



## Etude de définition pour un projet urbain de territoire

DIAGNOSTIC

## PREAMBULE

Après avoir élaboré et validé son Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en 2005 ainsi que son Plan Local de l'Habitat (PLH) en 2008, la Communauté de Communes Monts de Flandre – Plaine de la Lys (CC MFPL) a souhaité engager une réflexion pour articuler ses nouveaux outils règlementaires avec l'exigence opérationnelle. De là est née la consultation pour l'étude de définition pour un projet de territoire. L'objectif majeur de cette étude est de s'appuyer sur ces nouveaux outils pour formuler une stratégie opérationnelle d'ensemble à l'échelle intercommunale.

Ce document centrera l'analyse sur le diagnostic du territoire, les grandes intentions des différents documents précités couplées avec le point de vue de l'équipe Alphaville.

## Sommaire

- |                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| 1. Un territoire contrasté      | p.3   |
| 2. Vers un territoire solidaire | p. 17 |
| 3. Les sites en périls          | p. 35 |
| 4. Synthèse                     |       |

## 1. Un territoire contrasté

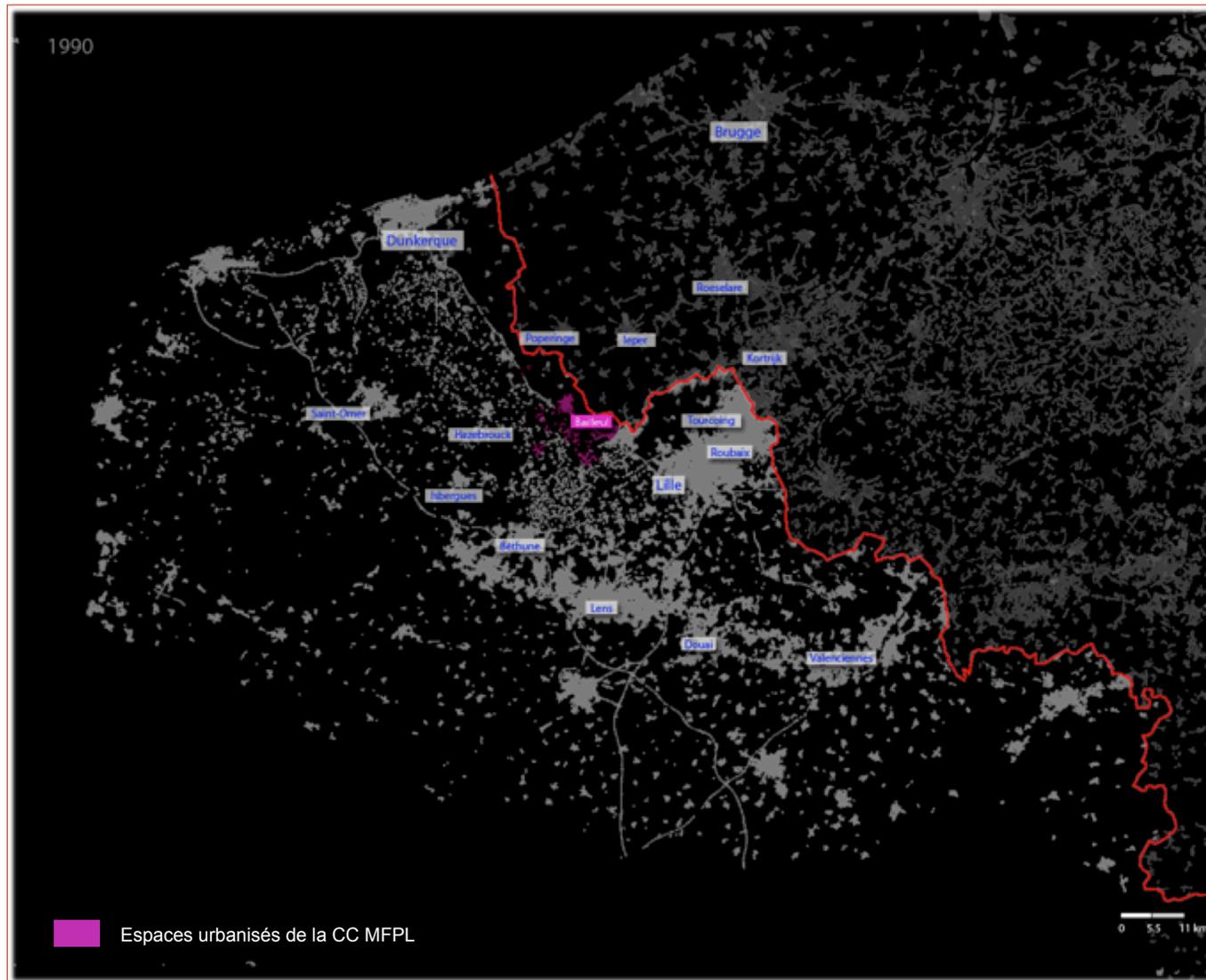
- a. UNE POSITION PARTICULIERE AU SEIN DE L' ESPACE METROPOLITAIN
- b. UNE DIVERSITE PAYSAGERE RICHE ET COMPLEXE
- c. UNE ENTITE ADMINISTRATIVE DECOUSUE

# 1. Un territoire contrasté

## a. UNE POSITION PARTICULIERE AU SEIN DE L'ESPACE METROPOLITAIN

### SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Les espaces urbanisés de la CC MFPL ont été pochés en rose afin de voir leurs positions spécifiques au sein de cette conurbation.



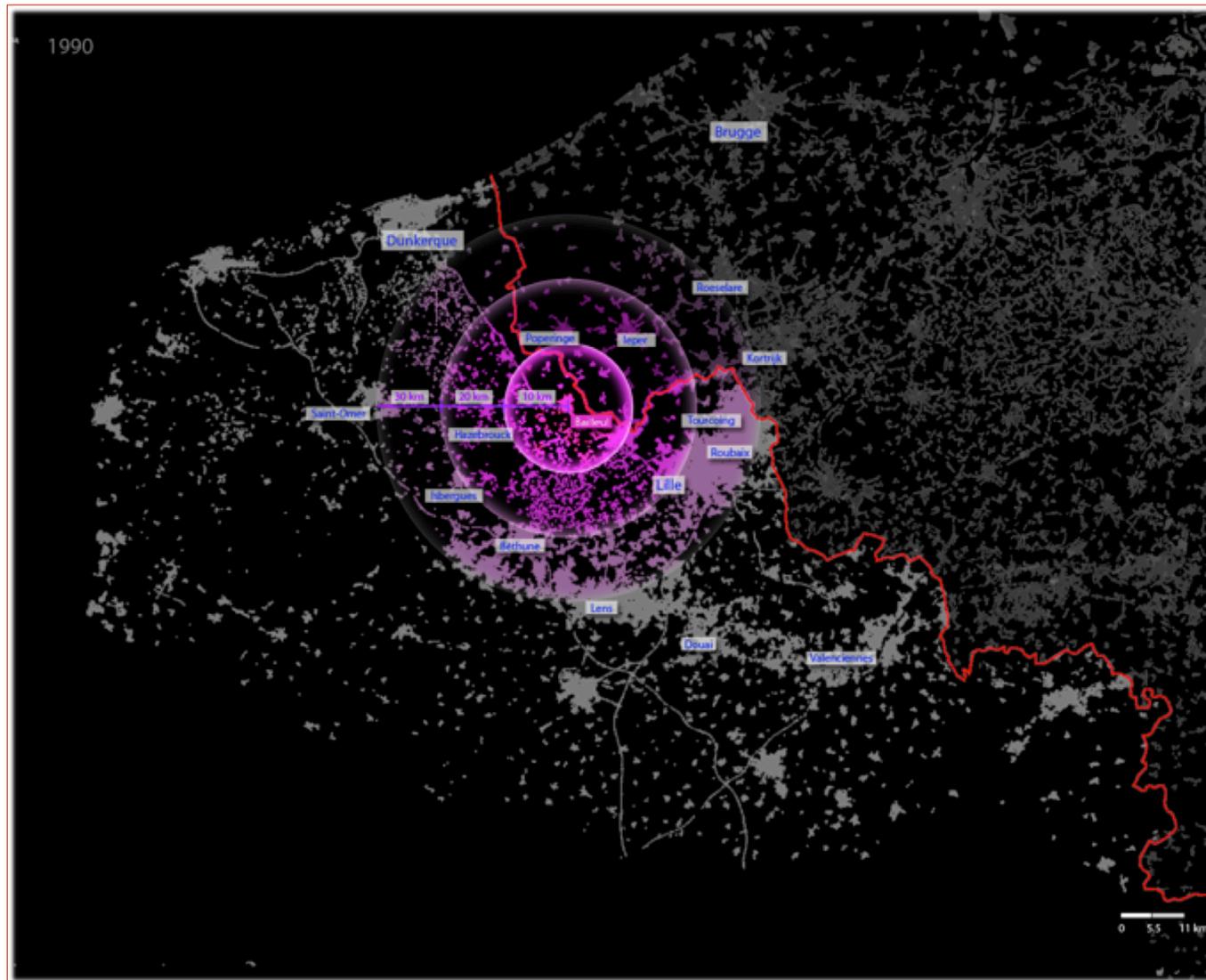
Source : Corine Land Cover – Agence européenne de l'environnement

# 1. Un territoire contrasté

## a. UNE POSITION PARTICULIERE AU SEIN DE L'ESPACE METROPOLITAIN

### UNE ACCESSIBILITÉ FORTE À DE NOMBREUX CENTRES URBAINS

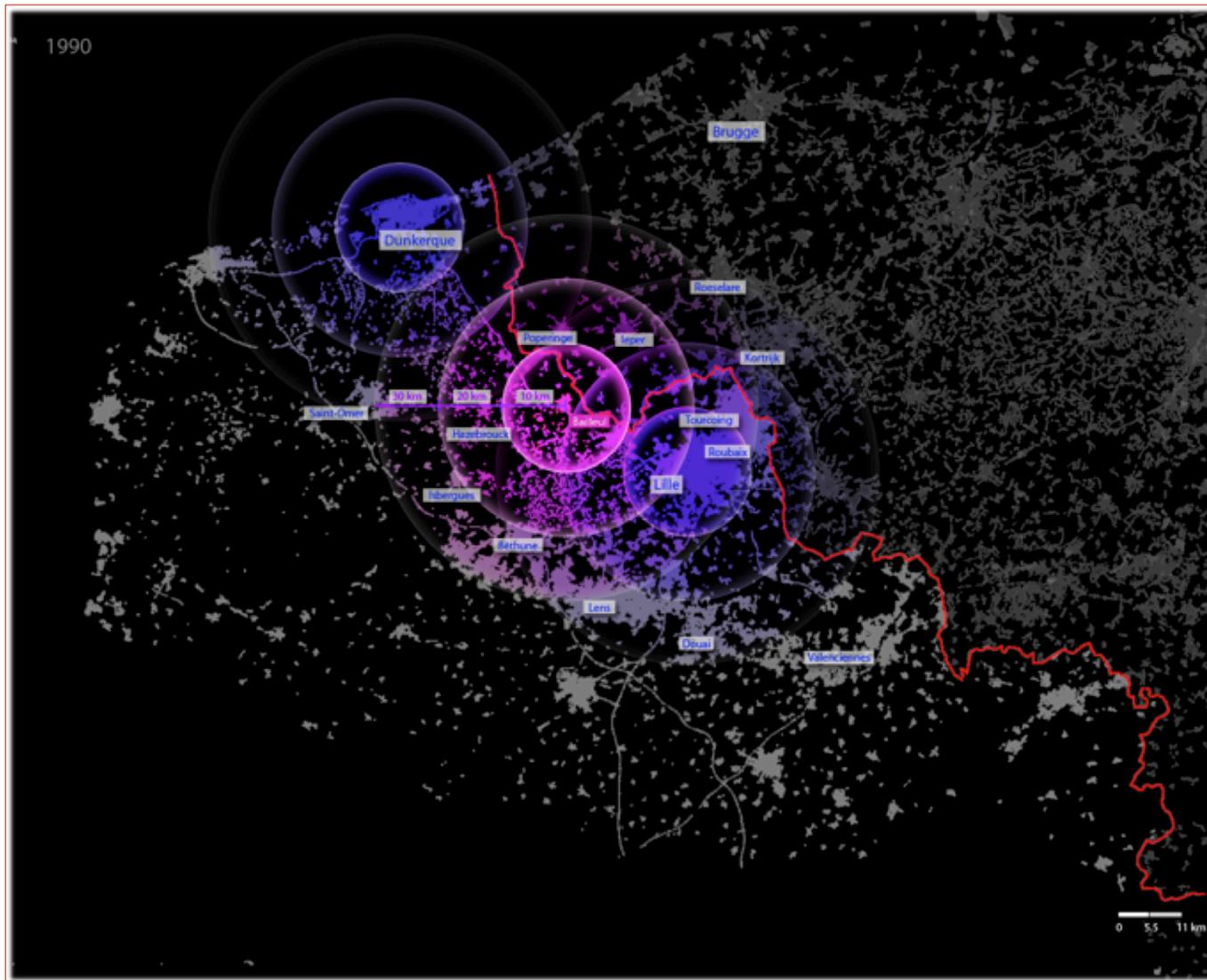
Bien que Bailleul se trouve dans un entre-deux, le tissu très resserré, caractéristique de l'Europe du Nord, offre une accessibilité très intéressante à de nombreuses autres villes de taille importante. Ainsi, dans un rayon de 30 km en partant de Bailleul par exemple, la population a accès en peu de temps (environ 30 à 45 minutes) à Roubaix, Roeselare, Dunkerques, Saint-Omer, Isbergues, Béthune, Lens



Source : Corine Land Cover – Agence européenne de l'environnement

# 1. Un territoire contrasté

## a. UNE POSITION PARTICULIERE AU SEIN DE L'ESPACE METROPOLITAIN



### PLACE DE LA CC MFPL DANS LE PAYSAGE URBAIN ENVIRONNANT

Situé entre Dunkerque et Lille et en bordure de l'autoroute A25 qui relie les deux villes, la CC MFPL bénéficie d'une situation intéressante, que ce soit pour des ménages qui se partagent entre ses deux pôles d'emplois ou pour des activités de logistique qui diffusent ensuite dans ces deux directions.

Source : Corine Land Cover – Agence européenne de l'environnement

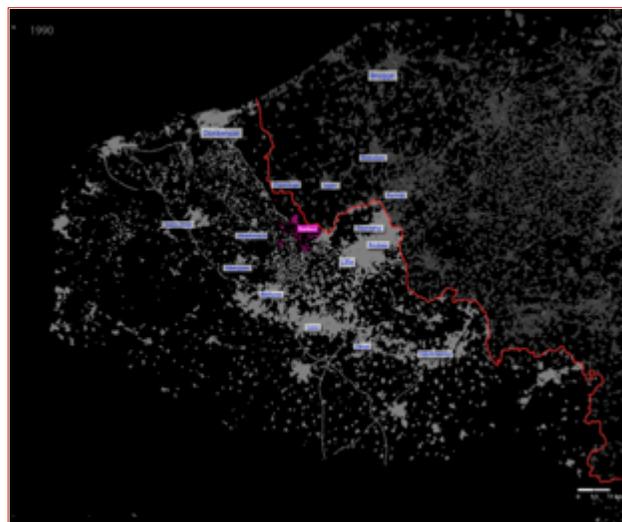
# 1. Un territoire contrasté

## a. UNE POSITION PARTICULIERE AU SEIN DE L'ESPACE METROPOLITAIN

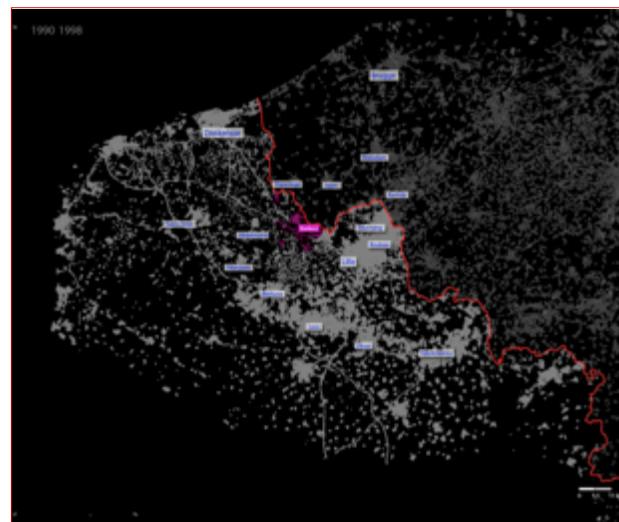
### ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL ENTRE 1990 ET 2005

Pour des raisons de difficultés d'accès aux données, la Belgique restera au niveau de sa situation de 1990.

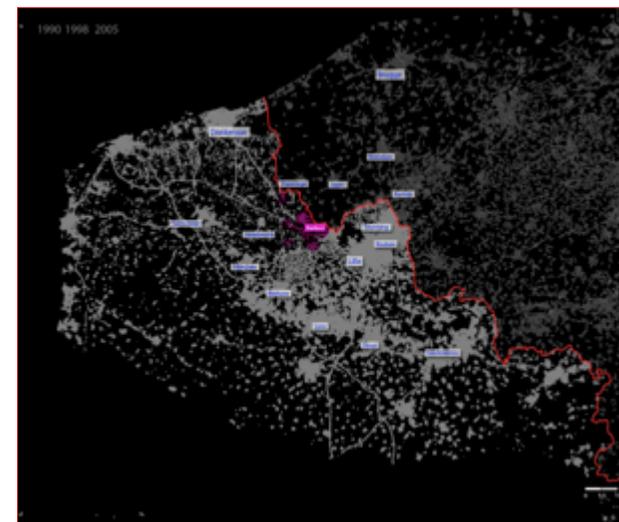
Ces trois cartes montrent bien l'effet d'étalement urbain voire celui encore plus problématique de **mitage** du territoire ou d'émiettement urbain. L'augmentation des surfaces artificialisées devient une préoccupation majeure pour le territoire de la CC MFPL qui accueille encore beaucoup de surfaces agricoles et une économie centrée sur le secteur agroalimentaire. Ces cartes montrent très bien la pression exercée par les grands centres urbains ainsi que l'influence de la construction des grands équipements routiers et ferroviaires.



1990



1998



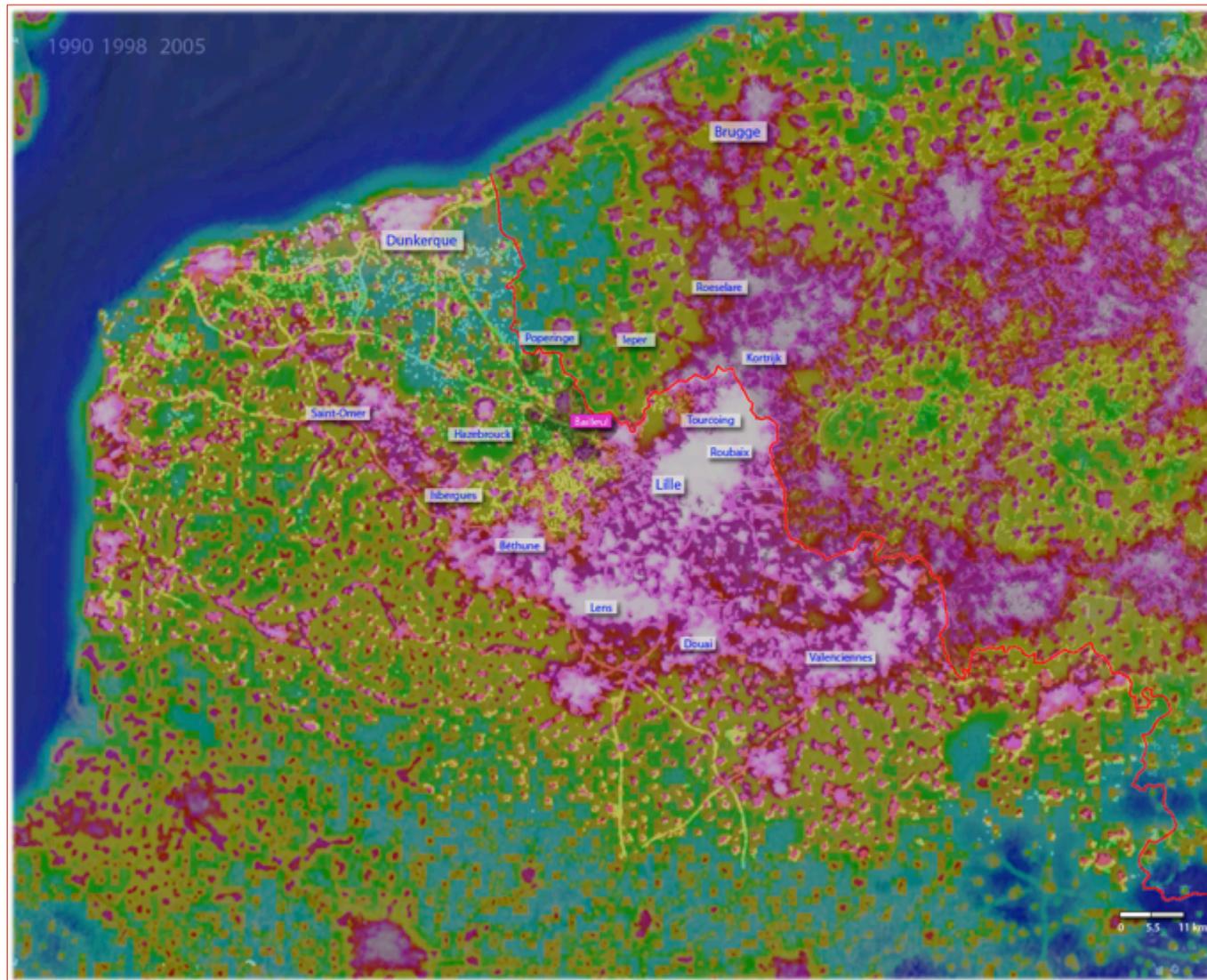
2005

# 1. Un territoire contrasté

## a. UNE POSITION PARTICULIERE AU SEIN DE L'ESPACE METROPOLITAIN

### CARTE DE POLLUTION LUMINEUSE

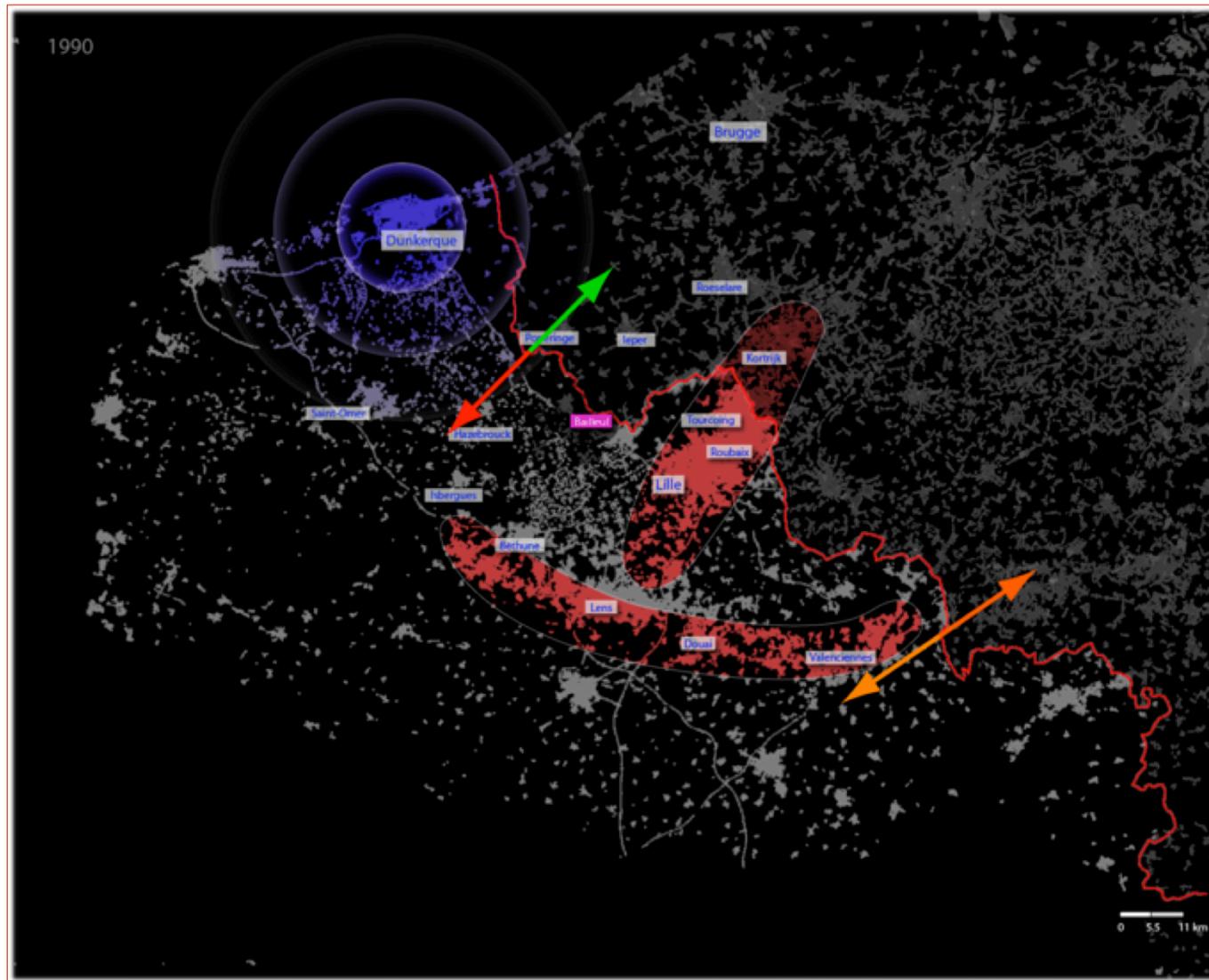
Cette carte de pollution lumineuse montre une nouvelle fois la situation spécifique de la CC MFPL, attirée par Lille Métropole – Communauté Urbaine mais en dehors des zones très intenses de la région.



Source : Corine Land Cover – Agence européenne de l'environnement + données AVEX

# 1. Un territoire contrasté

## a. UNE POSITION PARTICULIERE AU SEIN DE L'ESPACE METROPOLITAIN



### PLACE ATYPIQUE DANS L'ESPACE METROPOLITAIN

Mise en évidence des arcs de développement de la région. On distingue nettement deux grands axes de développement :

- Lille – Roubaix – Tourcoing – Courtrai
- Valenciennes – Douai – Lens – Béthune

La CC MFPL ne s'inscrit pas dans ces deux développements linéaires. Elle se situe en **marge**, dans une zone plus calme, moins intense qu'il faut savoir appréhender.

### UNE DUALITÉ FAIBLE AVEC LES VILLES BELGES

Même si cette simulation montre l'état de l'occupation des sols en 1990, elle illustre assez bien les liens de rapprochement entre les villes françaises et belges. On voit très nettement que la Flandre française à comme écho de l'autre côté de la frontière un territoire relativement rural et lâche tandis que les connections sont beaucoup plus forte dans la région lilloise et le valenciennois.

Source : Corine Land Cover – Agence européenne de l'environnement

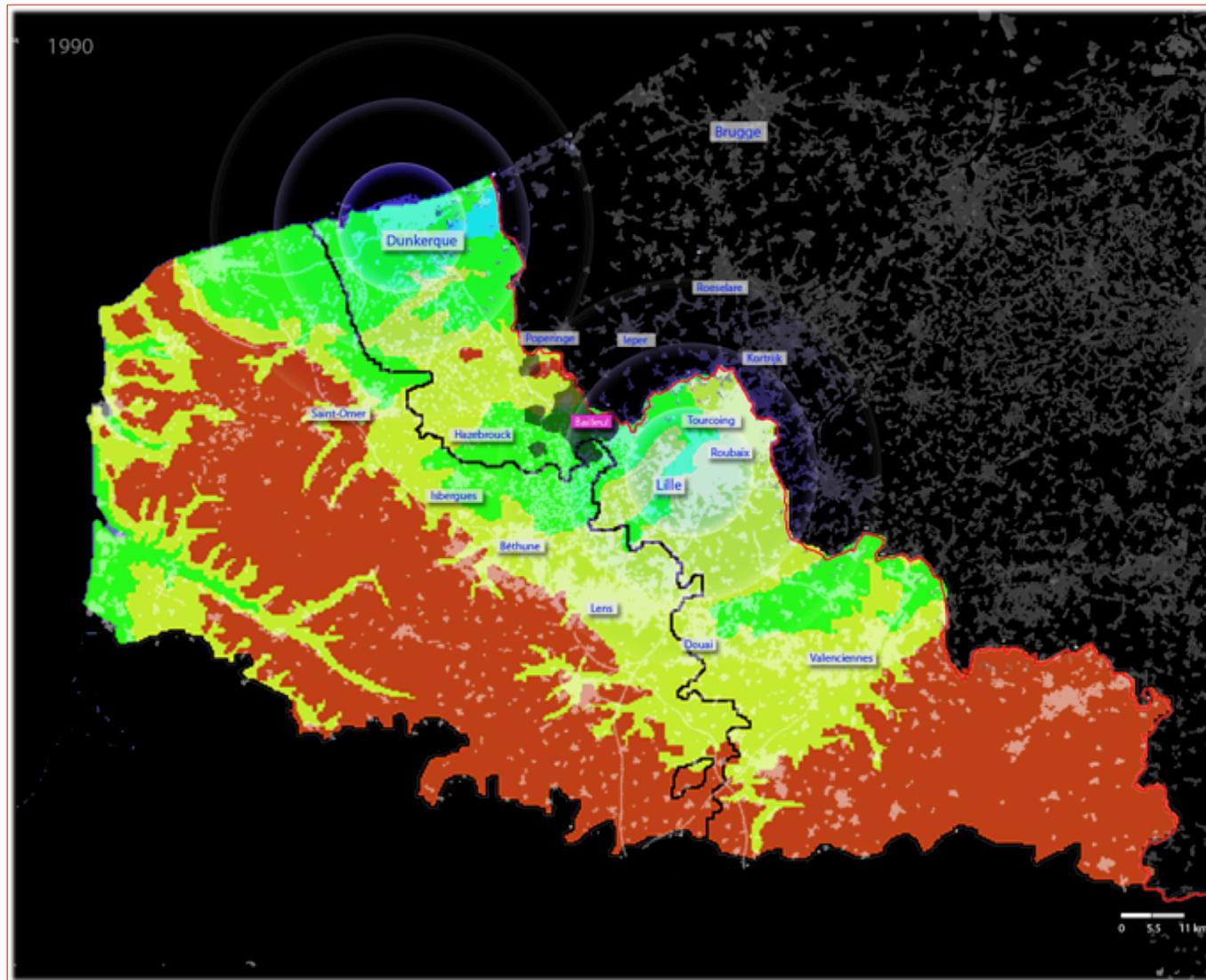
# 1. Un territoire contrasté

## a. UNE POSITION PARTICULIERE AU SEIN DE L'ESPACE METROPOLITAIN

### UN RELIEF QUI BROUILLE LA COHERENCE DE LA CC MFPL

Le relief accentue encore ce qui pouvait se lire sur la carte précédente, à savoir une situation plus favorable au dialogue avec la métropole lilloise (plaine de la Lys) qu'avec la métropole dunkerquoise (barrière naturelle des monts de Flandre).

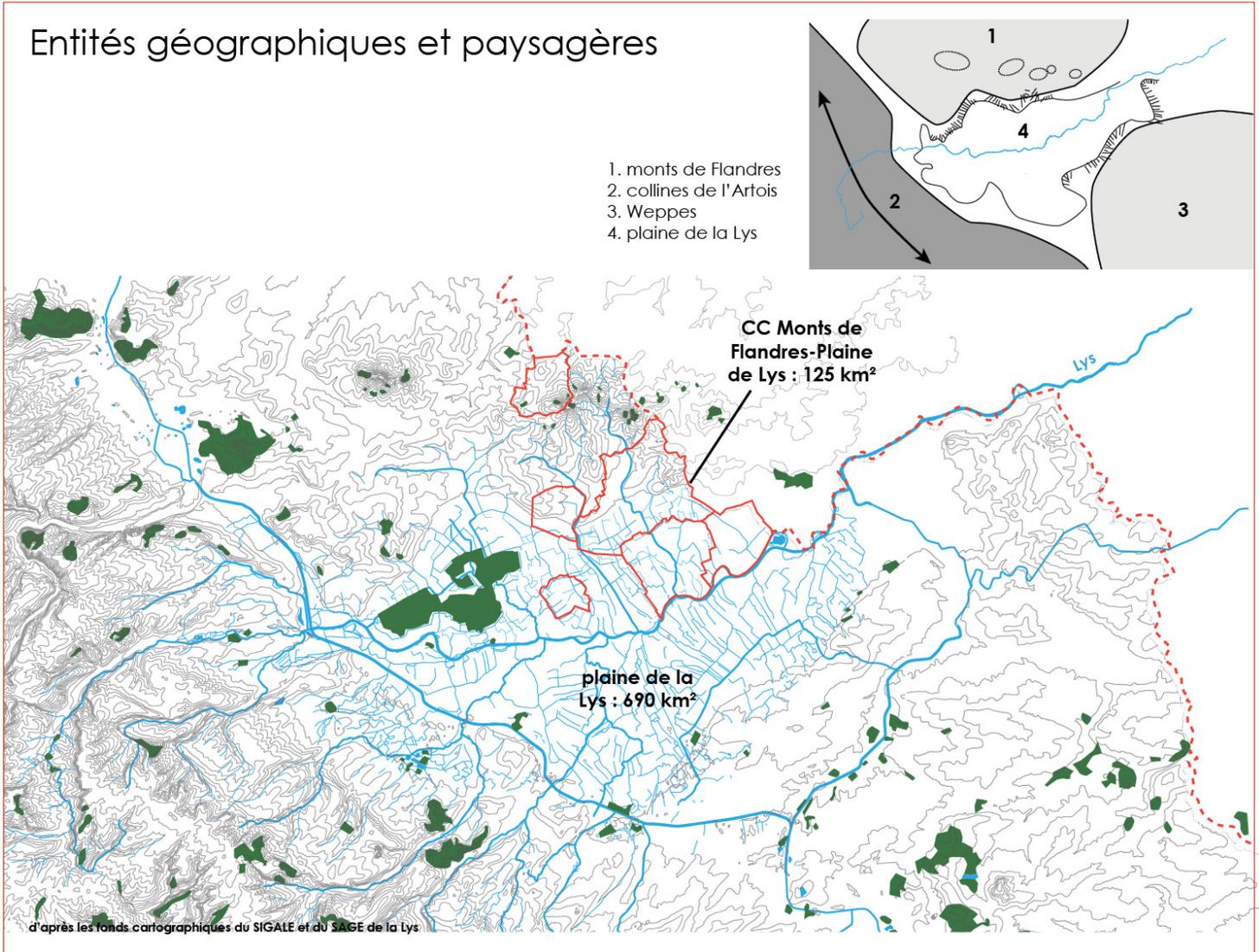
Godewaersvelde est la seule commune de la CC MFPL où cette information peut être remise en cause car elle se trouve sur l'autre versant du mont des Cats. Son regard vers Steenvoorde et le dunkerquois est plus naturel.



Source : Corine Land Cover – Agence européenne de l'environnement + carte INSEE retravaillée sur le relief

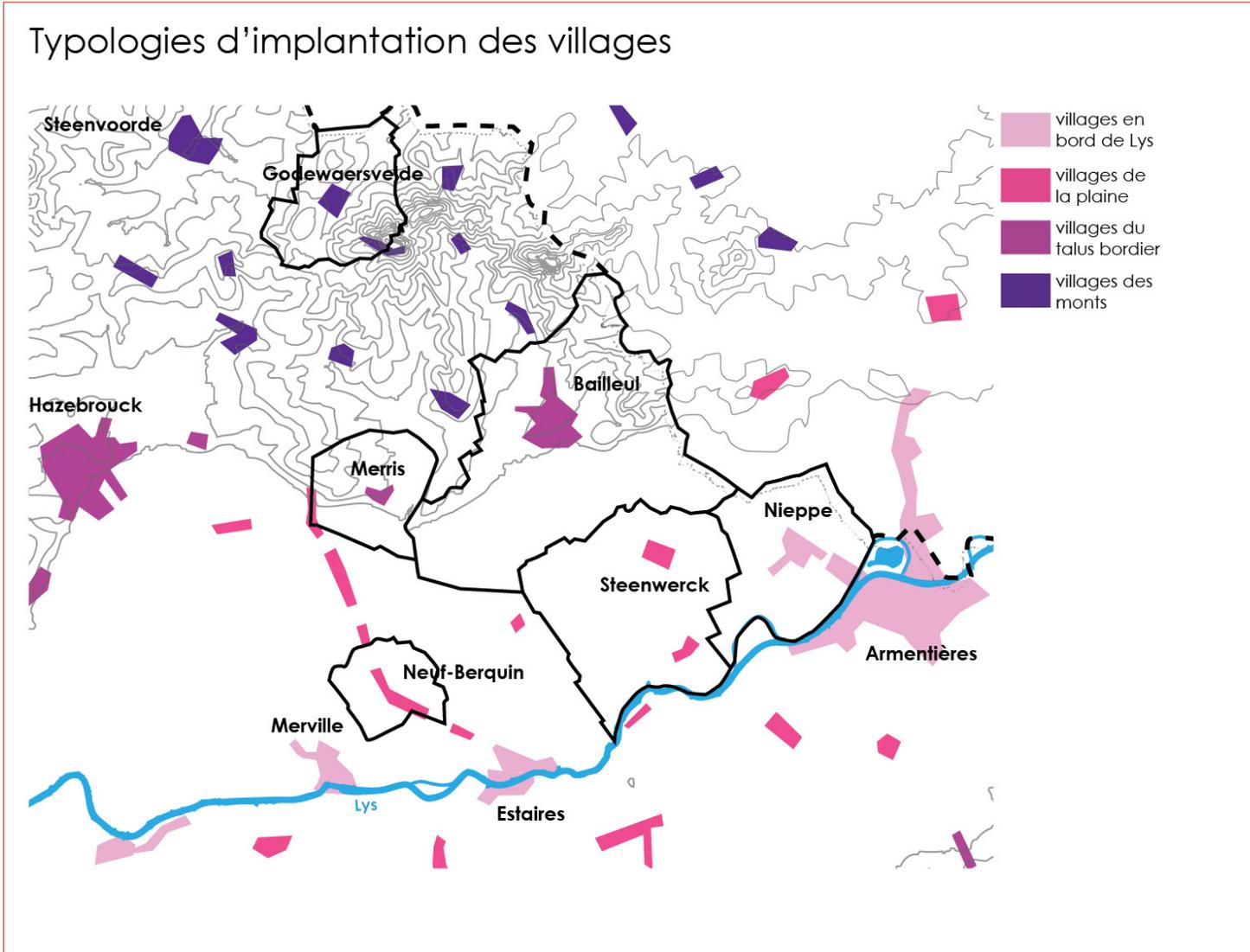
# 1. Un territoire contrasté

## b. UNE DIVERSITE PAYSAGERE RICHE ET COMPLEXE



# 1. Un territoire contrasté

## b. UNE DIVERSITE PAYSAGERE RICHE ET COMPLEXE

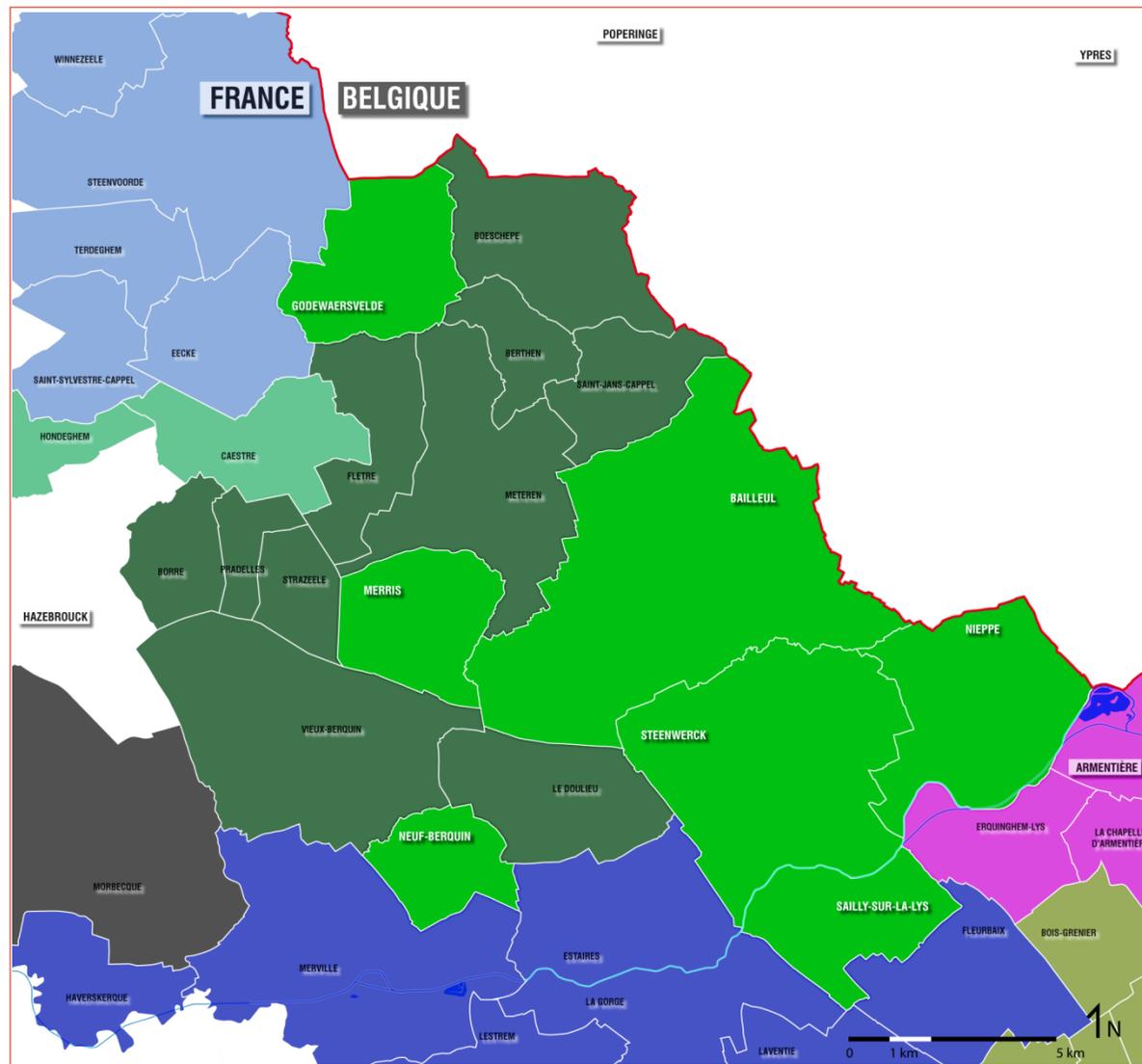


# 1. Un territoire contrasté

## c. UNE ENTITEE ADMINISTRATIVE DECOUSUE

### UN DECOUPAGE ADMINISTRATIF DELICAT...

Le morcellement administratif du territoire ainsi que les noms très proches des différentes communautés de communes rendent flou la lecture du territoire.



Source : Google Earth + géoportail

# 1. Un territoire contrasté

## c. UNE ENTITEE ADMINISTRATIVE DECOUSUE

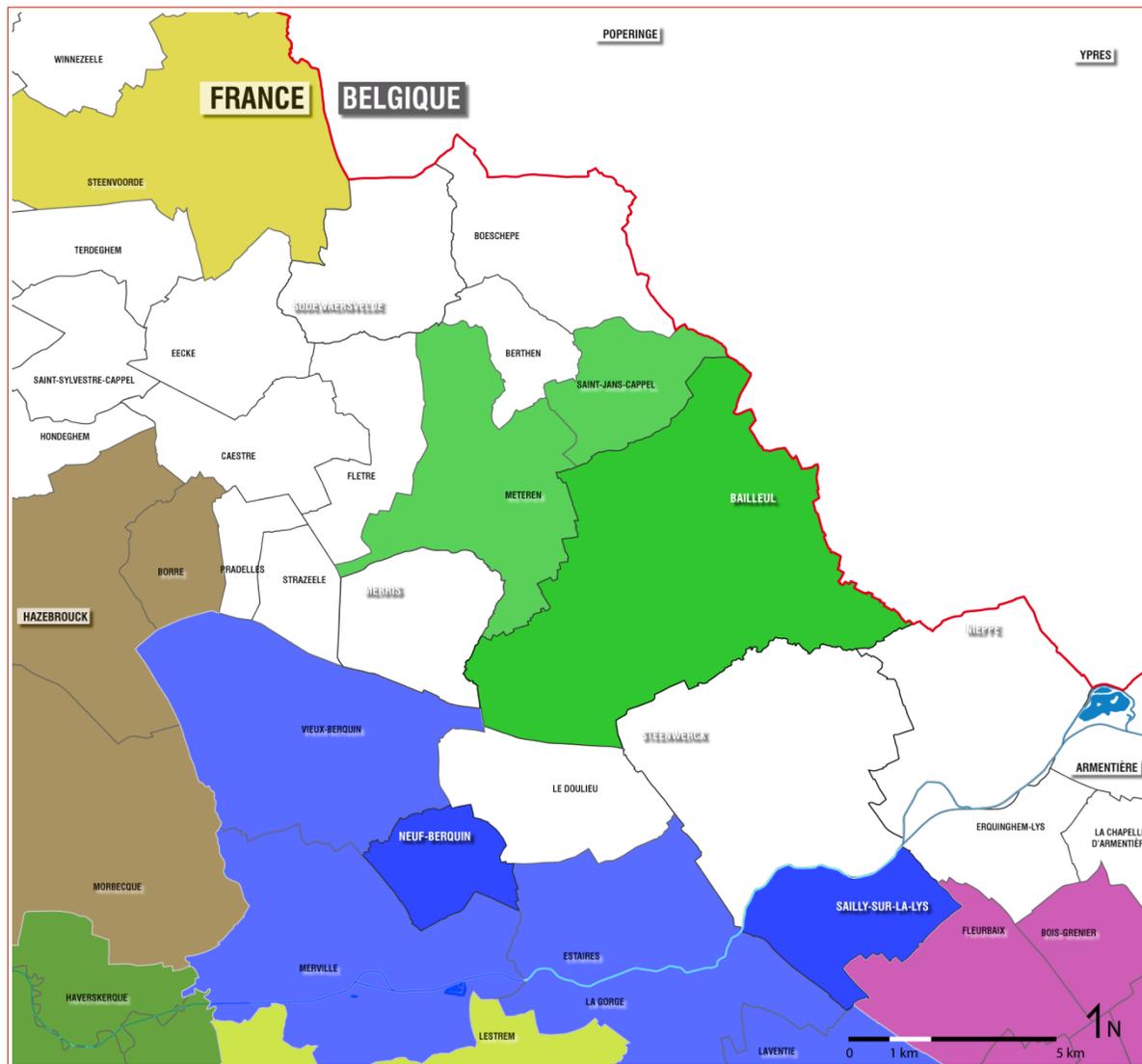
### ... DECONNECTE DES LOGIQUES FONCTIONNELLES TERRITORIALES

Les communes constitutives de la CC MFPL appartiennent à plusieurs aires urbaines, c'est-à-dire qu'elles ont des comportements différents vis-à-vis du marché de l'emploi et de ce qui va avec (déplacements pendulaires, économie présente, ...):

- **aire urbaine de Merville** → Neuf-Berquin, Sully-sur-la-Lys et Merville (ville centre)
- **aire urbaine de Bailleul** → Bailleul (ville centre)
- **Steenwerck, Nieppe, Godewaersvelde et Merris** n'appartiennent ni à une aire urbaine, ni à une unité urbaine.

#### Définition de l'aire urbaine (Insee)

Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.



Source : Google Earth + géoportail

## 2. Vers un territoire solidaire

## 2. Vers un territoire solidaire

a.L'EAU, LE SOL ET LE PAYSAGE, DES BIENS COLLECTIFS A PARTAGER ET A PROTEGER

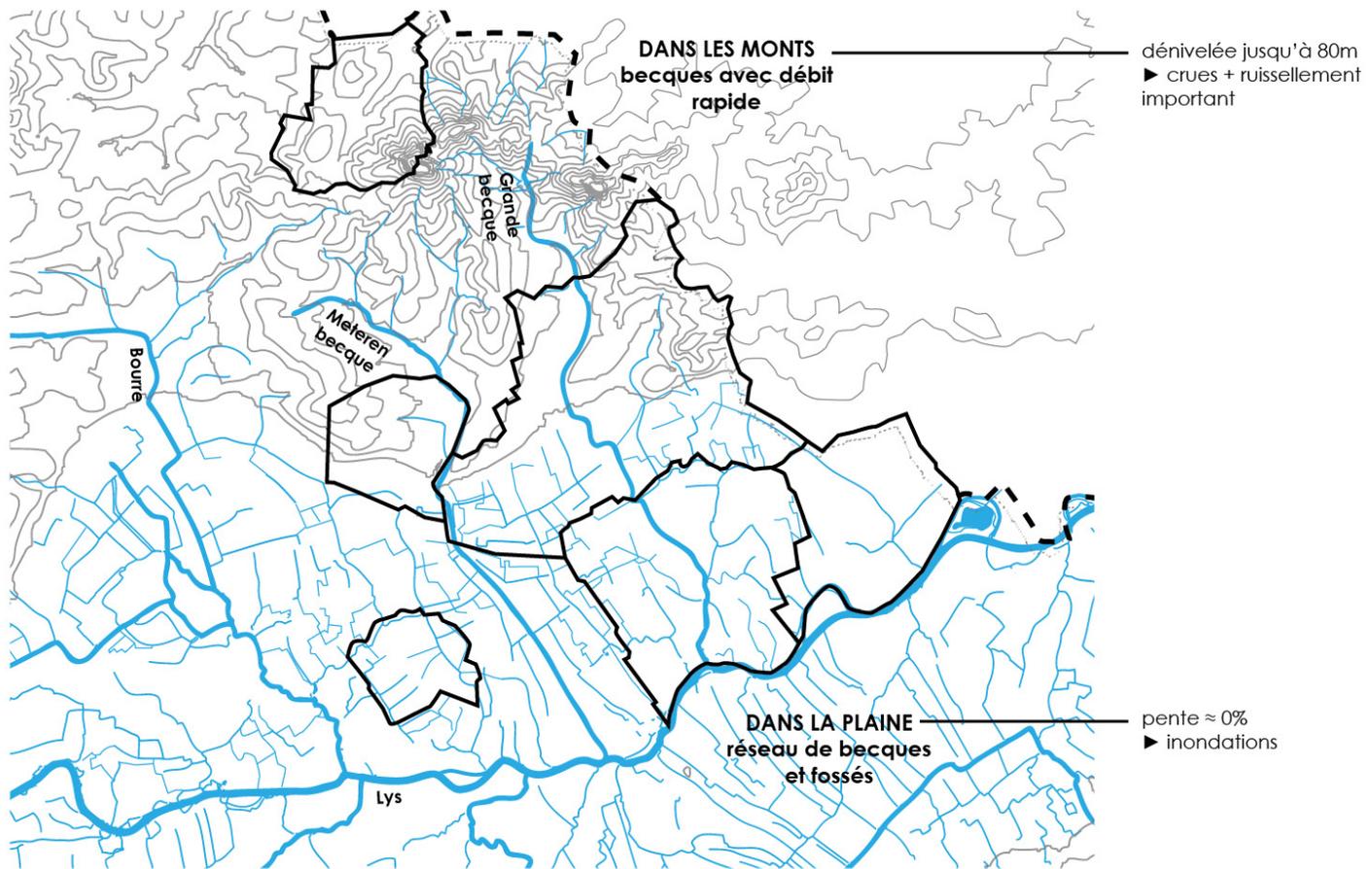
b.UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

## 2. Vers un territoire solidaire

a.L' EAU, LE SOL ET LE PAYSAGE, DES BIENS COLLECTIFS A PARTAGER ET A PROTEGER

L' EAU

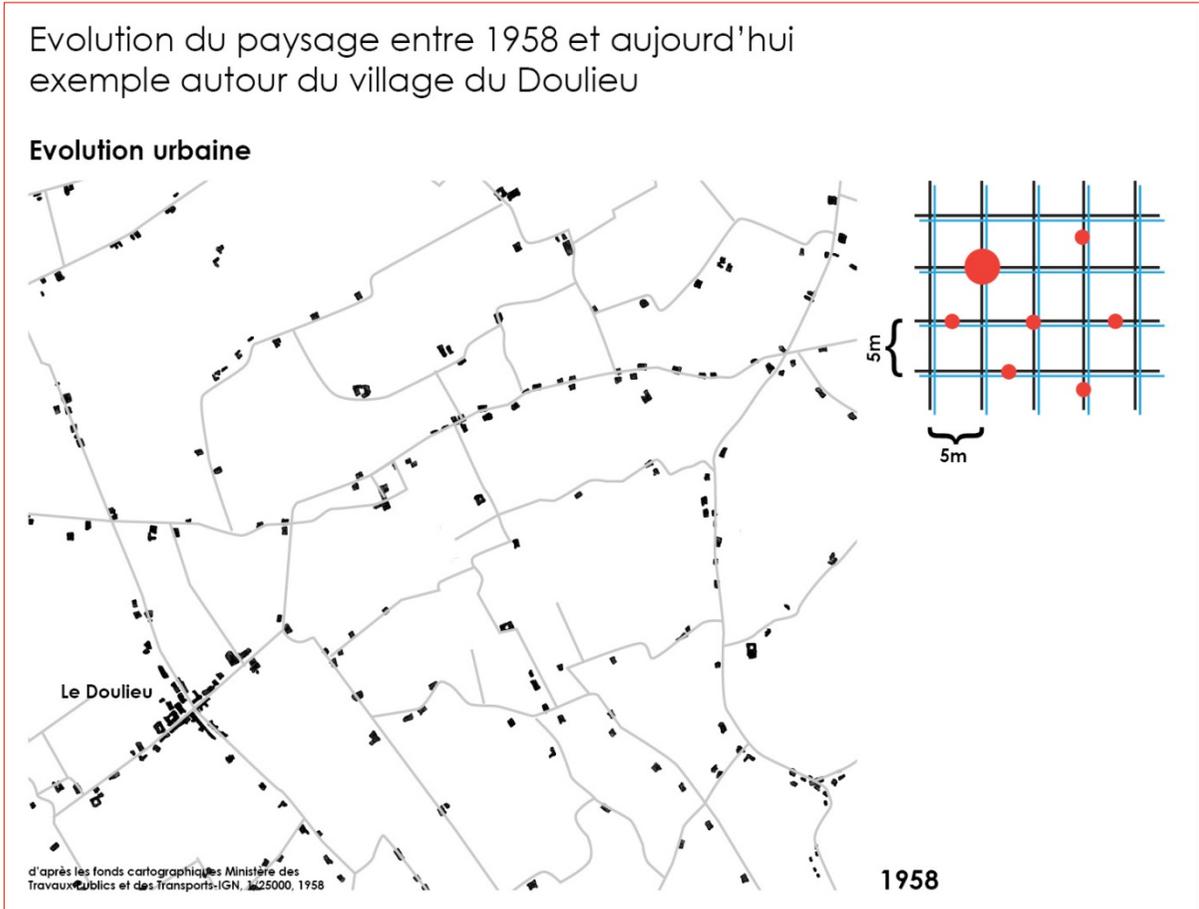
### Relief et réseau hydrologique



## 2. Vers un territoire solidaire

a.L' EAU, LE SOL ET LE PAYSAGE, DES BIENS COLLECTIFS A PARTAGER ET A PROTEGER

LE SOL



## 2. Vers un territoire solidaire

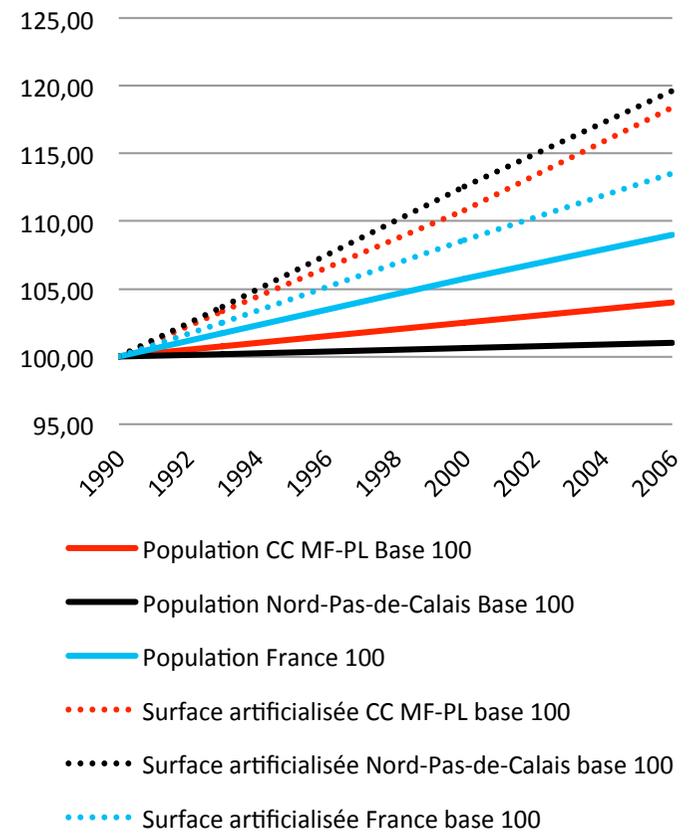
a.L' EAU, LE SOL ET LE PAYSAGE, DES BIENS COLLECTIFS A PARTAGER ET A PROTEGER

Evolution du paysage entre 1958 et aujourd'hui  
exemple autour du village du Doulieu

### Evolution urbaine



Evolution de population et des surfaces artificialisées entre 1988 et 2006  
Comparatif CC MF-PL, région Nord-Pas-de-Calais et France métropolitaine (Source INSEE, valeurs retravaillées)



## 2. Vers un territoire solidaire

a.L' EAU, LE SOL ET LE PAYSAGE, DES BIENS COLLECTIFS A PARTAGER ET A PROTEGER

### LE PAYSAGE

Evolution du paysage entre 1958 et aujourd'hui  
exemple autour du village du Doulieu

#### Evolution des structures paysagères



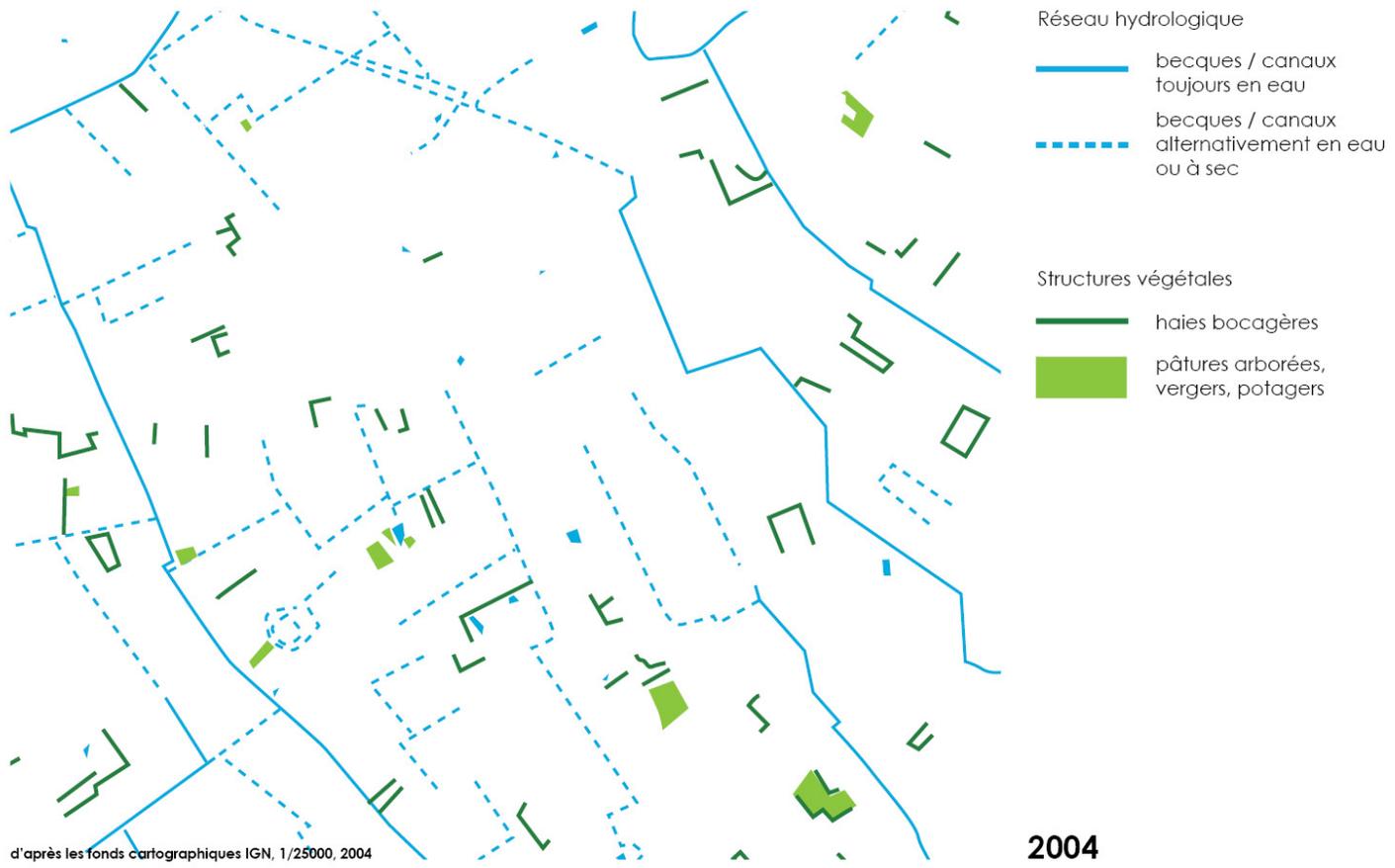
## 2. Vers un territoire solidaire

a.L' EAU, LE SOL ET LE PAYSAGE, DES BIENS COLLECTIFS A PARTAGER ET A PROTEGER

### LE PAYSAGE

Evolution du paysage entre 1958 et aujourd'hui  
exemple autour du village du Doulieu

#### Evolution des structures paysagères

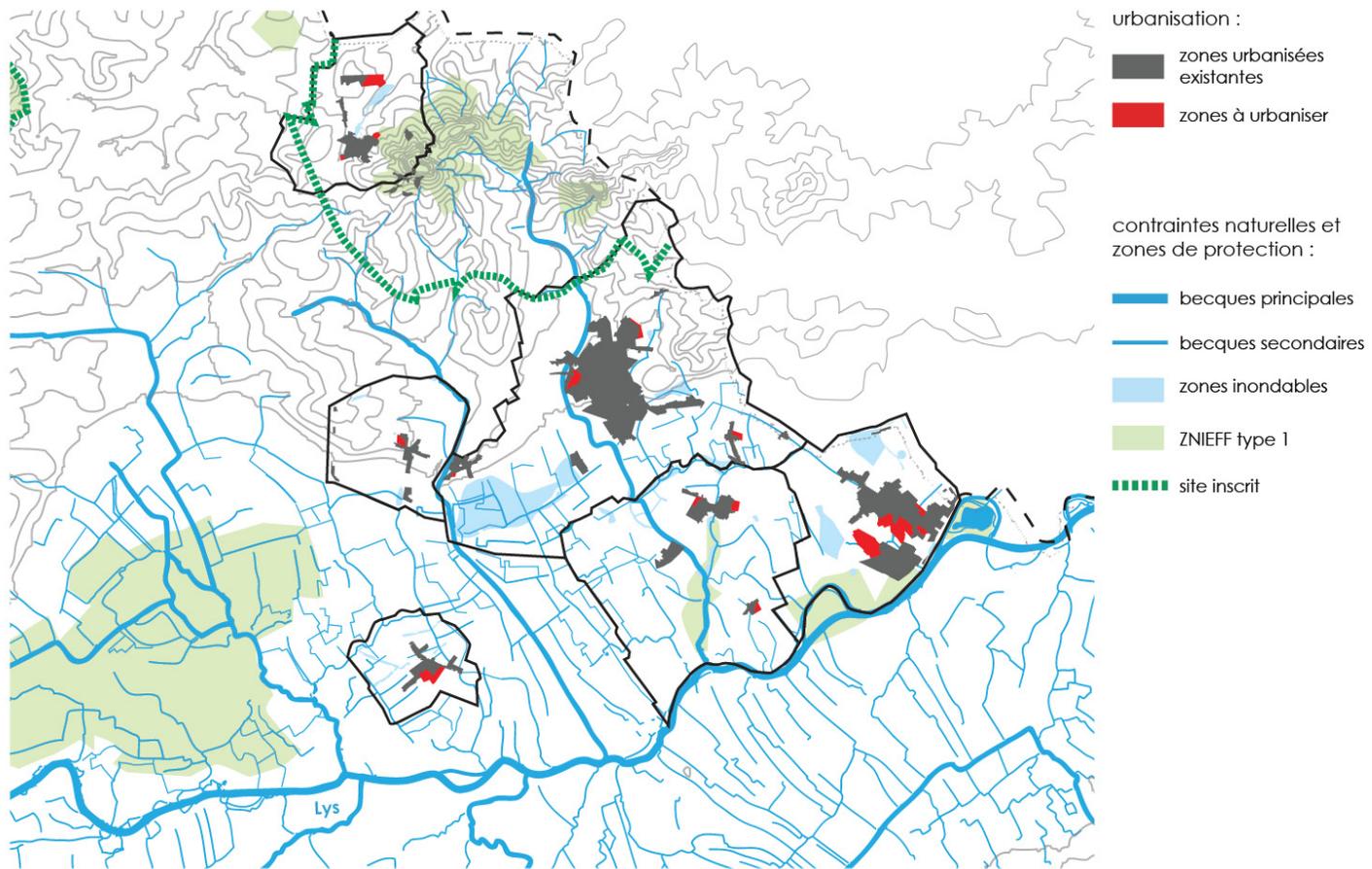


## 2. Vers un territoire solidaire

a.L' EAU, LE SOL ET LE PAYSAGE, DES BIENS COLLECTIFS A PARTAGER ET A PROTEGER

### SYNTHÈSE

### Contraintes naturelles et développement urbain



#### Atouts

- Une diversité paysagère et topographique dans un contexte plat
- Une ville nouvelle, un patrimoine bâti refait à l'identique, en somme une modernisation du patrimoine,
- Un éparpillement des implantations bâti, source de diversité

#### Handicaps

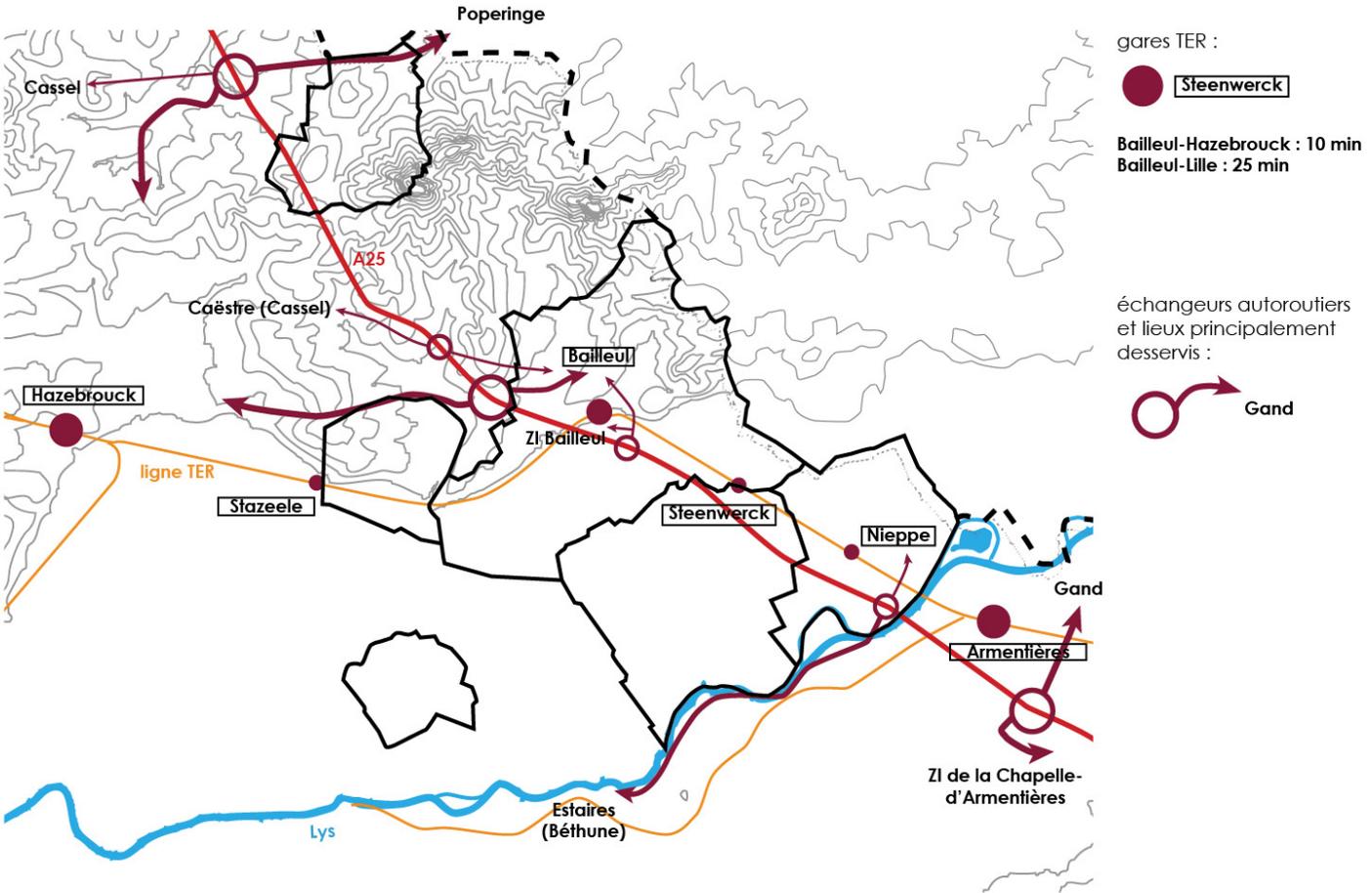
- L'absence de vision collective en matière de cadre naturel voire même d'outil propre en la matière,
- Une multitude d'actions orphelines mettant en péril le bien collectif
- Une imperméabilisation grandissante des territoires

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

#### VILLE MOBILE

Des infrastructures portes d'entrée du territoire

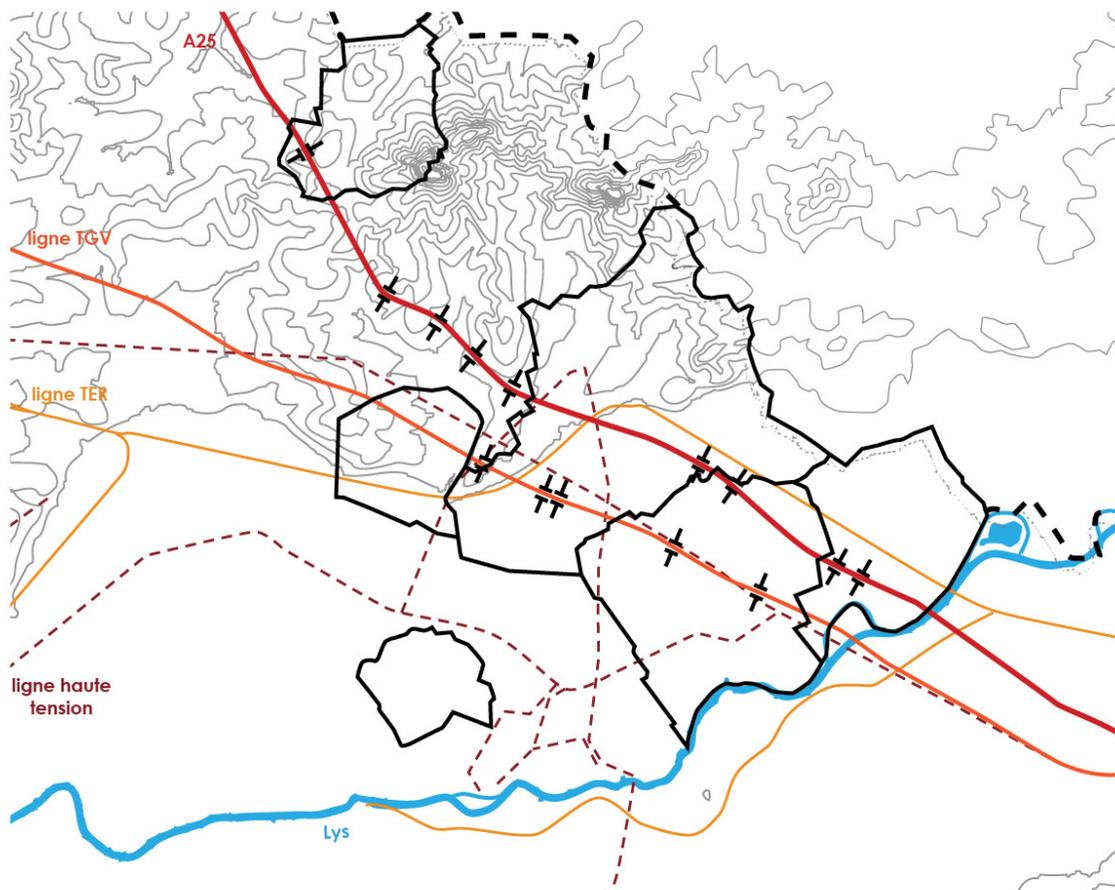


## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

#### VILLE MOBILE

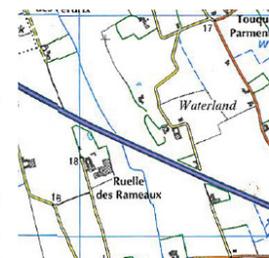
#### Des infrastructures-barrières



2 types de barrières engendrées par l'infrastructure :



1. complexification du franchissement, aménagement dédié à l'automobile



2. coupure du réseau de chemins local

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

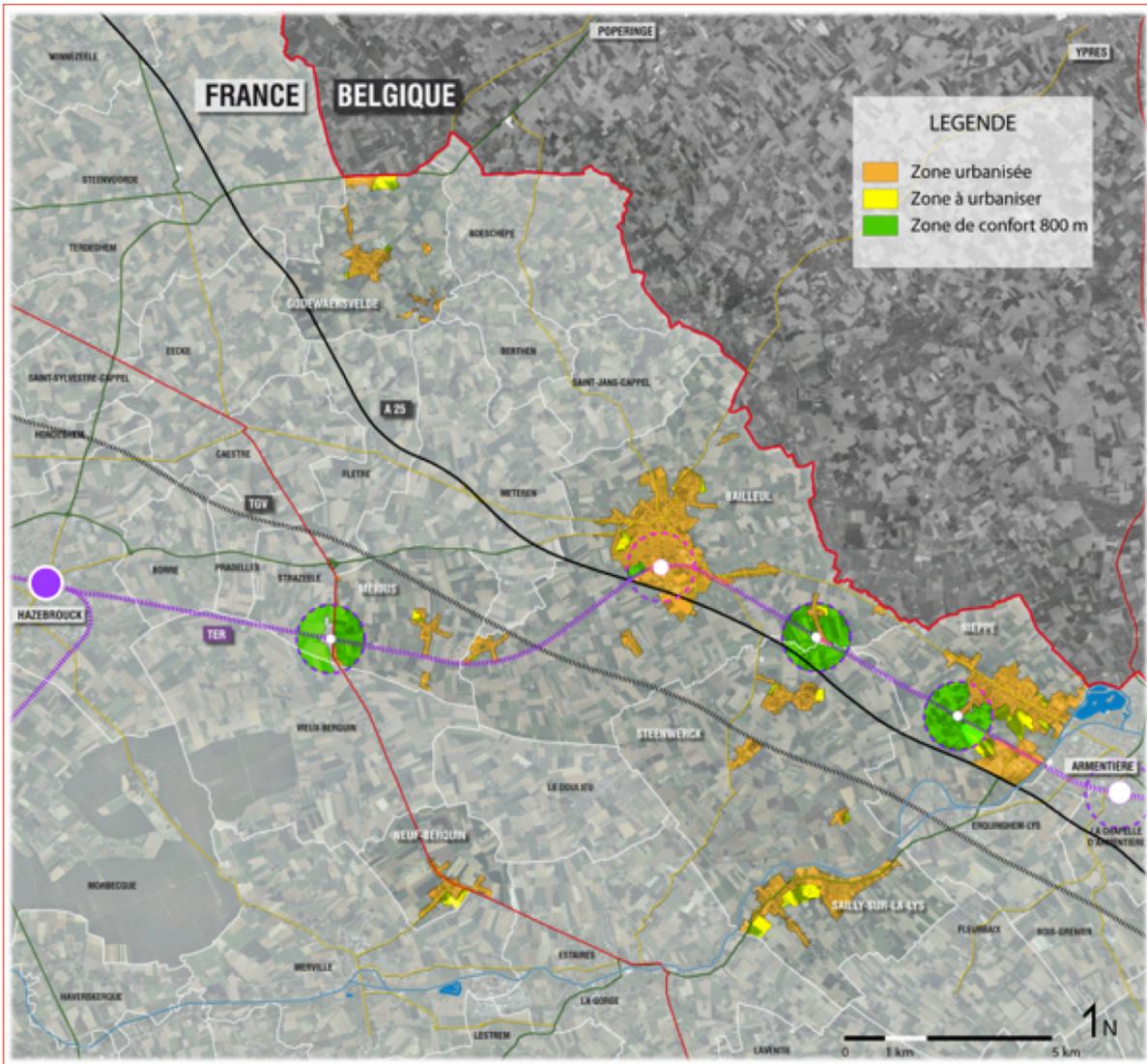
#### VILLE MOBILE

Les infrastructures ferroviaires irriguent la majorité des communes de la CC mais est-ce que ce potentiel est suffisamment exploité ?

Cette carte indique des rayons de 800 mètres autour des gares, zones de confort de la pratique piétonne.

A terme, le TER Lille-Hazebrouck ne peut-il pas devenir le RER de la région lilloise ?

4 habitants sur 10 de la CC MFPL travaillent dans la LMCU.



Source : Google Earth + géoportail

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

#### TERRITOIRE RESIDENTIEL

Les points morts nous montrent que le besoin en logements est essentiellement dû au desserrement. L'effet démographique a été très faible entre 1999 et 2006, ce qui signifie que le territoire accueille très peu d'arrivants. La crainte d'une arrivée massive des lillois est ancrée dans les esprits mais non visible dans les faits. Avec 1007 constructions entre 1999 et 2006, la CC MFPL construisait tout juste ce qu'il fallait pour maintenir sa population.

<b>CC MONTS DE FLANDRE - PLAINE DE LA LYS</b>  - Poursuite de la croissance démographique (10%)  - Diminution de la taille moyenne des ménages (de 2,96 à 2,02)  - Stabilité des logements secondaires et vacants  - Renouvellement urbain modéré  - Variables	Recensements INSEE					
			Bilan : Croissance démographique Desserrement des ménages		Bilan : Croissance démographique Desserrement des ménages	
	1982-1989 (inclus)		1990-1998 (inclus)		1999-2005 (inclus)	
<b>Population des ménages</b>	30 549 habitants		31 731 habitants		31 846 habitants	
Taux de variation annuelle de population			<b>0,42%</b>		<b>0,05%</b>	
Taille moyenne des ménages	2,96 pers./ménage		2,78 pers./ménage		2,59 pers./ménage	
Résidences principales	10 320	93%	11 417	95%	12 306	95%
Résidences secondaires	151	1%	124	1%	109	1%
Logements vacants	585	5%	422	4%	520	4%
<b>Total parc</b> dont parc social	11 056 logements		11 963 logements		1 952	15,1%
1. Renouvellement : construction neuve moins augmentation du parc			315 logts	40%	35 logts	4%
2. Variation résidences secondaires et logements vacants			-190 logts	-24%	83 logts	9%
3. Desserrement			672 logts	84%	845 logts	88%
<b>Point Mort</b> 1+2+3 = nombre de logements nécessaires pour conserver la population			<b>797 logts</b>	100%	<b>963 logts</b>	100%
Point mort - rythme de construction annuel pour 1 000 habitants			2,8		4,3	
Effet Démographique - ménages supplémentaires			425 ménages		44 ménages	
<b>Construction neuve</b> renouvellement + augmentation du parc			<b>1 222</b>		<b>1 007</b>	
Rythme de construction annuel pour 1 000 habitants			4,3		4,5	
<b>Rythme annuel de construction</b>			<b>136 logts/an</b>		<b>144 logts/an</b>	
Augmentation du parc Logement social			907		972	

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

<b>GEX-CESSY-SEGNY-ORNEX-FERNEY</b> - Poursuite de la croissance démographique (2,5%/an --> 2015) PLH - Diminution progressive de la taille moyenne des ménages - Stabilité des logements secondaires et vacants - Renouvellement urbain modéré	Recensements INSEE					
			Bilan : Croissance démographique Desserrement des ménages		Bilan : Croissance démographique Desserrement des ménages	
	1982-1989 (inclus)		1990-1998 (inclus)		1999-2005 (inclus)	
<b>Population des ménages</b>	17 857 habitants		20 784 habitants		24 484 habitants	
Taux de variation annuelle de population			1,70%		2,37%	
Taille moyenne des ménages	2,48 pers./ménage		2,31 pers./ménage		2,31 pers./ménage	
Résidences principales	7 196	87%	8 998	87%	10 607	85%
Résidences secondaires	670	8%	780	8%	994	8%
Logements vacants	386	5%	598	6%	862	7%
<b>Total parc</b> dont parc social	8 252 logements		10 376 logements		12 463 logements	
1. Renouvellement : construction neuve moins augmentation du parc			283 logts	25%	-121 logts	-33%
2. Variation résidences secondaires et logements vacants			322 logts	28%	478 logts	132%
3. Desserrement			535 logts	47%	6 logts	2%
<b>Point Mort</b> 1+2+3 = nombre de logements nécessaires pour conserver la population			<b>1 140 logts</b>	100%	<b>363 logts</b>	100%
Point mort - rythme de construction annuel pour 1 000 habitants			6,1		2,1	
Effet Démographique - ménages supplémentaires			1 267 ménages		1 603 ménages	
<b>Construction neuve</b> renouvellement + augmentation du parc			<b>2 407 logements</b>		<b>1 966 logements</b>	
Rythme de construction annuel pour 1 000 habitants			12,9		11,5	
<b>Rythme annuel de construction</b>			<b>267 logts/an</b>		<b>281 logts/an</b>	
Augmentation du parc Logement social			2 124		2 087	

#### TERRITOIRE RESIDENTIEL

Petit comparatif avec des communes qui subissent une pression forte sur le logement. Dans le Pays de Gex, Genève provoque une réelle charge, ce qui se voit très bien sur ce point mort.

Besoins endogènes  
1999-2006 : 363 logements  
Besoins exogènes : 1 603 logements.

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

#### TERRITOIRE RESIDENTIEL

##### QUELLE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ?

Ce récapitulatif entre rythme annuel moyen de construction entre 1990 et 2005 et objectifs énoncés dans le PLH montre que certaines communes souhaitent accélérer fortement leur développement → pourquoi une telle volonté ? Quelles incidences en terme de consommation de foncier ? Est-ce que les équipements publics dans ces communes pourront supporter une telle charge ?

Commune	Rythme annuel de construction 1990/2005	Objectifs PLH 1999/2020	Pourcentage d'augmentation/réduction
Bailleul	68 logts/an	74 logts/an	↗ 9%
Godewaersvelde	8 logts/an	6 logts/an	↘ -26%
Merris	4 logts/an	11 logts/an	↗ 184%
Neuf-Berquin	6 logts/an	23 logts/an	↗ 291%
Nieppe	30 logts/an	79 logts/an	↗ 166%
Sailly-sur-la-Lys	14 logts/an	39 logts/an	↗ 171%
Steenwerck	9 logts/an	28 logts/an	↗ 201%
CC MFPL	139 logts/an	260 logts/an	↗ 87%

#### Atouts

- Une localisation périphérique de deux agglomérations génératrices d'emplois permettant l'implantation de ménages bi actifs
- Une diversité paysagère offrant des situations résidentielles variées
- Un fort potentiel endogène à prendre en compte dans la demande de demain
- Des potentiels fonciers identifiés et déjà fléchés
- Un marché attractif pour des acteurs exogènes
- Un contexte national favorable aux opérateurs sociaux

#### Handicaps

- Un territoire en concurrence avec d'autres sites périphériques lillois
- Un protectionnisme latent dans un contexte de solvabilité des populations locales somme toute relatif
- Une forte production récente handicapant certaines formes
- Une situation locale, similaire au contexte national, où le marché individuel est dominant en répondant à une demande sociale majoritaire
- Une inertie collective ne facilitant pas une remise en cause du modèle dominant
- Une consommation foncière grandissante diminuant la proximité aux noyaux équipés

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

#### TERRITOIRE RESIDENTIEL

UNE REFLEXION S'IMPOSE SUR LE RENOUELEMENT DU TISSU EXISTANT

Constat : un certain nombre de bâtiments (logements, usines, entrepôts, ...) sont à l'abandon sur le territoire (principalement à Bailleul et à Nieppe). Ces édifices sont généralement au cœur des espaces urbanisés et bénéficient donc d'un environnement où les infrastructures existent déjà.

Enjeux :

- Repérer les secteurs à l'abandon et définir une politique de revitalisation.
- Adopter une démarche proactive sur l'immobilier en déclin afin de limiter les coûts de renouvellement.



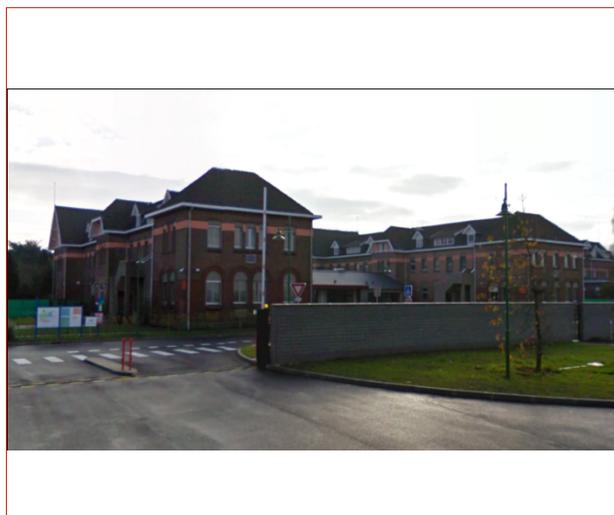
Bâti inoccupé - Bailleul



Usine désaffectée - Bailleul



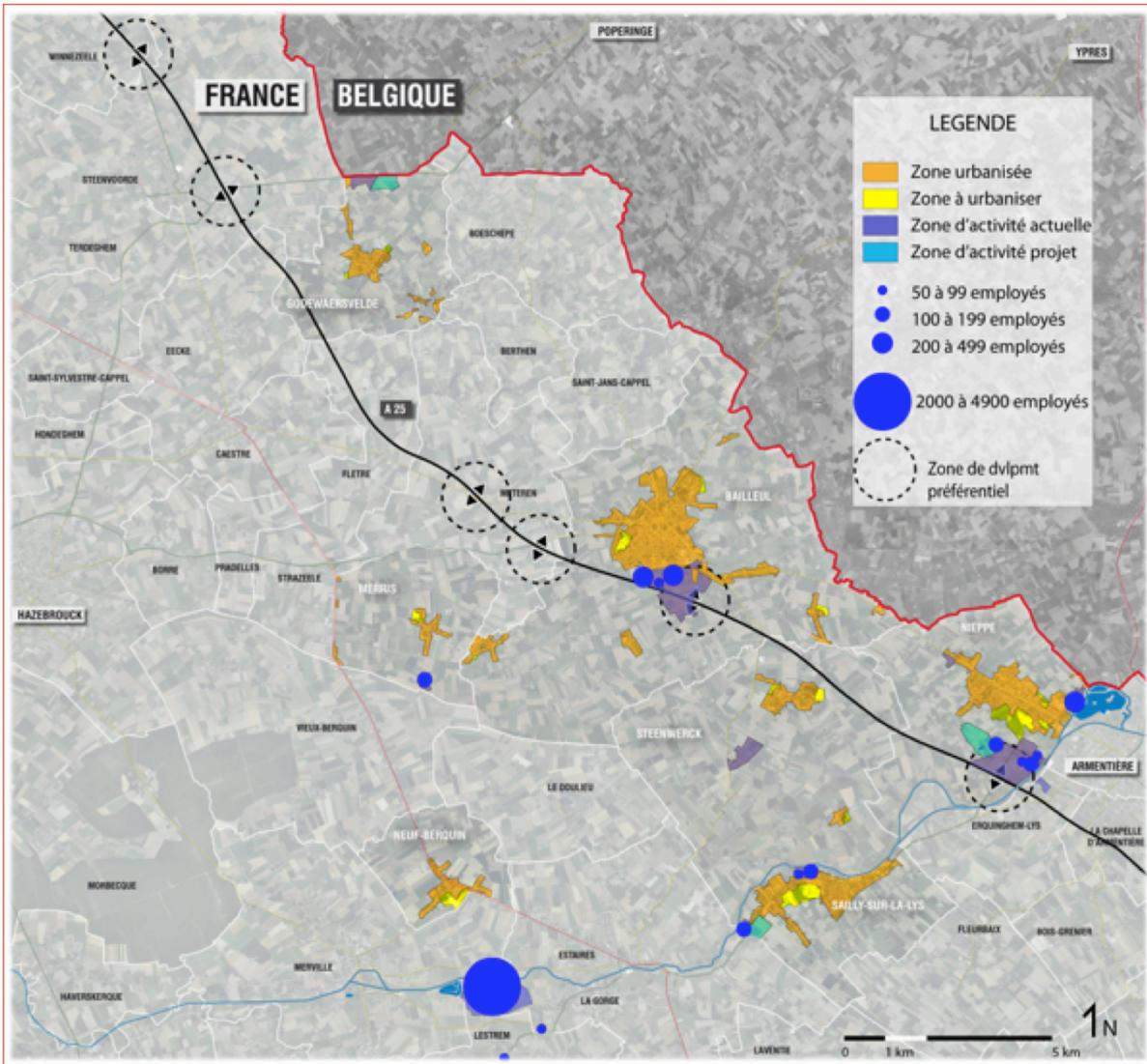
Entrepôt désaffecté - Bailleul



Quid de l'EPSM ?

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?



Source : Google Earth + géoportail

#### TERRITOIRE ACTIF

Constat

- échangeurs → activités industrielles, logistique
  - échangeurs → attire aussi une activité commerciale
- conflits d'usage et confort piéton dégradé (impossibilité d'aller au nouveau parc commercial à pied depuis le centre de Bailleul, est-ce tolérable ?).

Enjeux

- concilier activité commerciale et urbanité
- certaines zones mises à l'écart par l'autoroute et les infrastructures ferroviaires pourraient attirer ou se voir transférer des activités industrielles.
- Quid des friches industrielles → substitution par du logement ou réaffectation à de l'activité ?

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

#### TERRITOIRE ACTIF

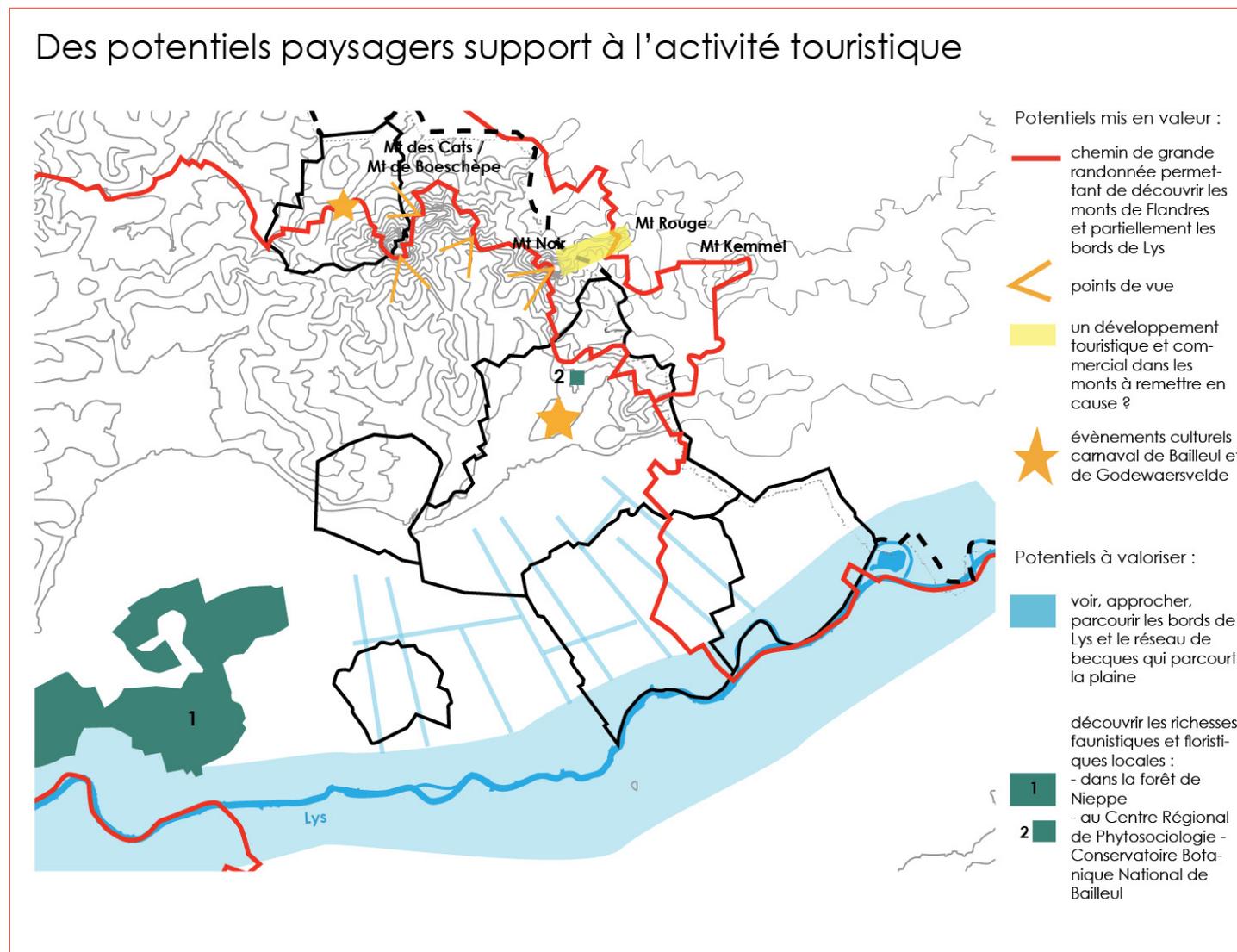
UN QUESTIONNEMENT OBLIGATOIRE SUR L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Constats :

- le paysage est le socle d'une économie très structurée
- le tourisme vert attire autant du fait du paysage que du coût réduit

Enjeu :

- prendre note des opérations réalisées en Belgique pour proposer un autre développement, plus respectueux du cadre de vie.



## 2. Vers un territoire solidaire

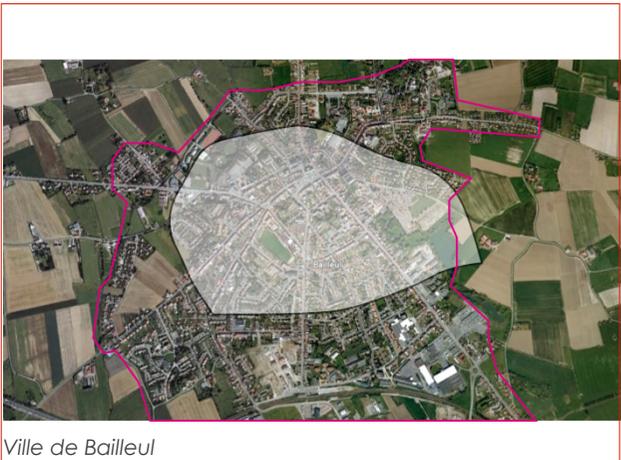
### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

#### TERRITOIRE ACTIF

QUEL RAYONNEMENT POUR LA SUPER USINE ?

L'usine Roquette-frères est le plus gros employeur du secteur. C'est un mastodonte, tant en terme de salariés (plus de 3 000) qu'en terme de superficie couverte (plus de 120 ha).

Enjeux : appréhender son impact quant aux déplacements pendulaires ainsi que les liens qu'elle entretient avec les communes voisines (ex : demande exercée par les salariés sur le marché immobilier)



#### Atouts

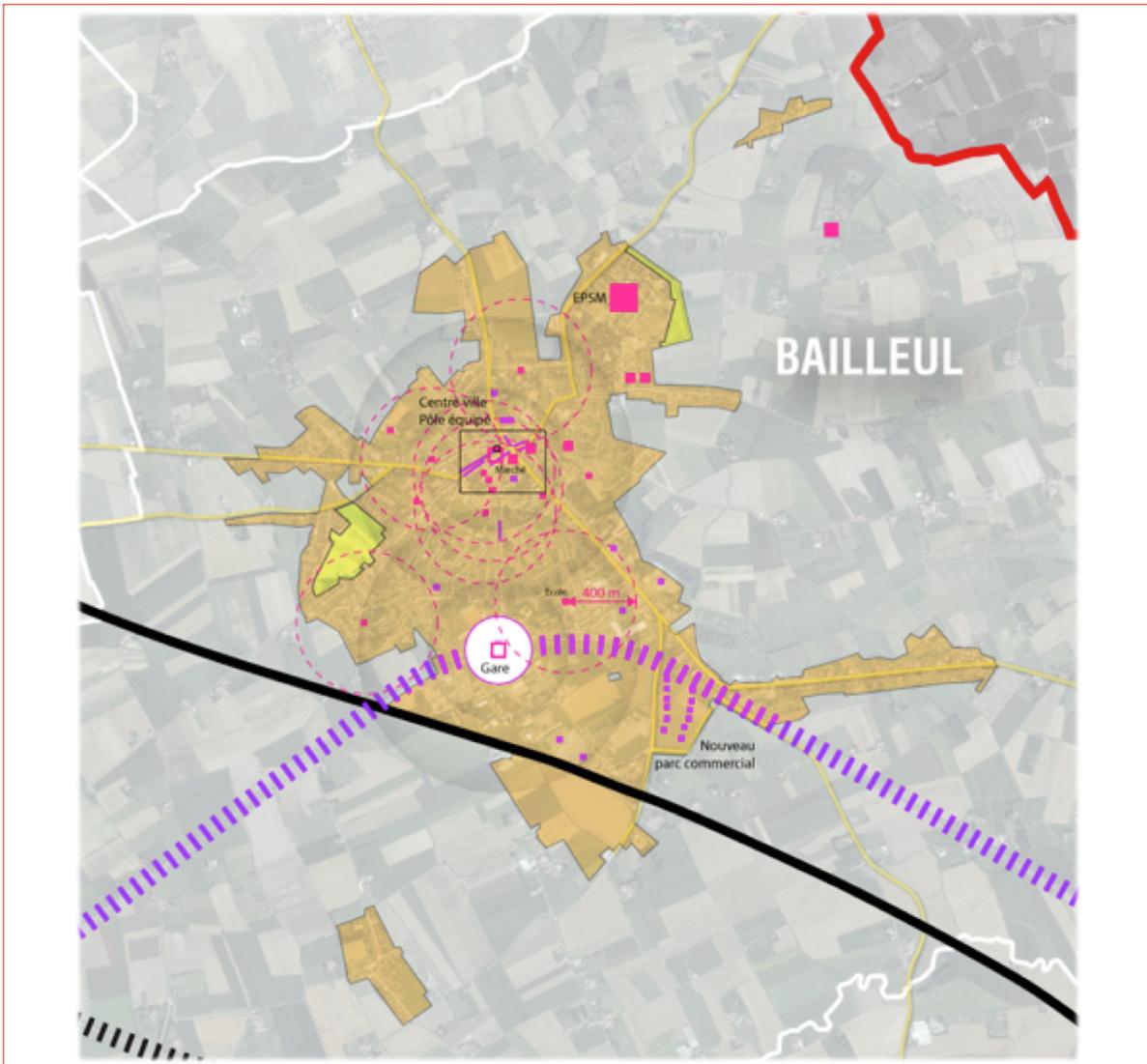
- Une tradition industrielle, des implantations urbaines historiques
- Une activité agricole de polyculture entraînant un contrôle relatif du paysage
- Une filière agricole productive complète
- Un potentiel touristique existant déjà exploité
- Une assise commerciale complétée par de nouvelles enseignes susceptibles de limiter l'évasion
- Un potentiel logistique compte tenu des infrastructures

#### Handicaps

- Une disparition de l'industrie en ville laissant des espaces pollués
- Des zones d'activités récentes consommatrices de foncier
- Un chantage à l'emploi pesant sur les investissements d'aménagement
- Une activité touristique peu génératrice de plus value
- Une population active pas forcément en adéquation avec la demande qualifiée de certaines entreprises

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?



Source : Google Earth + géoportail

#### TERRITOIRE EQUIPÉ

Constat :

- le développement des communes se fait parfois loin de zones très équipées → quels modes de déplacements voulons-nous réellement encourager ? Quid du centre commercial par exemple ?

Enjeu :

- prendre en compte les potentialités équipées dans la localisation des nouvelles zones à urbaniser et améliorer les connexions entre les deux.

## 2. Vers un territoire solidaire

### b. UNE PROGRAMMATION COMMUNE MAIS QUEL TYPE DE REPONSE ?

#### TERRITOIRE EQUIPÉ

DES EQUIPEMENTS AU RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL, REGIONAL VOIR NATIONAL

Le territoire dispose de quelques équipements très intéressants mais on sent une certaine difficulté à en disposer pleinement.



EPSM



Centre de phytosociologie



Téléphérique des monts noir et kemmel

#### Atouts

- Un socle public d'emplois de services avec des équipements différenciant le territoire (conservatoire, Santé mentale, etc)
- Des pratiques locales entraînant des manifestations informelles et temporaires reconnues (Carnaval)
- Une subsistance de services locaux couplés à des activités commerciales
- Un effet vitrine et d'entraînement mis en place par l'élaboration de nouveaux projets

#### Handicaps

- Une recomposition administrative nationale pénalisante, un départ de certains services
- Une montée des demandes spécifiques ou conjoncturelles risquant de ne pas couvrir toute la population
- Un éclatement de l'offre publique

### 3. Les sites en périls

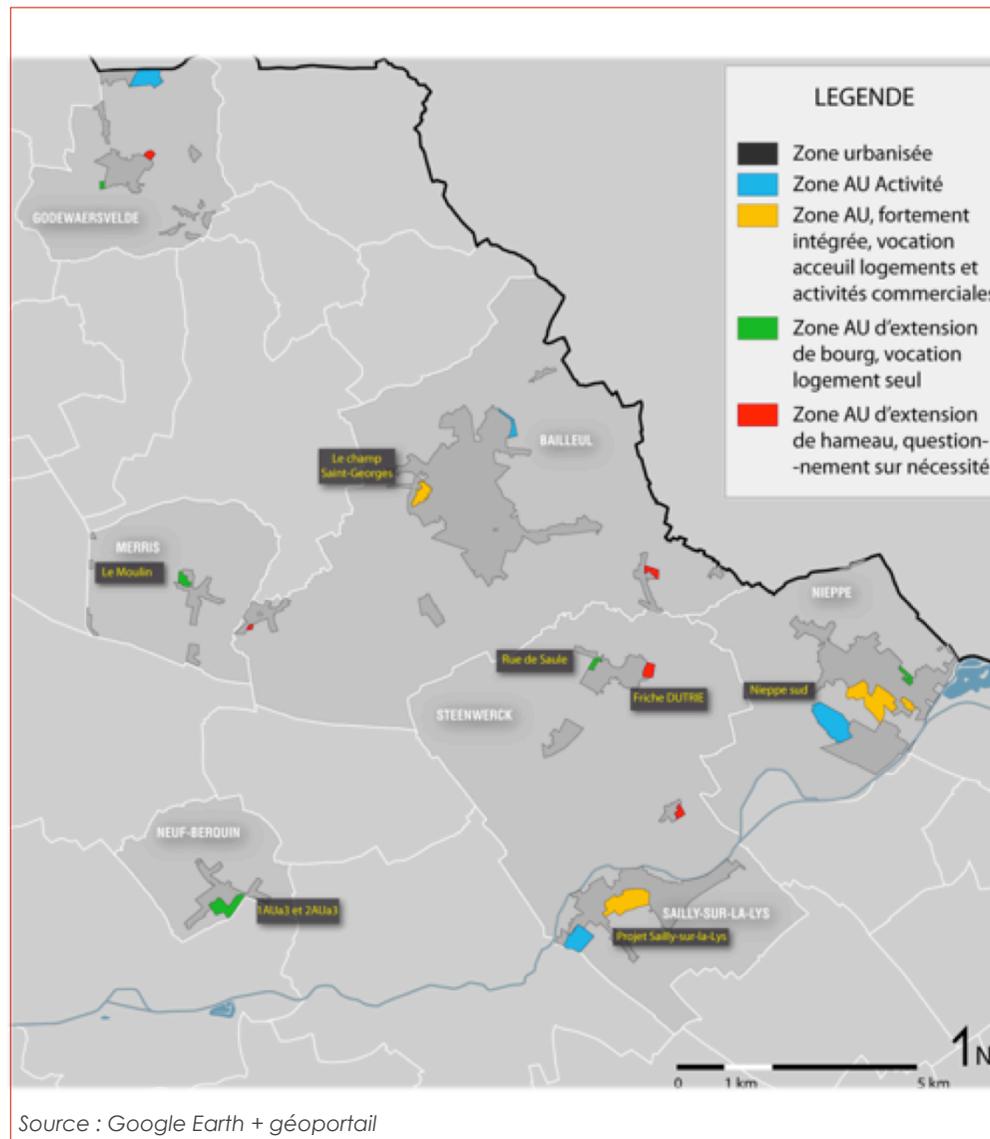
### 3. Les sites en périls

#### STRUCTURE

- Une banalisation des spécificités territoriales par un traitement ordinaire
- Une vision patrimoniale favorisant le processus d'extension urbaine
- Une action publique faible concernant l'autonomisation de la ville diffuse

#### HABITER

- Une gentrification des villages entraînant une demande en équipement public supérieur et une spécialisation des villes par rapport au parcours résidentiel classique,
- Un ralentissement de la production au profit d'autres territoires périurbains plus permissifs
- Un vieillissement de la population et la poursuite du départ des jeunes ménages locaux,
- Une paupérisation des produits devenus inadaptés soit parce qu'ils sont inaccessibles soit parce qu'ils n'ont pas le niveau de confort
- Une urbanisation spontanée de type cabanisation pour les plus démunis



Source : Google Earth + géoportail

#### TRAVAILLER

- Une mutation difficile des anciens sites compte tenu du coût de dépollution entraînant l'apparition de friches urbaines
- Un étalement urbain et une sectorisation des fonctions avec l'implantation de zones d'activités en périphérie
- Une spécialisation du territoire sans réel rapport avec l'économie locale même dans les filières traditionnelles (Amidon, Danone)
- Une confiscation des bons emplacements par des activités pas forcément valorisantes ou servantes pour les agglomérations voisines (logistique)
- Une économie du loisir de plus en plus dévastatrice des qualités propres au territoire

#### EQUIPER

- Une désertification publique de certains secteurs non compensés par les projets
- Une offre locale spécialisée pour certaines tribus orientant les choix résidentiels futurs (personnes âgées, bobo lillois),
- Une performance d'équipements d'envergure ne servant pas au territoire comme si ils étaient hors sol

## 4. Synthèse

Fonctions urbaines	Atouts	Handicaps	Enjeux/Opportunités (prochaine épisode)	Risques – Fil de l' eau
<b>Structure du territoire</b>	Une diversité paysagère / éparpillement	Absence vision collective sur cadre naturel / Actions orphelines		Imperméabilisation grandissante / vision patrimoniale → autonomisation ville diffuse
<b>Territoire mobile</b>	Bonne desserte N-S en routier et ferroviaire	Centres-bourgs très empruntés / peu de place accordée aux piétons		Mauvaise image des centres → volonté de s' en éloigner
<b>Territoire résidentielle</b>	Contexte national favorable au logt social / localisation entre L. et D. propice aux bi-actifs / fort potentiel endogène / potentiel foncier déjà fléché	Territoire en concurrence / une production récente handicape certaines formes		Protectionnisme latent avec pourtant solvabilité relative pop locale / Eloignement des noyaux équipés
<b>Territoire actif</b>	Ville industrielle / Polyculture / Filière agricole complète / Potentiel touristique / Quid de l' intégration des nouvelles enseignes commerciales	Disparition industrie → sites pollués / conso d' espace des activités récentes		Mutation difficile → friches / Activité touristique peu génératrice de plus-value / Activités touristiques dévastatrices en Be /
<b>Territoire équipée</b>	Socle public d' emplois et de services	Une recomposition administrative nationale pénalisante		Un grand écart entre spécialisation pour une minorité et paupérisation pour le plus grand nombre

## ALPHAVILLE

20, boulevard de sébastopol – 75004 Paris  
tél. : 01 42 72 72 04  
mèl : contact@alphaville.fr  
web : www.alphaville.fr

## ATELIER MARION TALAGRAND

55 rue du Faubourg-Saint-Denis  
75010 Paris  
tél /fax: +33 1 40 22 98 53

## DESO ARCHITECTES

10, rue des Bluets  
75011 Paris  
defrain.souquet.archi@wanadoo.fr