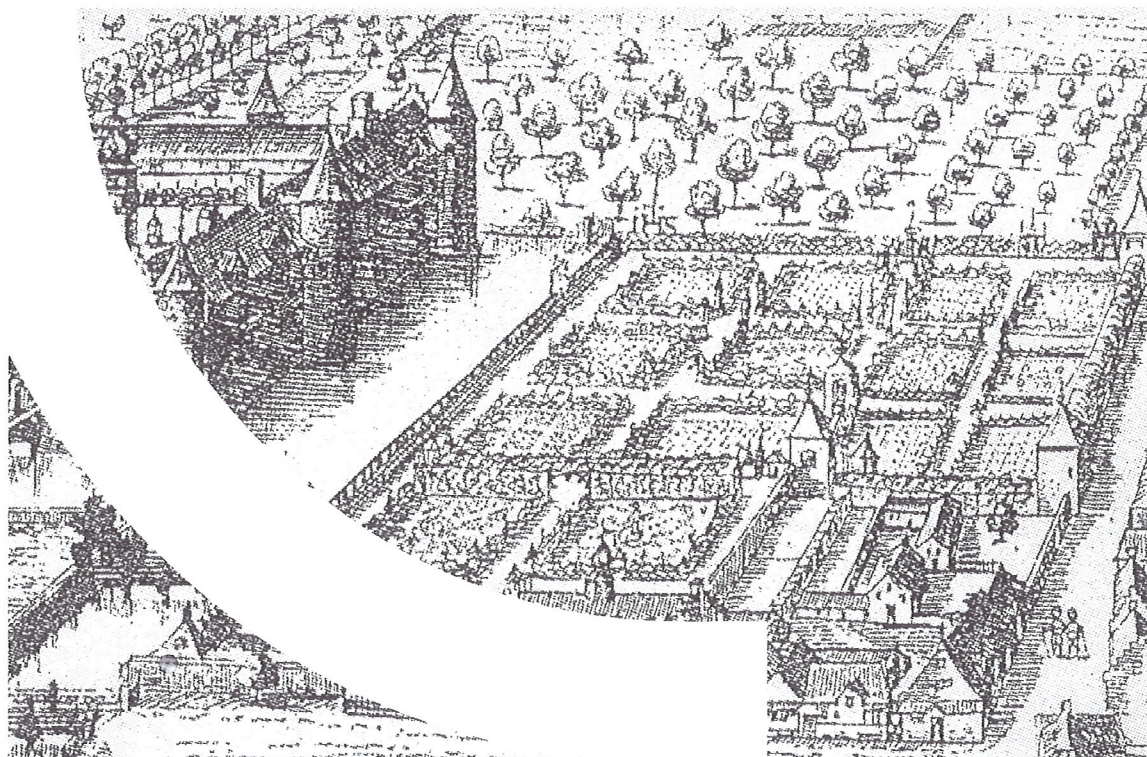


GUIDE DE VALORISATION DU CADRE DE VIE
PROGRAMME



COMMUNE D'ESQUELBECQ
CANTON DE WORMHOUT



Conception et réalisation du document :
Marc Panien - Architecte

Commune d'ESQUELBEcq

Préambule

Question - Objectifs

Méthode

Analyse partagée du territoire

Présentation

Le contexte du Schéma Directeur de la Région Flandre-Dunkerque

Le contexte du Contrat de Développement Rural

Le contexte local

Plan de gestion spécifique

Analyse fine des Espaces Publics

Exploration & Simulations

Mise en œuvre des options

Mise en place des actions

Une action, un partenaire

Le programme F.A.C.V.

Education et participation

Annexes

Faire émerger une lecture partagée du territoire dans le but d'aider les élus à affiner les bases d'une politique locale de valorisation du cadre de vie est l'objectif poursuivi par le C.A.U.E. à l'occasion de la demande formulée par la commune d' ESQUELBECQ.

Mettant au service de cette ambition ses compétences en architecture, en urbanisme, en paysage et en milieux naturels, le C.A.U.E. a proposé aux élus locaux une démarche dont la synthèse est transcrite dans le présent document.

Le positionnement de la réflexion répond aux finalités

- **de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 qui exprime l'intérêt public du cadre de vie comme expression de la culture et définit les attentes du conseil auprès du décideur, de la sensibilisation des acteurs et de la participation de la population pour le développement de la qualité.**
- **de la loi sur la Maîtrise d'Ouvrage Publique du 12 juillet 1985 qui organise la démarche du projet afin de garantir l'objectivité des choix dans la relation entre maître d'ouvrage et maître d'œuvre.**

Question

La commune d'Esquelbecq est à l'aube de décisions qui vont marquer en profondeur et pour longtemps son devenir.

La gestion responsable de la commune a permis la réalisation d'équipements enviablés, le développement de secteurs résidentiels et le maintien d'activités, essentiellement agricoles et agroalimentaires.

Forte de cet acquis, l'équipe municipale souhaite structurer le cadre des prochaines décennies. Elle a activé pour cela plusieurs outils liés à la gestion du territoire : **Le remembrement, la révision du Plan d'Occupation des Sols et enfin une étude d'Amélioration du Cadre de Vie** cofinancée par le Conseil Général du Nord au titre de sa politique FACV.

Objectifs

Il s'agit dans le cadre de cette " mission FACV " d'apporter une réponse précise aux attentes communales qui sont de diverses natures :

- Immédiatement opérationnelles, elles correspondent à des dysfonctionnements ou des projets déjà repérés sur des lieux précis.
- D'autres très prospectives, en écho au Remembrement et au POS, couvrent le territoire communal sur un mode exploratoire.

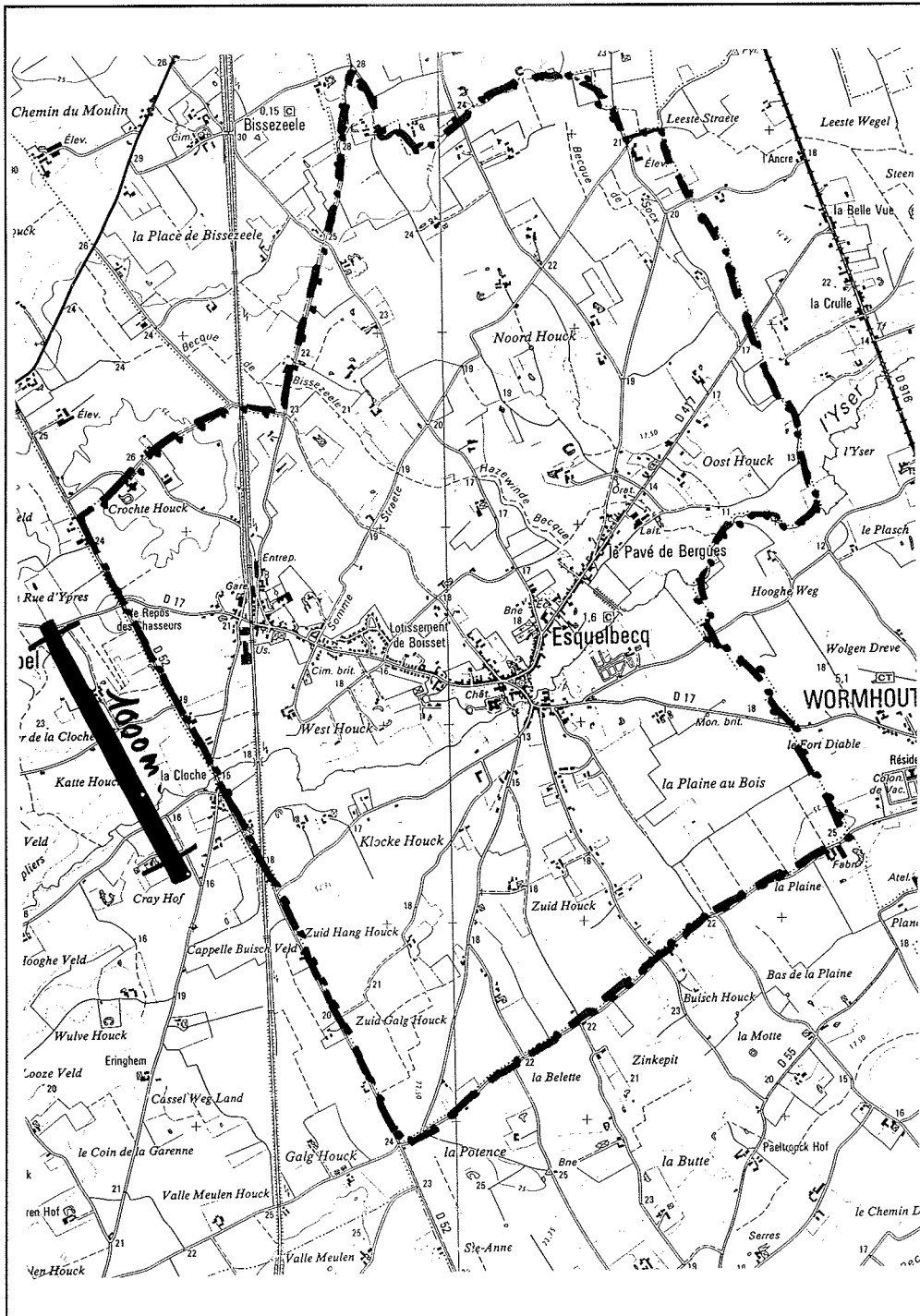
Les propositions qui résulteront du travail ne seront pas forcément suivies de travaux spécifiques mais serviront les deux autres études en cours.

- D'autres enfin, sont alimentées par la réflexion de la commune avec ses partenaires territoriaux: Communauté de communes de l'Yser, le Carfo, l'Association de préfiguration du Parc Naturel Régional.....et correspondent à des enjeux de territoire plus vaste.

Méthode

Outil de gestion de l'ensemble du territoire communal, le fruit de cette étude s'attachera à rendre plus commode le travail du maître d'ouvrage.

La connaissance du territoire et la définition de ses enjeux fait partie du tronc commun partagé avec l'étude d'impact liée au remembrement (achevée) et les études préalables au POS (en cours).



Limites communales d'après carte I.G.N. 1/25000

Présentation

Contexte du Schéma Directeur de la Région Flandre Dunkerque

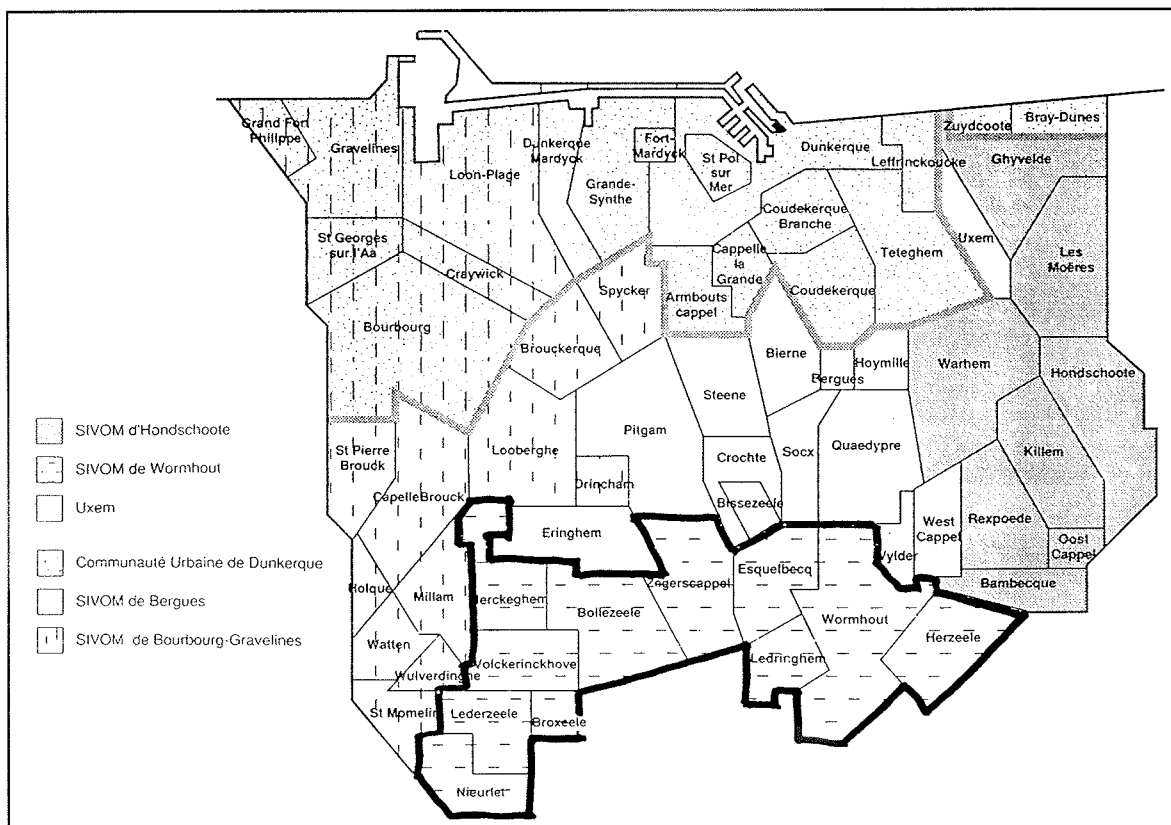
Enjeux

Le Schéma Directeur couvre une population d'environ 270 000 habitants, répartis dans 61 communes.

Les 18 communes côtières en accueillent près de 90 %.

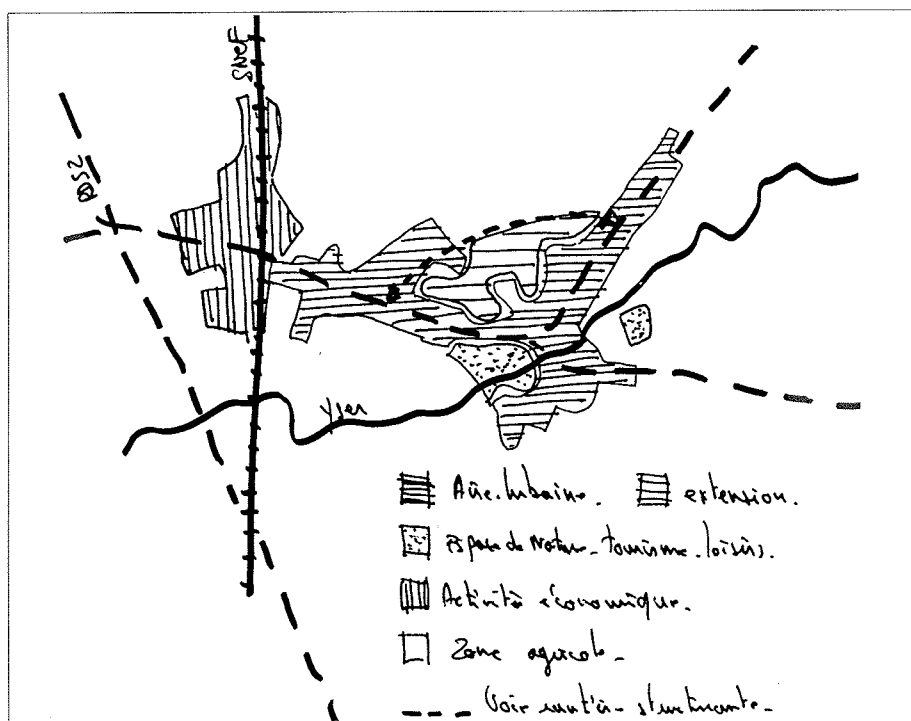
Les 43 communes de l'arrière pays ont connu depuis les années 70, une forte périurbanisation qui s'est traduite à Esquelbecq par les lotissements au Nord de la Route Départementale, à l'Est et à l'Ouest.

Les 4 S.I.V.O.M. ruraux trouvent aujourd'hui une traduction nouvelle à travers les communautés de communes dont celle de l'Yser (financier de l'étude) calée sur les limites du canton de Wormhout.



Le S.D.A.U. de la Région Flandre Dunkerque vise à préserver la "ruralité" des communes de Flandre maritime intérieure en tenant compte des nouveaux besoins exprimés par la population influencée par l'agglomération dunkerquoise.

La satisfaction de ces besoins en équipements nécessite un renforcement des bourgs, de plus en plus pivots de la zone rurale.



Les équipements communaux d'Esquelbecq répondent pour l'essentiel aux besoins locaux mais peuvent s'enrichir lors des prochaines réalisations d'une stratégie intercommunale en cohérence avec les objectifs choisis par la Communauté de Communes de l'Yser et le Contrat de Développement Rural.

La ruralité est également présente à travers la promotion du tourisme vert, basé sur la pratique de loisirs de plein air et sur la découverte gastronomique, historique et culturelle.

Les actions nécessaires concernent :

- la sauvegarde et la réhabilitation du patrimoine naturel et bâti,
- la mise en valeur du caractère architectural typique des bourgs et villages flamands,
- la création d'itinéraires de randonnées, et leur valorisation par des accompagnements paysager et informatif.

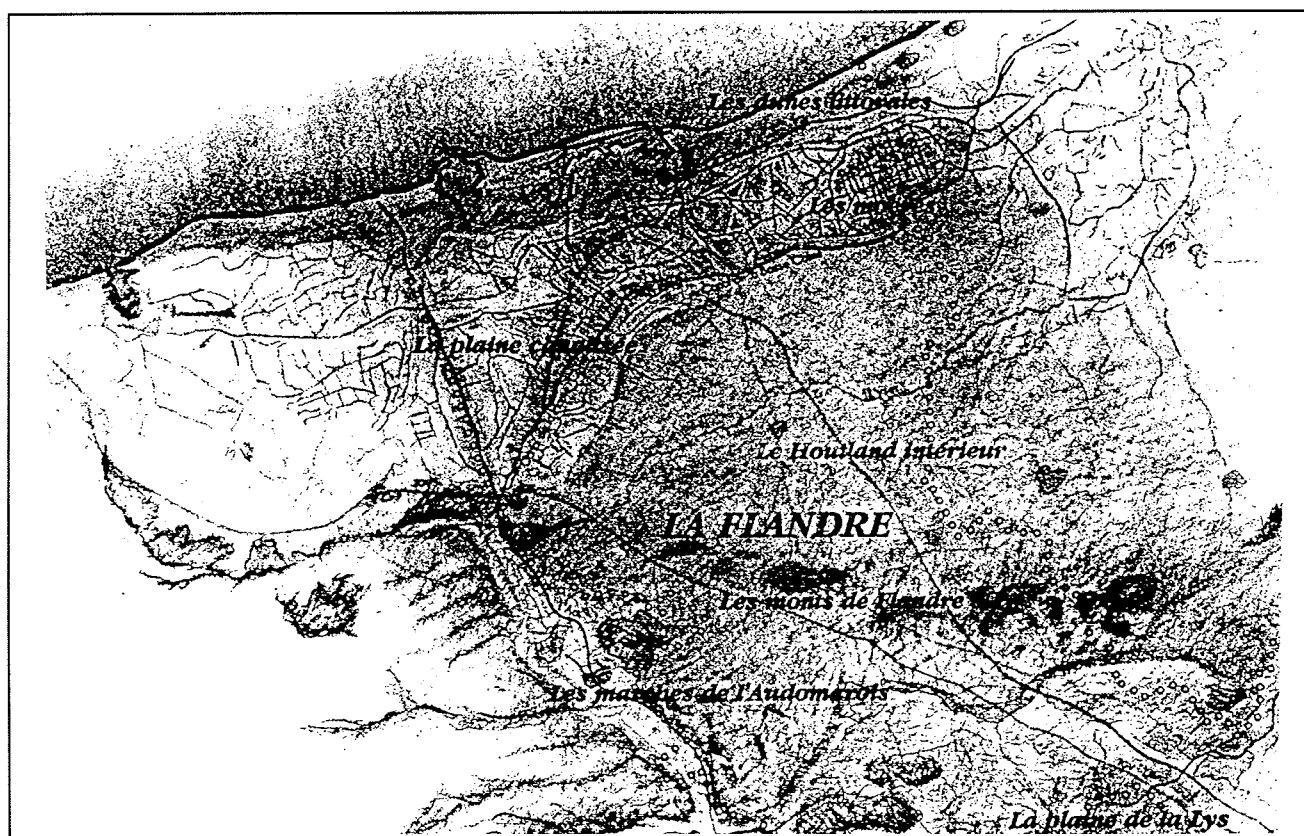
Le S.D.A.U. met également en relief le renforcement de zones d'activités autour des bourgs ruraux, régulé et équilibré par les structures intercommunales (cf. Bourbourg, Bergues/Biernes, Hondchoote et Wormhout).

Paysages

Au cœur de l'Houtland, Esquelbecq ponctue cette entité paysagère, bordée au sud par les Monts de Flandre et les Marches de l'Audomarois.

Représentative par sa grande taille, du Grand Paysage de la Flandre Intérieure, l'Houtland perd progressivement son traditionnel système de haies brise-vent qui marquait son paysage. Des remembrements et l'évolution des pratiques agricoles en sont la cause.

Cette ouverture de plus en plus grande affirme le contact entre le bâti des bourgs et les parcelles agricoles sans même être troublé par la discrétion de l'Yser et des multiples beccues.



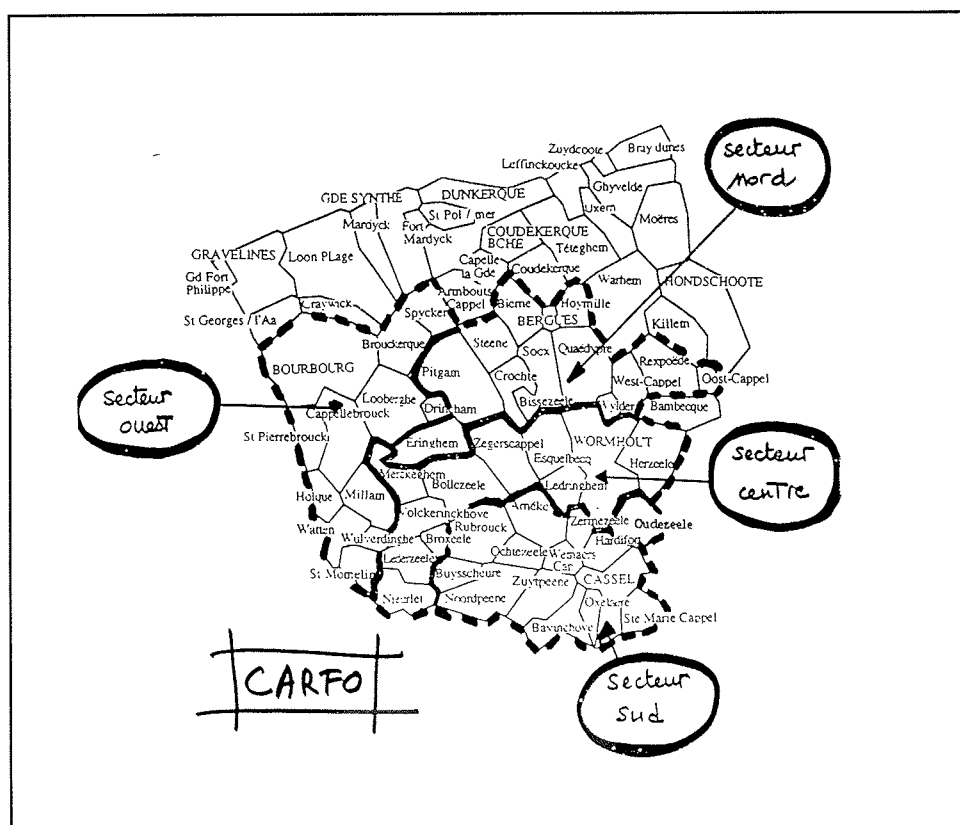
Présentation

Contexte du Contrat de développement rural

Enjeux

En 1996, le CARFO qui regroupe 51 communes avec 58 000 habitants, a décidé de s'engager dans la politique de développement rural proposée par l'Etat, la Région, le Département.

Le projet de territoire permet de faire le point sur l'état du territoire, de repérer ses forces et ses faiblesses et de réfléchir sur son devenir pour être en mesure de décider des axes de développement prioritaires pour les 10/15 années à venir.



La première phase de Diagnostic permet de faire ressortir les véritables enjeux pour l'avenir du territoire.

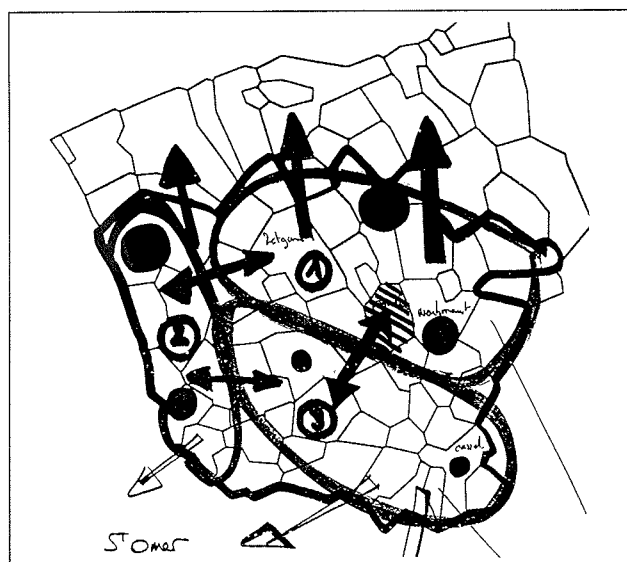
THEMATIQUES	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	Evolutions, menaces, opportunités	ENJEUX
ENTITES PAYSAGERES ENVIRONNEMENT	- entité flamande - deux types de paysages distincts : Flandre littorale et Flandre intérieure - potentialités touristiques	- insuffisante valorisation des spécificités paysagères (en particulier les waterings) - qualité hydrologique des d'eau peu satisfaisante	- banalisation des caractéristiques paysagères - qualité de l'environnement menacée	accompagner l'évolution paysagère en renforçant son identité plutôt que de la perdre chercher à améliorer la qualité de l'environnement
SITUATION SOCIO DEMOGRAPHIQUE	- territoire attractif densément peuplé - taux de chômage inférieur à celui du littoral	- fortes disparités spatiales entre le nord-est très attractif et le sud-ouest qui présente des poches de précarité - taux de navettes domicile/travail qui augmente	renforcement des disparités socio démographiques avec - partie nord-est attire population de classe moyenne et supérieure, - partie ouest dont population diminue et se fragilise, - partie sud : qui commence à accueillir pop. classe moyenne.	chercher à favoriser un développement socio démographique plus harmonieux sur l'ensemble du territoire
HABITAT	- un marché immobilier qui se porte bien - forte demande, en particulier au nord	- parc locatif insuffisant pour répondre à la demande - parc locatif social concentré sur secteurs de Bergues et Bourbourg - taux de vacance et de logements inconfortables plus élevés au sud du territoire	- extension des zones de lotissements au nord - progression du mitage dans les communes rurales - départ des habitants en recherche de logements locatifs vers zones urbaines limitrophes	mener une politique intercommunale du logement équilibrée entre l'offre en accession et l'offre en locatif privé et social avec une maîtrise de la progression spatiale
AGRICULTURE	- production performante - tissu important d'entreprises agroalimentaires - taille des exploitations plus grande, - population active agricole plus jeune que moyenne départementale	- disparition éléments paysagers liés à l'élevage - diminution de la population active agricole - répercussions sur la qualité des eaux de surface et souterraine	- intensification des systèmes de production - agriculture à deux vitesses, une intensive à côté d'une du « terroir » - banalisation et dégradation des paysages	croiser les enjeux économiques et environnementaux, chercher à favoriser une agriculture diversifiée et de qualité, impliquer les acteurs locaux sur les orientations agricoles
ACTIVITES ECONOMIQUES ARTISANAT COMMERCE	- territoire attractif pour entreprises à l'étroit sur le littoral - développement du tissu artisanal et industriel - tissu commercial encore dense - existence de quelques unions commerciales	- concentration des entreprises le long littoral et A25 - réseau d'acteurs et de structures pour développement économique peu structuré - champ d'investigation des unions commerciales limité	renforcement des disparités économiques entre - partie nord-est attractive pour grosses entreprises, - partie ouest avec entreprises traditionnelles en déclin, - partie sud avec activités essentiellement artisanales.	chercher à développer une synergie de développement entre les zones d'entreprises en expansion et le tissu artisanal et commercial diffus
SERVICES SOCIAUX et à la PERSONNE	- toutes les communes (sauf une) ont encore au moins une classe - territoire bénéficie des services de l'agglomération dunkerquoise - existence d'un tissu associatif dynamique - existence de nombreuses associations ADMR pour services aux pers. âgées - réseau d'équipements sportifs important - territoire bénéficie du réseau de diffusion culturelle	- effectifs scolaires en baisse - manque structures d'insertion (mission locale, association d'insertion,...) - problème du transport pour personnes non motorisées - espaces périscolaires agréés et haltes garderie insuffisants - manque structures d'accueil et animations pour les jeunes - manque d'équipements culturels et sportifs de proximité et une piscine - panel d'activités sportives et surtout culturelles insuffisant - manque d'information sur les activités proposées	renforcement du sentiment d'isolement et de la précarité dans la partie sud ouest du territoire fuite des enfants scolarisables vers écoles des zones urbaines pratiques de loisirs vers pôles urbains pour population motorisée	développer l'offre et l'accessibilité des services sociaux en multipliant antennes et/ou en développant la mobilité développer les services de proximité et de qualité pour la famille, créer un monde rural vivant en renforçant la dynamique culturelle, artistique et sportive
TOURISME	- potentialités culturelles et patrimoniales - situation stratégique à proximité de zones touristiques bien identifiées	- offre de produits touristiques morcelée et dispersée - manque de coordination entre les acteurs pour la promotion - absence de stratégie touristique		définir une stratégie touristique sur le territoire, clarifier et définir le rôle respectif des structures concernées

Source CARFO

Ce diagnostic a révélé l'envie et la pertinence d'une démarche participative des habitants. La présente étude FACV pourra être le support communal de cette attente.

Une deuxième phase de réflexion permettra de définir les axes de développement prioritaires et la stratégie à mettre en œuvre.

L'objectif d'une stratégie globale et cohérente permet une adaptation aux nuances territoriales.

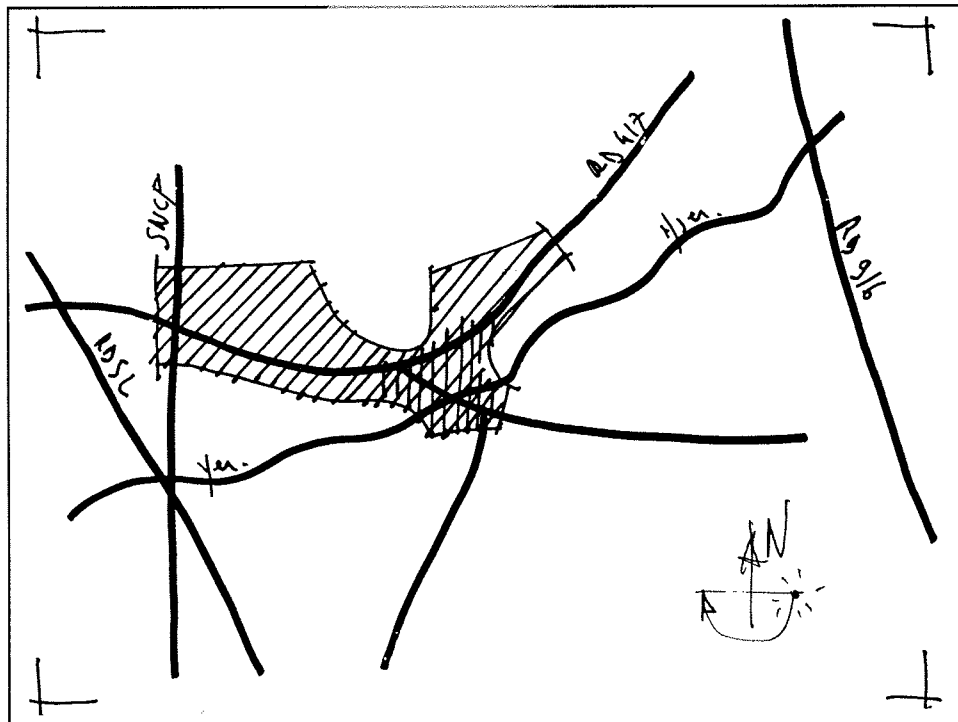


Scénario 2 : « équilibre et solidarité territoriale »			
Traduction spatiale et thématiques	patate 1	patate 2	patate 3
Population	- dynamisme démographique maîtrisé - mixité sociale	- maintien démographique - redynamisation sociale	-dynamisme démographique maîtrisé
Espace	-dév't intégré et maîtrisé des constructions neuves et du logement locatif	- dév't du logement locatif - amélioration de l'habitat	- dév't intégré des constructions neuves et du logement locatif - maintien du paysage bocager
Economique	- dév't économique sur les zones d'entreprises existantes - dév't des liens du tissu économique du territoire	- reconversion industrielle des industries traditionnelles - dév't d'1 ou 2 zones d'activités en lien avec zones d'entreprises - dév't du tourisme lié à l'eau redynamisation et restructuration du tissu artisanal et commercial	- dév't tissu économique diffus en lien avec zones d'activités du territoire - dév't du tourisme lié aux monts
Services	- dév't des services à la personne (jeunes, enfts), de loisirs, des transports collectifs	- dév't des services sociaux, à la personne (jeunes, enfts), de loisirs, des transports collectifs	- dév't des services à la personne (jeunes, enfts), de loisirs, des transports collectifs
Orientations d'aménagement et de développement	vers zone attractive qui offre activités et services de proximité	vers zone de reconversion économique et sociale ouverte vers l'extérieur	vers zone verte de résidences, qui offre des services de proximité et des emplois de service et touristiques

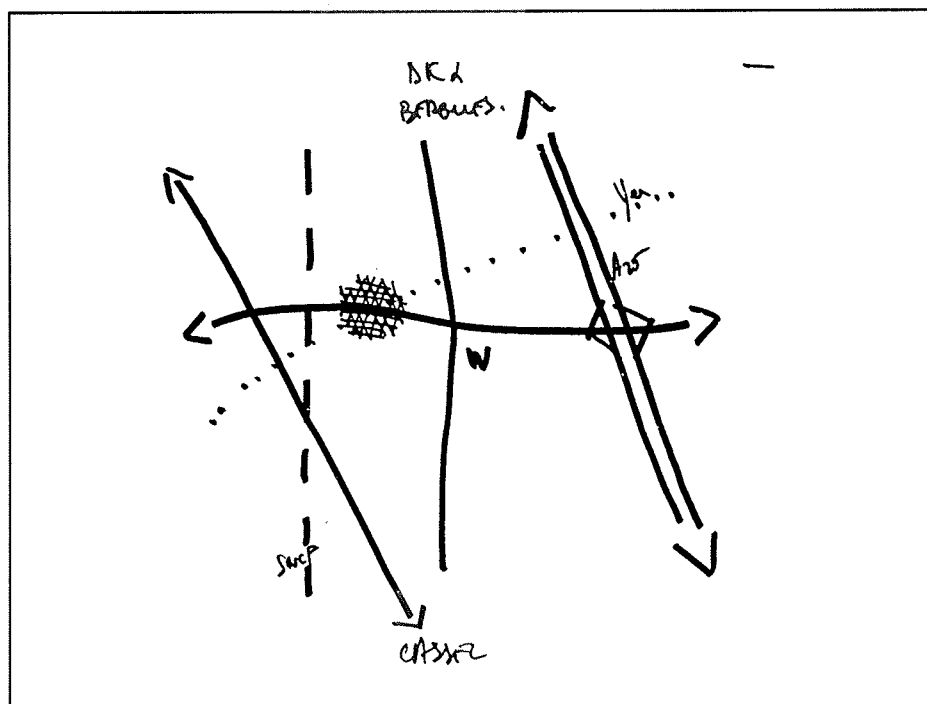
Contexte local

□ Comme ses voisines, la ville d'Esquelbecq développe le secteur résidentiel au cours des années 70. Les réalisations de logements se traduisent par des formes relativement autonomes : lotissements poursuivant le développement linéaire de la commune le long de l'axe E/O, exclusivement au Nord de celui-ci.

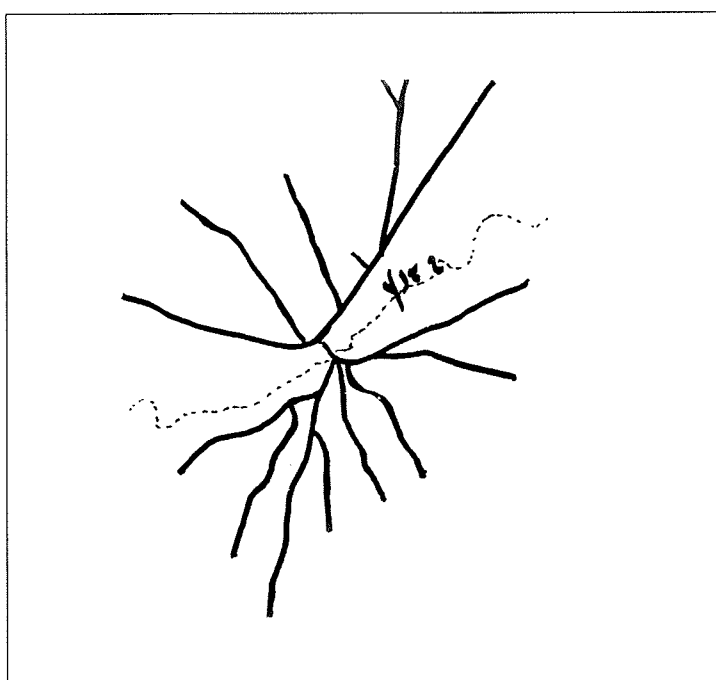
Le centre historique et la mairie, nouvellement installée marquent le ton d'un territoire rural aux valeurs solidement ancrées et encore préservées.

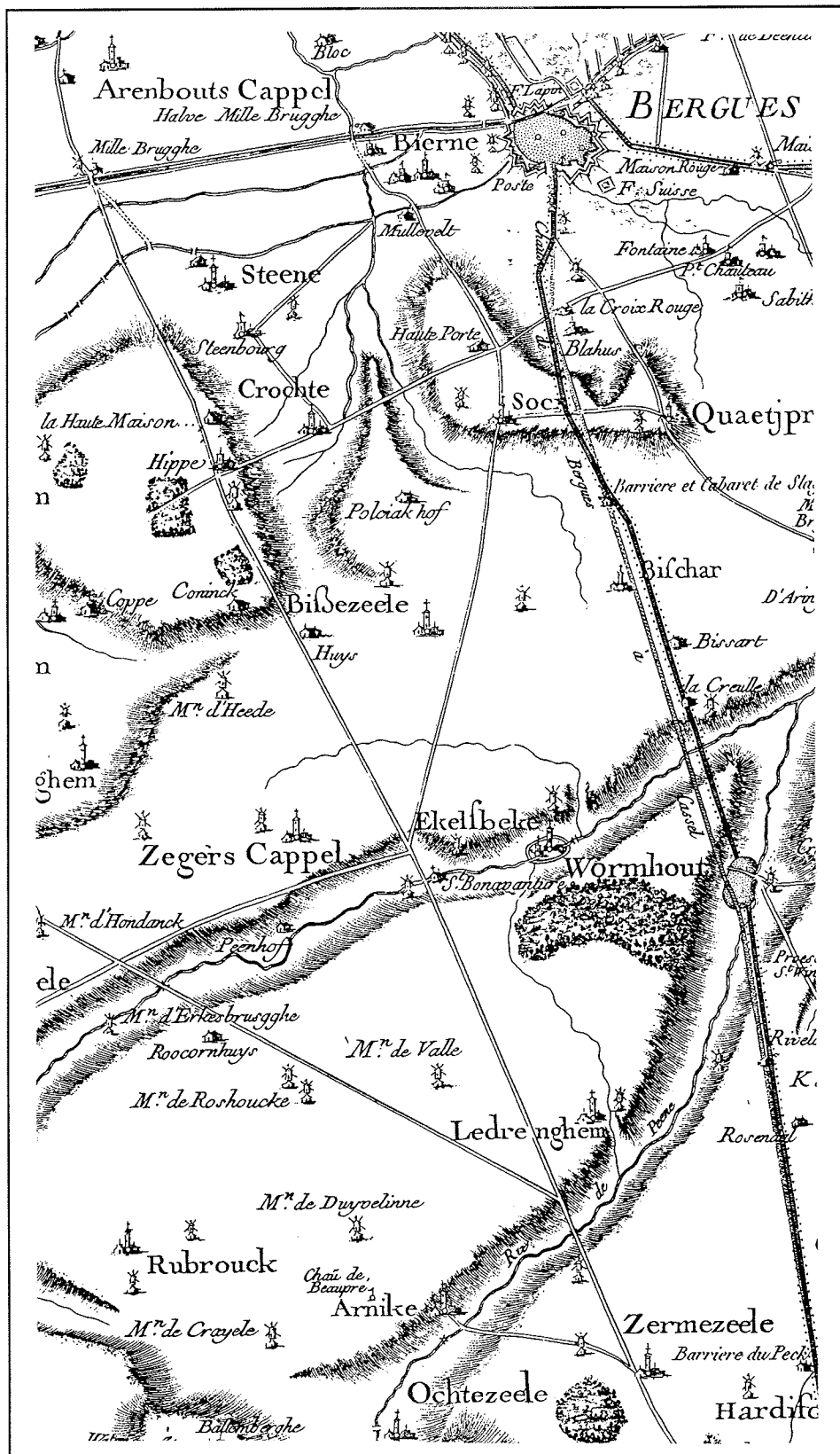


□ Rayonnantes depuis le mont Cassel, les voies romaines du Nord tangentent la commune.



La prédominance des liaisons Nord/Sud, confortée par l'autoroute A25, se complète par une liaison E/O majeure et par un réseau viaire étoilé et dense partant du centre communal, de part et d'autre de l'Yser.



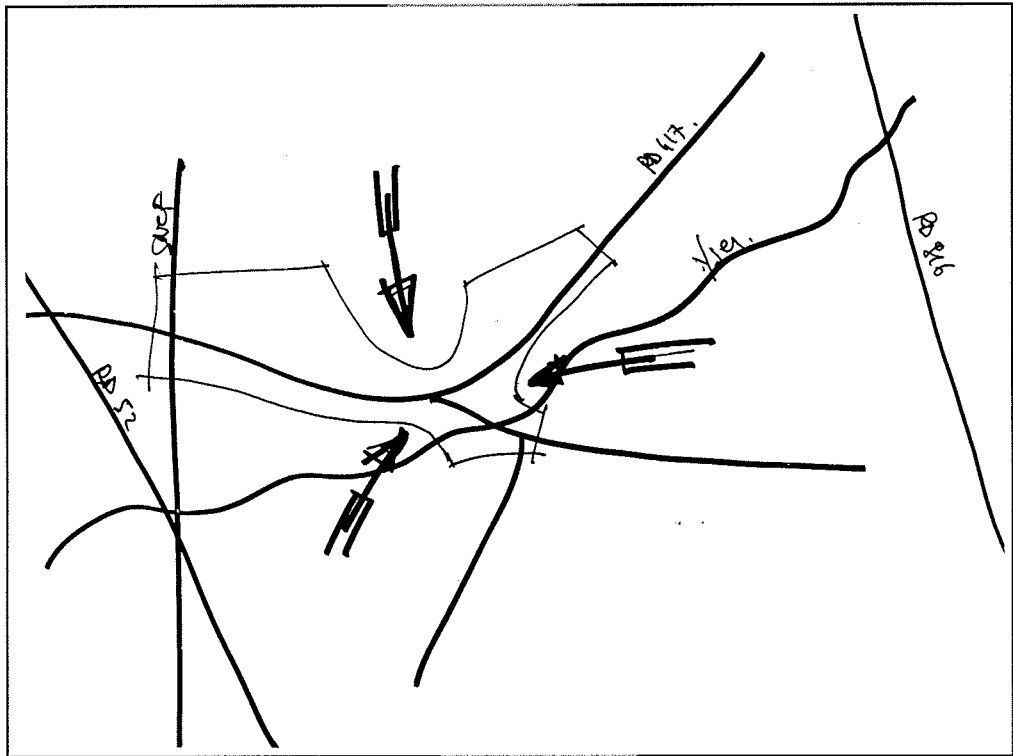


Plan de gestion spécifique

La commune d'Esquelbecq répond à des attentions et volontés partagées, à partir des caractéristiques précises de son territoire.

Situation actuelle

La gestion communale passée a permis le maintien d'un équilibre confortable entre les équipements, les secteurs résidentiels et l'espace agricole encore très proche et présent au centre du village.



L'ensemble des actions à venir visera toujours le bien être des habitants mais permettra également le développement des atouts touristiques, en se basant notamment sur la richesse patrimoniale bâtie et naturelle.

L'objectif est de mener les deux de front à l'exemple de la nouvelle mairie, répondant aux nouvelles exigences de la gestion communale et servant de supports à la détente et aux loisirs des habitants et visiteurs par la diversité des équipements : salles, préau, parc, plan d'eau...

Cette orientation qui privilégie la cohérence globale des actions sur le territoire communale, trouve un écho favorable dans la simultanéité des quatre grands chantiers communaux :

- **Le contrat de rivière Yser**
- **Le remembrement agricole**
- **La révision du POS**
- **L'étude FACV**

Cette dernière, est étroitement imbriquée dans les trois autres et accompagnera la révision POS en trois étapes :

- POS

-Analyse préalable

-Prise d'options de développement

-Mises en œuvre réglementaires

- FACV

-Analyse plus fine d'espaces publics

-Accompagnement par des simulations et des explorations

-Mises en œuvre des options

Analyse fine des espaces publics

En complément de l'étude préalable POS, le bureau d'études FACV établira un diagnostic précis des espaces publics communaux suivant les trois thèmes suivants :

L'espace dans le contexte communal :

Chaque lieu peut être atypique, représentatif ou complémentaire aux autres. Sa valeur est cependant pondérée par son rattachement au contexte communal.

La cartographie mettra en valeur leur disposition et dimensions relatives, leur relation, les accès....

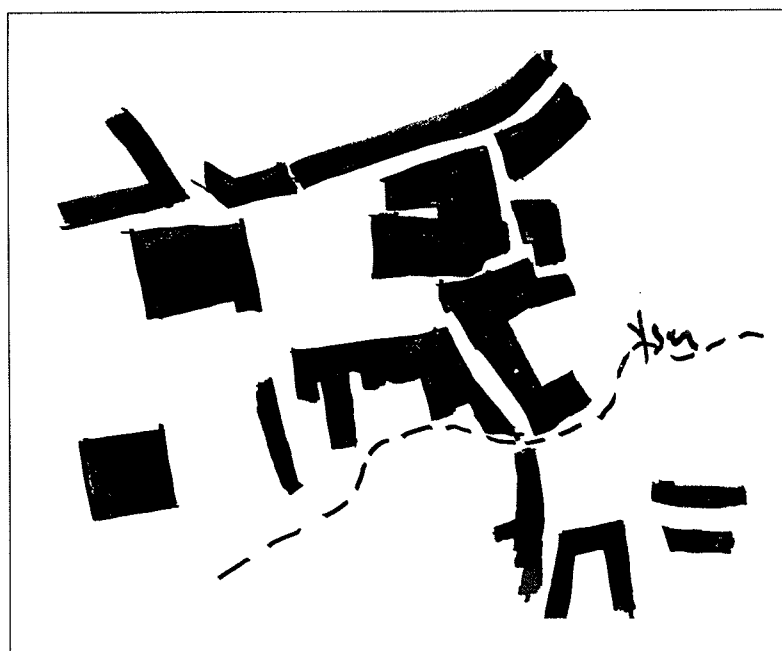
Les caractéristiques de l'espace :

Il s'agit par des croquis, schémas et photos de révéler les caractéristiques de chaque espace :

- physiques : nature des limites, les ouvertures, les vues, les matériaux (sol et murs) et leur état, la lumière, l'ensoleillement...
- liées aux pratiques et aux usages : domestiques, institutionnels, confidentiels, occasionnels....

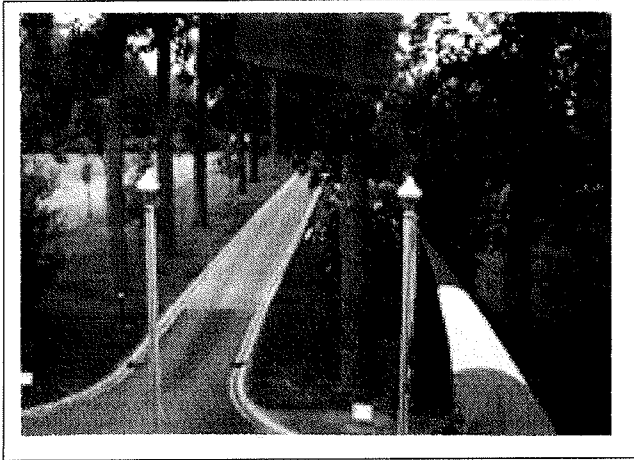
Les orientations potentielles :

Avant toute stratégie, qui permettra de préciser ultérieurement leur destinée, chaque espace porte en lui des orientations ou commodités d'usage qu'il convient de mesurer et de montrer.



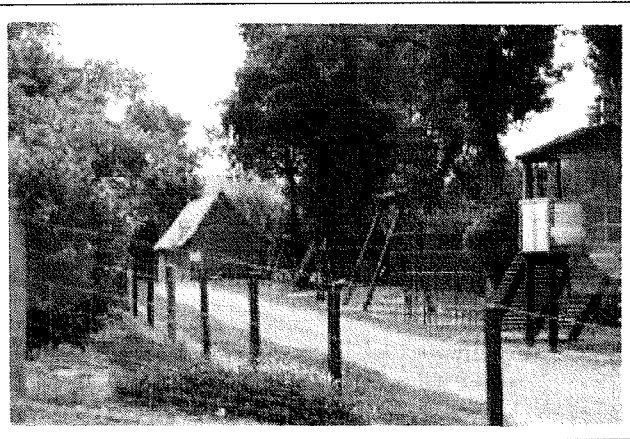
Les vides et les pleins du centre historique

L'analyse de ces espaces publics se fera en tenant compte d'un classement par grandes familles :



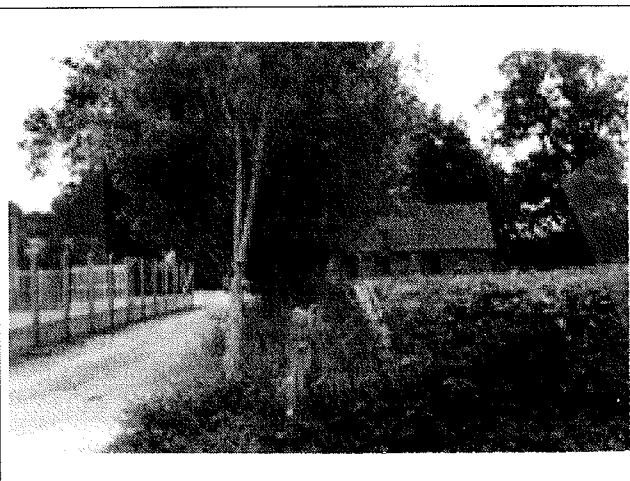
Espace représentatif :

- La Grand'place,
- Le Parc de la Mairie
-



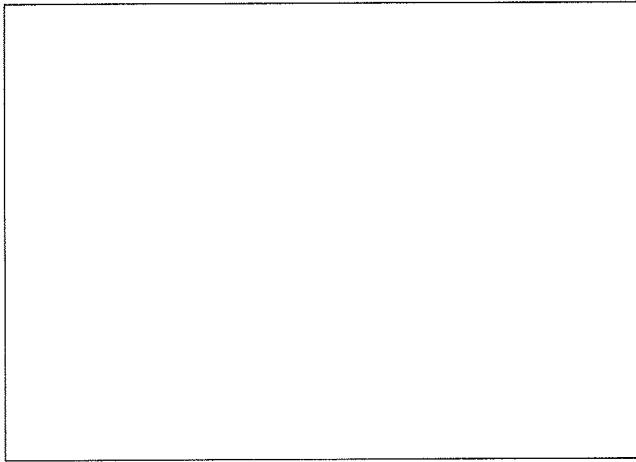
Espace de détente, de loisirs:

- Le plan d'eau, sa liaison au lotissement voisin et à la Maison de Retraite.
- L'aire de jeux, la promenade, la prairie des archers au Sud de la Grand'place
- Le Parc de la Mairie
-



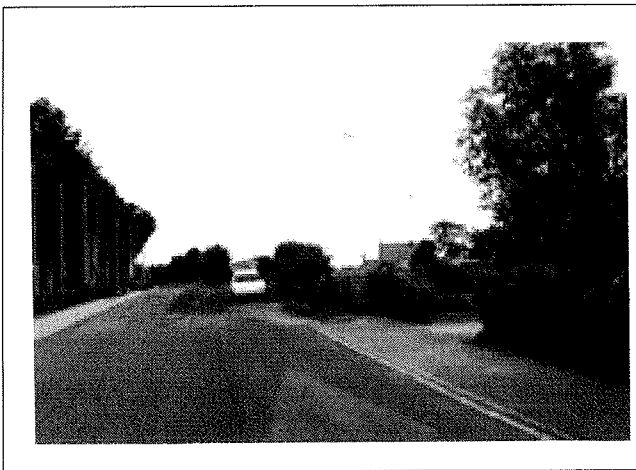
Plaisirs à vivre:

- Le nouvel accès au cimetière depuis la rue de Pitgam
- Les chemins et passages notamment le long de l'Yser
- Les chemins de randonnée



Voirie:

- La rue de Pitgam, libérée de ses travaux d'assainissement
- La place du cimetière
- Les délaissés aux entrées Ouest et Est de la commune
-



Extension communale:

- Les extensions de lotissements au Nord
- L'exploitation de l'emprise de l'ancienne voie de chemin de fer entre le plan d'eau et les équipements sportifs
-

Explorations & Simulations

L'étude préalable POS permet à l'équipe municipale de choisir les options de développement dans les domaines de l'Habitat, du Tourisme, de l'Agriculture, des Equipements en infra et super structure.

L'étude FACV accompagne et complète cette étape en explorant et en menant des simulations dans chacun de ces domaines avant la prise de décision définitive.

a/ L'habitat

Les lotissements

- L'habitat récent s'est réalisé sous la forme exclusive de lotissements, dont certains en cours d'extension.

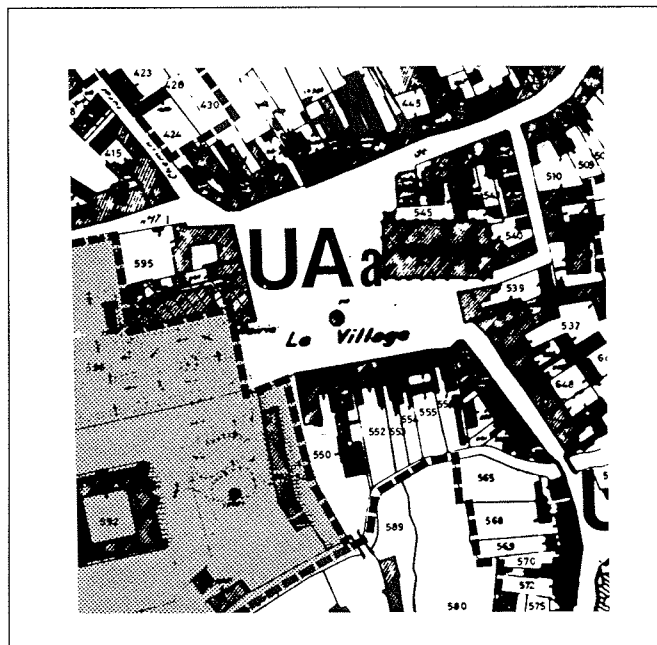
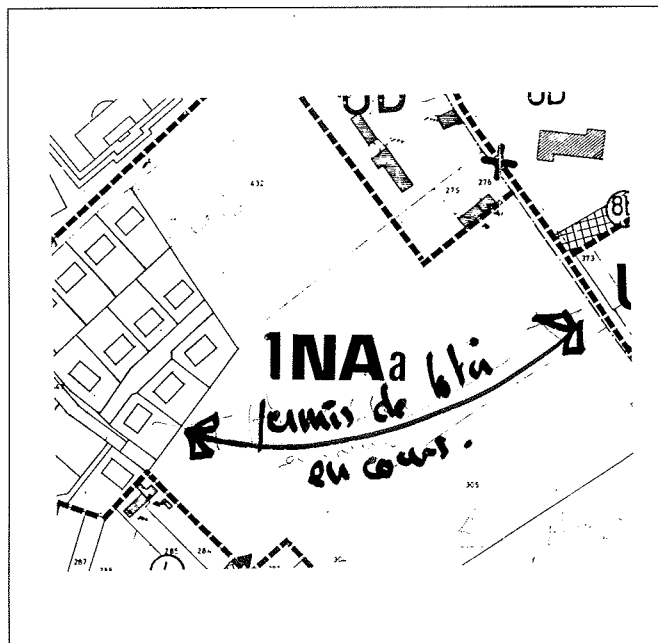
Cette forme habituelle voir banale mérite d'être enrichie lors des prochains programmes, par les éléments que l'équipe aura révélés comme caractéristiques communales.

Ces caractéristiques serviront les simulations de programmes nouveaux, énoncés dans le cadre de la révision POS

Le bâti traditionnel

- La rue traditionnelle est appréciée par son architecture, l'espace produit et les relations de voisinage induites.

Elle est cependant oubliée, au profit du lotissement et des pavillons. La connaissance du centre communal permettra de définir les conditions d'une réactivation du bâti traditionnel (comme par exemple la réalisation de garages en fond de parcelles) et de créations contemporaines.

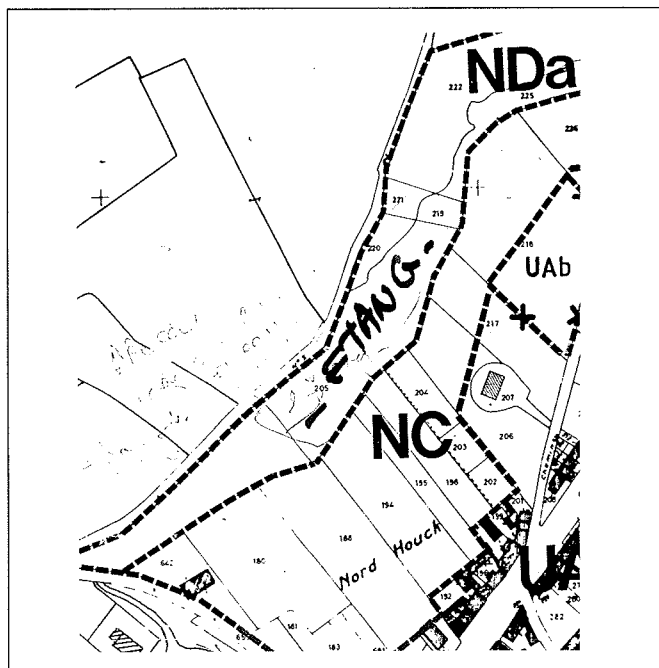
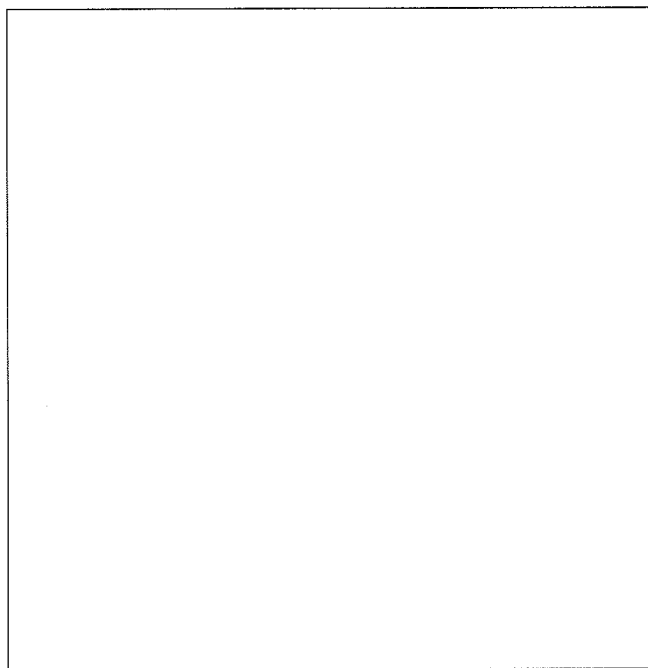


b/ Le tourisme

L'attention " touristique " doit se traduire dans l'usage et l'aménagement de chaque espace sans pour autant en être la motivation première.

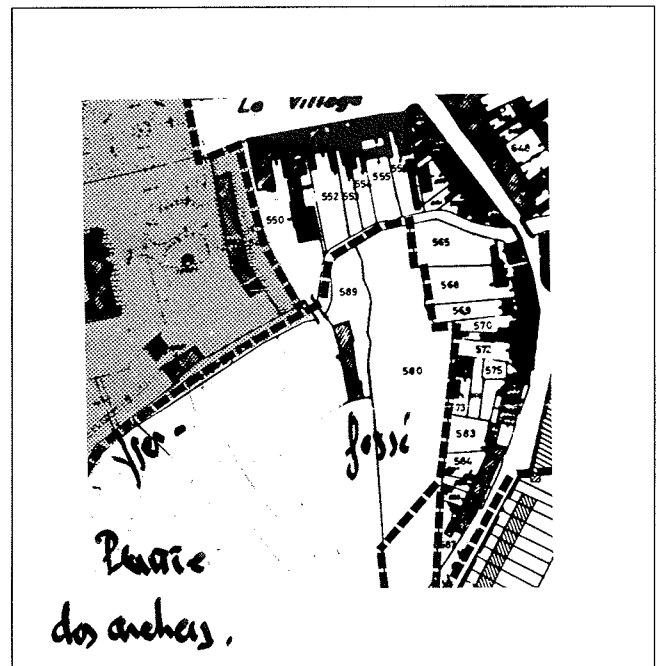
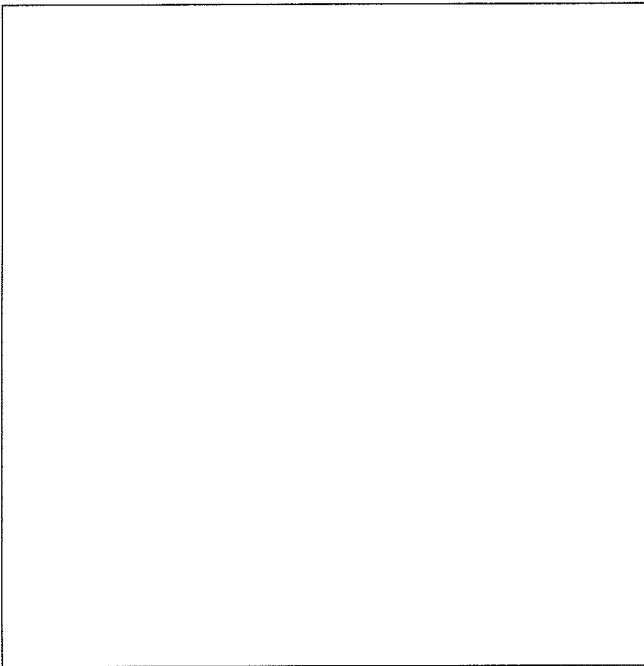
Le travail attendu permettra d'éveiller cet intérêt et de proposer à la commune des principes et des règles d'aménagement ou d'équipement de ses espaces publics.

Les notions d'accueil, d'information, de découverte, de référence au territoire trouveront matière à développement.



c/ Les usages

Sur la base du diagnostic des espaces publics, première étape de ce travail, et des orientations du POS, l'harmonie des usages communaux à long terme peut nécessiter la remise en cause ou la variation de l'usage de certains espaces. (Bords de l'Yser, prairie des archers, plan d'eau..) Ce travail "sur papier" donne à la commune l'occasion d'explorer.



Mise en œuvre des options

Cette troisième étape de l'étude correspond à une phase préopérationnelle, en parallèle au POS ou directement lié à lui.

a/ Tests techniques

La simultanéité des études est un moment privilégié de contact avec les partenaires de la commune. Ce moment rare sera utilisé pour aller plus avant dans certains projets en s'appuyant sur les réflexions et les moyens spécifiques à ce partenariat.

Le devenir des basses terres est particulièrement représentatif de la diversité des domaines concernés par un même lieu ou projet : hydrologie, agriculture, foncier, tourisme, détente.....

b/ Réalisation d'esquisses

Suite aux simulations (étape précédente) et à l'étude POS, les prises d'options du développement communal se traduiront par des aménagements de l'espace public.

Des esquisses au 1/500 et des détails au 1/200 permettront à l'équipe municipale de gérer ces espaces dans le temps et d'y faire des investissements progressifs en toute sérénité.

c/ Déclinaison d'autres actions

La qualité des espaces publics dépend aussi de la qualité de leurs limites, bien qu'étant souvent privées.

Comptant sur la participation des habitants à cette vaste entreprise, ces derniers seront associés comme acteurs grâce à des outils d'information et de recommandations sur les thèmes suivants:

- Les clôtures et jardinets de devant
- Le ravalement et les couleurs de façades
- Les vitrines & enseignes
-