation des personnes publiques associées et de concertation avec le public, mais il n'y a pas de difficulté à envoyer dès maintenant un CD avec le document actuel à l'ensemble des maires.

Monsieur Parenty clôt la séance et annonce la prochaine qui se déroulera le 7 décembre à Desvres.

Etaient présents :

Monsieur Claude BAILLY	Maire de Samer
Madame Lucette MERLOT	Conseillère Municipale – Ville de Neufchâtel-Hardelot
Monsieur Paul LABIT	Conseiller technique - Chambre de Commerce et d'Industrie
Monsieur Philippe BEAUJARD	Conseiller Municipal – Ville de Boulogne-sur-Mer
Monsieur Philippe DEFURNES	Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale
Madame Murielle DELATTRE	Mairie de Saint Etienne au Mont
Monsieur Jean COLOMBEL	Conseiller Municipal – Ville de Wimille
Monsieur Gérard FACQ	Direction Départementale de l'Équipement CT Littoral
Monsieur Alain DENEUVILLE	Chargé d'études - Conseil Général du Pas-de-Calais
Monsieur Etienne MAES	Adjoint au Maire de Colembert
Madame Marie-Noëlle EVRARD	Maire de Pittefaux
Monsieur Thierry CAZIN	Conseiller Municipal – Ville de Colembert
Monsieur Daniel PARENTY	Maire de Baincthun
Monsieur Kaddour-Jean DERRAR	Maire de Condette
Madame Brigitte DE PREMONT	Maire de Bellebrune
Monsieur Grégory DALI	Communauté d'agglomération du Boulonnais
Monsieur Frédéric SZWARC	Communauté d'agglomération du Boulonnais
Monsieur Yannick HARLE	Jeunes agriculteurs