

**Un nouveau programme d'actions**

Le cycle de conférences et de visites s'est achevé le 7 juillet 2006 à Saint-Omer, par un forum au cours duquel un programme d'actions a été défini et des projets pilotes pressentis. Sur ces bases et avec le concours du groupe de réflexion, une suite au cycle de conférences et de visites a été conçue. Il a également été question des outils à mettre en place sur le territoire afin d'accompagner les élus dans la phase opérationnelle des projets d'urbanisme.



L'atelier 2 du forum de clôture du 7 juillet 2006 : vers une qualité de vie et un confort mieux adaptés aux moyens des futurs habitants.

**Point de vue**

**Kaddour DERRAR**  
Président de la Commission Animation  
du territoire du Parc naturel régional  
des Caps et Marais d'Opale.

A travers nos enfants et nos petits enfants, quelle que soit notre catégorie sociale, nous sommes tous concernés. Les politiques d'habitat qui seront suivies au cours des prochaines années vont remodeler les paysages pour des décennies et seront déterminantes pour le modèle de société que l'on veut promouvoir. On sait qu'il faut protéger, on sait aussi qu'il faut construire. Le tout, c'est de ne pas faire n'importe comment. On commence à se rendre compte, aujourd'hui, que l'habitat classique pavillonnaire au sein des lotissements-rues est à proscrire, en raison de ses conséquences néfastes sur la vie de nos villages. L'avenir, c'est un habitat moins cher et moins mangeur d'espace, passant, s'il le faut, par une restructuration des « centres bourgs » et où les déplacements se font à pied. C'est un habitat intégré dans un quartier, un paysage, une commune, pour en faire un lieu de vie. L'avenir, c'est réfléchir l'espace au-delà du logement en tenant compte de l'histoire, de l'hydraulique, des techniques alternatives, des espaces naturels, des paysages, des ambiances, des cheminements... Pour y parvenir, la collectivité a le devoir d'agir et d'appréhender, le plus en amont et le plus globalement possible, l'aménagement de son territoire. Tout est question de volonté politique, d'anticipation, de méthode et aussi de maîtrise du foncier.



L'atelier 4 du forum de clôture du 7 juillet 2006 : de nouveaux espaces collectifs à vivre durablement.

L'un de ces outils est cette série de fiches retraçant le déroulement et le contenu de ces projets de qualité. Le point commun de ces expériences est qu'elles ont pu aboutir grâce à une volonté forte des élus et à leur maîtrise du projet. La réalisation est à chaque fois le reflet des choix souhaités par la commune ; ce n'est pas un simple projet d'habitat mais un projet de société qui se veut transversal. Cette publication fournit de nouvelles pistes de réflexion et d'actions aux élus du Parc.

**Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural**



**Recueil d'expériences**

**Sommaire** (Septembre 2007)

- **Acigné** (Ille-et-Vilaine) : respect de l'existant, mixité de l'habitat, extension urbaine
- **Beuvrequen** (Pas-de-Calais) : PLU innovant, une démarche de qualité pour un nouveau quartier
- **Bois-Guillaume** (Seine-Maritime) : démarche de qualité, gestion intégrée des espaces publics, mixité d'habitat
- **Clayes** (Ille-et-Vilaine) : accueil d'habitat en milieu rural et présence de l'architecte des Bâtiments de France
- **Franqueville-Saint-Pierre** (Seine-Maritime) : gestion des eaux, densification de l'habitat individuel pour diversifier l'offre
- **Langouët** (Ille-et-Vilaine) : lotissement « écologique », cahier de prescriptions architecturales et paysagères
- **Putscheid** (Luxembourg) : lotissement rural « complètement durable »
- **Sainte-Croix-Aux-Mines** (Haut-Rhin) : lotissement innovant, architecture contemporaine, environnement, mode d'habiter
- **Servon-Sur-Vilaine** (Ille-et-Vilaine) : densification et accroche au bourg

De nouvelles fiches seront éditées progressivement afin de compléter ce recueil d'expériences.



Depuis l'automne 2005, le Parc naturel régional s'est résolument engagé dans une démarche d'accompagnement des maires et conseillers municipaux vers une approche qualitative de l'habitat rural.

Les élus des communes rurales sont souvent sollicités pour de nouvelles constructions. Pour éviter une urbanisation par à coups, mal maîtrisée, qui risque de banaliser considérablement le paysage, il est nécessaire d'intervenir le plus en amont possible.

Car il faut être conscient qu'il ne s'agit pas seulement d'habitations supplémentaires. A travers les choix qui sont faits, c'est une certaine société qui se créera.

La première question à se poser avant toute urbanisation est donc : « quelle société je veux construire dans ma commune ? ».

En ce sens, l'expérience des autres est très instructive. C'est pourquoi, le Parc a basé son programme sur des conférences de témoins ou de spécialistes, et sur des visites de terrain. Ce recueil d'expériences capitalise quelques exemples croisés au cours de ces rencontres dont quelques projets pilotes sur le territoire du Parc naturel régional dont je félicite les initiateurs.

D'autres conférences et d'autres visites seront organisées tant ce sujet est crucial pour la qualité de vie de nos campagnes.

J'espère que ce document contribuera au maintien de la qualité de vie de nos habitants et de la beauté de nos paysages

Le président du Parc  
**Daniel PERCHERON**  
Président du Conseil Régional Nord-Pas de Calais

**Point de vue**

**Bernard DELECOUR**  
Président de la Commission Aménagement  
du territoire du Parc naturel régional  
des Caps et Marais d'Opale.

Il est indéniable que la demande d'habitat en campagne est croissante et que les communes rurales subissent des pressions de plus en plus fortes. Il s'agit pour nous élus du Parc, de les accompagner pour un développement urbanistique de qualité (orientation 14 de la charte de Parc 2000-2010).

Le cycle de conférences est de visites a permis de prendre conscience des points sur lesquels il est nécessaire que l'on agisse en tant qu'élus afin d'assurer la maîtrise du développement de l'urbanisation de nos communes et la réalisation de projets de qualité.

Le recueil d'expériences présente des expériences réussies d'un point de vue environnemental, architectural, dans le cheminement de la procédure, etc. Ces exemples ne sont pas des modèles à reproduire, mais des sources d'idées pour nous, élus du Parc.

Car il sera nécessaire de veiller à ce que chaque projet soit adapté à chaque commune.

Dans tous les cas, l'expérience prouve qu'il est indispensable de s'entourer de professionnels compétents et pluridisciplinaires dès la phase de réflexion.

Il y a encore beaucoup à faire ensemble afin de pouvoir laisser fièrement aux générations futures nos paysages de qualité.

**Contacts**

Pour plus d'information, contactez :  
les techniciens du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale  
au **03.21.87.90.90** ou par courriel à l'adresse suivante : **info@parc-opale.fr**  
**www.parc-opale.fr**



# Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural

## L'urbanisation dans le Parc naturel régional



Paysage à conserver : le bocage boulonnais.

L'urbanisation des campagnes entraîne une réelle modification du paysage rural et de ses modes de vie. Ces changements sont bien visibles en Caps et Marais d'Opale car le territoire du Parc naturel régional est attractif pour les nouveaux arrivants dans la mesure où il possède un patrimoine paysager, naturel et bâti remarquable et qu'il offre un cadre de vie agréable. De ce fait, une pression foncière forte s'exerce sur ce périmètre et se traduit par une envolée des prix des terrains à bâtir.



Paysage à conserver : le marais audomarois.

## Les outils du Parc

En constatant ces enjeux (consommation du foncier en partie agricole, banalisation des paysages propres au territoire, non-encadrement des projets, manque d'information des acteurs, etc.), le Parc naturel régional a décidé d'inscrire cette thématique parmi les orientations de sa charte, avec l'objectif d'aider à la maîtrise de cette urbanisation croissante.

Depuis 1997, le Parc contribue à une démarche de qualité en proposant deux outils :

- l'étude paysagère et environnementale communale ou intercommunale, à mener en amont de l'élaboration ou de la révision d'un document d'urbanisme ;
- l'étude d'aménagement et de requalification villageoise sur certains secteurs de la commune en vue de nouvelles extensions urbaines.

Dans les années 1950-60, il a fallu répondre à différents besoins en matière d'urbanisme et les deux solutions proposées étaient les grands ensembles et les pavillons. A la différence des grands ensembles, les lotissements véhiculent une image positive ; mais ce nouveau type d'habitat possède également de nombreux points négatifs dont le principal est la monofonctionnalité du tissu urbain. Le lotissement est une réponse à l'accès à la propriété individuelle à un coût raisonnable. La traduction spatiale de ce phénomène s'illustre par une urbanisation périphérique, sous forme d'habitat pavillonnaire, diffus, en lotissement ou le long des axes, plus ou moins maîtrisée. Les centres anciens ne répondent plus aux besoins des nouveaux habitants et deviennent de moins en moins attractifs.

## « Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural »



La conférence du 22 novembre 2005 à Tournehem-sur-la-Hem.

En 2005 est lancé le programme « Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural ». Un groupe de réflexion spécifique à cette opération a été constitué afin de pouvoir échanger et enrichir les actions qui seront entreprises. Il est constitué de la Direction Régionale de l'Environnement, la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, l'Etablissement Public Foncier, la Direction Départementale de l'Équipement du Pas-De-Calais, la Chambre d'Agriculture, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement du Pas-De-Calais, les Agences d'Urbanisme de Boulogne-sur-Mer et de Saint-Omer et la Communauté d'Agglomération du Calaisis.

Sur la base de propositions de ce groupe de réflexion, un cycle de conférences et de visites a été organisé, en 2005-2006, dans le but de sensibiliser et d'informer les élus du territoire sur les thématiques à prendre en compte pour aller vers un urbanisme de qualité en milieu rural.

De nombreux sujets furent abordés lors des conférences comme par exemple la maîtrise du foncier, les modes de vie en milieu rural ou le logement aidé.

Des visites ont accompagné cette série de conférences et ont permis de présenter des projets remarquables dans leur démarche, dans leur approche environnementale (gestion des eaux, énergies renouvelables), architecturale (maisons contemporaines), dans leurs procédures de type ZAC, etc.



Exemple d'habitat contemporain dans les environs de Rennes.

Allier le bâti ancien et nouveau pour faire de la qualité...

Un habitat de qualité ne signifie pas détruire du bâti ancien pour le remplacer par des constructions neuves. Il est tout à fait possible de créer de la qualité en réhabilitant des bâtiments anciens.

Pour éviter de voir disparaître des bâtiments remarquables d'un point de vue patrimonial pour la commune, le conseil municipal peut instaurer par délibération l'obligation de demander un permis de démolir avant toute opération de destruction sur son territoire (Art. L 430-1h et L 430-4b du code de l'urbanisme). Le permis de démolir concerne aussi bien les communes dotées de documents d'urbanisme que celles qui n'en ont pas.



Conférence du 21 janvier 2006 à Leulinghen-Bernes.



Conférence du 8 avril 2006 à Desvres.