

RENOUVELLEMENT DES CENTRES-BOURG ET DES VILLAGES :

UNE DÉMARCHE *engagée* !



01 CONFORTER
LA POPULATION DU VILLAGE

02 FAVORISER
LES COMMERCES
ET ÉQUIPEMENTS

03 AMÉLIORER
LES ESPACES PUBLICS

04 RÉHABILITER
LE PATRIMOINE BÂTI

05 RÉUTILISER LES FRICHES
ET LES BÂTIMENTS DÉLAISSÉS

06 ŒUVRER AVEC LA NATURE
ET LES PAYSAGES

Une publication réalisée par ENRx dans le cadre d'un partenariat transfrontalier entre les Parcs naturels régionaux du Nord-Pas de Calais, des collectivités françaises et belges et les CAUE 59 et 62.



Avec le soutien de :

ÉLUS, À VOUS DE jouer !



► **Emmanuel CAU**
Président d'Espaces naturels régionaux
Vice-président du Conseil régional
Nord – Pas de Calais

L'urbanisation du territoire appliquée depuis 50 ans en France, en Belgique et dans notre région transfrontalière, a dessiné un espace artificialisé et disparate. Consommation des terres agricoles et des espaces naturels, émission de gaz à effet de serre par l'usage de la voiture individuelle sont les conséquences directes de l'étalement urbain : Un tel modèle de développement n'est pas durable. Quelles alternatives à l'étalement urbain proposer aux territoires ruraux ? Comment concilier le développement des communes rurales et périurbaines avec la préservation des terres non bâties ? Une part de la réponse consiste à « *refaire la ville sur la ville* », c'est-à-dire à réinvestir des espaces urbains sous-utilisés ou inoccupés : c'est ce que l'on appelle le « *renouveau urbain* ».

Le Nord – Pas de Calais est précurseur sur le sujet puisque la volonté forte du Conseil régional de réduire l'artificialisation des sols est traduite dans plusieurs documents stratégiques régionaux : le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), les Directives régionales d'aménagement « *Maîtrise de la périurbanisation* » et « *Trame Verte et Bleue* », et le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE).

Dans cette même volonté, Espaces naturels régionaux, en tant qu'outil public en faveur de l'environnement et de l'aménagement du territoire, est engagé depuis plusieurs années dans des projets d'expérimentation de ce nouveau mode de développement des territoires ruraux et périurbains de la région Nord – Pas de Calais : Vers un urbanisme de qualité (VUQ), Habiter demain ou encore RENOUER*.

Cette publication rapporte plusieurs de ces expériences de renouvellement urbain menées dans des communes rurales et périurbaines de France et de Belgique, à partir de questions concrètes que se posent légitimement les élus : Comment maintenir et accroître l'accueil de la population de ma commune ? Comment conserver les commerces et équipements publics ? Comment améliorer les espaces publics ? Comment réhabiliter le patrimoine bâti ? Comment valoriser les friches ? Comment composer avec la nature et les paysages ?

« **Nous ne pouvons plus accepter l'étalement urbain comme un modèle de développement.** »

Cette publication s'adresse donc à vous, élus des communes rurales et périurbaines.

Un autre type de développement est possible pour vos communes. Il dépend d'une chaîne de responsabilités politiques – dont vous êtes le premier maillon – orientées vers un équilibre et une solidarité entre les territoires. Que deviendraient les territoires urbains sans territoires ruraux vivants ? Que deviendraient les territoires ruraux sans activité économique ? Ce sont les projets de développement qui sont à questionner dans leur globalité, entre collectivités à l'échelle intercommunale.

Cette démarche nouvelle est encore le fait de communes pionnières et déterminées. Pour soutenir votre engagement, des exemples, des outils, des contacts et référents existent pour vous accompagner dans le lancement, la mise en œuvre et le suivi de tels projets, dont dépend l'avenir de vos communes. En souhaitant que ce document puisse vous y aider, sachez compter sur l'expertise d'ENRx comme nous comptons sur votre mobilisation. Merci. ■

« LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURG : UNE QUESTION DE SURVIE DES COMMUNES ! »



► **Patrick Masclat**
Maire d'Arleux, conseiller régional,
Président de l'association
des maires du Nord

Question : De nombreux maires ont été élus pour la première fois en mars 2014, quelles sont les premières questions qui s'imposent à eux en arrivant à la mairie ?

Patrick Masclat : Comment puis-je développer le commerce local ? Comment maintenir les équipements publics ? Car aujourd'hui les communes rurales et périurbaines voient trop souvent fermer leurs commerces, leurs services et notamment les services de santé. Or, les personnes qui cherchent à s'installer dans une commune regarderont en premier lieu l'offre de services, et notamment la présence d'un médecin, d'un pharmacien, d'une école, des services périscolaires, et d'une bonne connexion numérique.

Mais pour maintenir les commerces en centre village, il faut de la population, et donc des logements qui répondent à leurs attentes. Les centres-villages manquent cruellement de logements sociaux ou de petits logements pour les jeunes ménages et les personnes âgées. Ces personnes sont prêtes à se rendre à pied faire leur course. Si on arrive à éviter le commerce diffus, à concentrer plusieurs commerces et à développer une offre nouvelle de logements, on peut espérer gagner !

En plus, c'est un cercle vertueux : plus d'habitants au km², c'est plus d'enfants, plus de besoins en commerces et services, plus d'échanges, plus de vie !

Question : Et la question du patrimoine ?

Patrick Masclat : Créer des logements en centre village, c'est se poser la question du patrimoine bâti. Il faut travailler sur l'adaptabilité et l'isolation thermique des logements existants, mais aussi sur le devenir d'autres bâtiments délaissés. Les maires doivent réaliser un diagnostic de leur commune pour connaître le taux de vacance de logements, l'état du patrimoine bâti, repérer les sites ou bâtiments pouvant être réinvestis. Des services existent et sont facilement mobilisables pour un élu qui en a la volonté. Agir sur l'urbanisme et les constructions marque le paysage pour un siècle. C'est donc un enjeu pour l'identité communale !

**« Les maires ont entre
leur main un bien précieux :
le sol et le patrimoine
communal. »**

Les maires ont entre leur main un bien précieux : le sol et le patrimoine communal. Concevoir l'avenir de la commune dans la préservation

de cet héritage est une responsabilité qui leur incombe. C'est pourquoi nous nous associons à Espaces naturels régionaux et à ses partenaires pour soutenir les démarches régionales en faveur du renouvellement des centres-bourg, notamment à travers cette publication témoignant de communes qui ont engagé ce travail pour l'avenir. ■

CONFORTER LA POPULATION DU VILLAGE

PETITS OU GRANDS, À VENDRE OU À LOUER : DES LOGEMENTS DIVERSIFIÉS ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES MÉNAGES CONTRIBUENT À MAINTENIR, ET POURQUOI PAS À AGRANDIR, LA POPULATION DES COMMUNES RURALES.

FAIRE DU NEUF AVEC DU VIEUX, CE N'EST PAS NOUVEAU POUR FÉRON

En plein bocage avesnois, le village de Féron sait bien que de beaux paysages ne suffisent pas à attirer les nouveaux habitants. La commune a aussi misé sur la réhabilitation d'une ferme en centre-bourg.

Féron
564 habitants

10 000 : c'est le nombre de personnes qu'accueille Féron, petit village du sud de l'Avesnois, pendant quatre jours, tous les deux ans à la mi-août, à l'occasion de son festival, Les Féron'Arts.

Le reste du temps, la population de Féron compte quelque 550 âmes. « Comme beaucoup de petites communes rurales, Féron doit faire face à deux fléaux : d'un côté, la désertification rurale et agricole, et de l'autre le vieillissement de sa population » reconnaît Jean-François Baudry, maire du village depuis 2001. Pas question pour autant de céder au fatalisme. Dès 2006, Féron s'est doté d'un Plan local d'urbanisme (PLU), dont le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe un objectif d'évolution démographique de 10 à 20 % et de redynamisation économique.

L'ambition est de conjuguer renouvellement de la population et développement urbain de qualité, sans étalement à tout-va. Pour concrétiser cette volonté, la municipalité a notamment misé sur la réhabilitation d'une ferme abandonnée en plein cœur du village. « C'est un bâtiment qui n'a pas su muter au fil des ans et qui s'est retrouvé à l'abandon. Comme il est au milieu du village, ce n'était pas très joyeux, raconte Jean-François Baudry, le propriétaire était vendeur, alors la mairie a saisi l'opportunité ».

La Ferme du centre, un projet mixte

En l'espace de quelques années seulement, la « Ferme du centre » comme on l'appelle maintenant, a complètement changé de visage.

“ Retrouver un commerce de proximité, qui pourrait refuser ? ”

Six nouveaux logements sociaux groupés, gérés par le bailleur L'Avesnoise, ont d'abord été construits en 2008, sur l'arrière du terrain. Depuis 2009, les anciens bâtiments de la ferme, entièrement réhabilités, accueillent quant à eux des artisans, qui ont pu y installer leur atelier et bénéficient également d'un logement locatif sur place. Enfin, la ferme héberge une boulangerie bio qui a ouvert ses portes en 2012. Ce commerce de proximité, pour Jean-François Baudry, c'est un peu la cerise sur le gâteau : « Un ouvrier en reconversion dans la boulangerie est venu me trouver avec son projet. Je n'ai pas hésité longtemps. Retrouver un commerce de proximité, qui pourrait refuser ? » explique-t-il.

Une offre d'habitat diversifiée et intégrée au paysage

Si Féron a rempli son pari démographique et économique avec sa nouvelle ferme, la physionomie du village, en revanche, n'a pas changé. Toute l'opération de réhabilitation a été menée avec le souci d'intégrer pleinement les bâtiments neufs ou rénovés dans le paysage et dans la trame urbaine existante. A Féron, peut-être plus qu'ailleurs, l'enjeu était important, car le village est très ancien – les plus vieilles bâtisses datent du 17^e siècle – et tire son harmonie de l'usage de quelques matériaux traditionnels précis : pierre bleue, ardoise et brique. L'exercice aurait pu être difficile, mais pas à Féron, car la commune a l'habitude de faire dans l'urbanisme de qualité. Déjà dans les années 1970, le quartier des Charmilles, composé de maisons individuelles, a été construit en réinterprétant les matériaux traditionnels présents dans le village et en veillant

à l'intégration paysagère des nouvelles constructions (toits avec une pente à 35° pour se fondre dans le paysage vallonné). En 1985, un ensemble de 12 logements sociaux a été créé dans le même esprit, en intégrant en plus l'enjeu de mixité de l'habitat. Sur les 12 logements, on trouve en effet de tout : appartement, maison individuelle mitoyenne ou encore habitat intermédiaire.

En 2006, la commune n'a eu qu'à poursuivre sur sa lancée. Au départ, c'est une heureuse rencontre qui a amené Féron à développer son parc de logements en prenant le soin de l'intégrer dans l'existant : les maisons des années 1970 ont été construites pour des habitants du village qui avaient le souhait de préserver leur cadre de vie et par un architecte, lui-même Féronnais. Les documents d'urbanisme ont aujourd'hui pris le relais : ce sont eux désormais qui garantissent la pérennité de la qualité urbaine de Féron. ■

PRIX DU FONCIER : LE RAISONNEMENT DE L'OPÉRATEUR

Un terrain à bâtir ou un immeuble à réhabiliter ne trouve pas preneur ? Peut-être que son prix est trop élevé par rapport à celui estimé par les opérateurs immobiliers pour que leur projet soit rentable.

Pour déterminer le coût du foncier qu'ils sont prêts à payer, ces derniers appliquent le raisonnement du compte-à-rebours.

Cette méthode consiste à soustraire au prix de vente des futurs logements, commerces ou bureaux les différents coûts qui grèveront l'opération (coûts de construction, charges financières, marge, etc.). La différence obtenue correspond au prix auquel l'opérateur immobilier peut acheter le foncier convoité en garantissant la rentabilité de son projet.



BRÈVE

ORS SE LANCE DANS L'HABITAT PARTICIPATIF

Ors
657 habitants

A Ors, le projet Vers un urbanisme de qualité (VUQ) a fait émerger, pour l'aménagement d'une parcelle située en face de l'école, une proposition à première vue singulière pour les conseillers municipaux : la construction de logements mitoyens selon les principes bioclimatiques, en rappel aux longères traditionnelles composant les rues adjacentes. Le maire, Jack Duminy, accompagné par les techniciens du Parc naturel régional de l'Avesnois remporte l'adhésion de ses concitoyens en présentant l'intérêt de cette alternative à la maison pavillonnaire : intégration des constructions dans le paysage bocager, économies d'énergies ... Mais l'innovation ne s'arrête pas là. « Sur les 14 logements prévus, neuf seront construits par le bailleur social Partenord. Pour le reste, nous voulons mobiliser des particuliers », explique le maire. Les ménages volontaires seront en effet accompagnés par la municipalité dans la conception de leur futur logement afin que celui-ci soit le plus en adéquation possible avec leurs besoins.



Féron

PERMETTRE AUX PERSONNES ÂGÉES DE RESTER VIVRE AU VILLAGE

**Saint-Etienne
au Mont / Beveren**
5083 habitants
et 691 habitants

Cet objectif est facilité dès lors que la commune offre des commerces, et des services, des espaces propices aux rencontres ainsi que des petits logements adaptés aux personnes à mobilité réduite.

A Saint-Etienne au Mont, une école réhabilitée offre aujourd'hui 29 logements et une salle commune dédiés aux personnes âgées dans un cadre bâti qui sort de l'ordinaire.

Dans une ferme réhabilitée à Beveren en Belgique, c'est un foyer de groupe pour 4 personnes qui a été créé. Chacun a sa chambre et sa salle de bain, tandis que les pièces à vivre et le jardin sont partagés.



Beveren

Saint-Etienne au Mont

UN APPARTEMENT À LA CAMPAGNE

Le logement collectif a la cote en milieu rural. Pour répondre à la demande, plusieurs villages enrichissent leur parc de logements de petites résidences. Exemples à Brouckerque et Wormhout.

Brouckerque | **Wormhout**
1 282 habitants | 5 308 habitants

Quand on s'installe à la campagne, ce n'est pas pour habiter dans un appartement : l'idée est répandue et pourtant bien éloignée de la réalité. « Tous les ménages qui vivent en milieu rural ne veulent pas habiter dans une grande maison avec jardin, explique Arnaud Fixar de l'Agence d'urbanisme Flandre-Dunkerque (AGUR), les jeunes couples et les personnes âgées sont très demandeurs de logements collectifs de taille intermédiaire ». Pour offrir le parcours résidentiel le plus large possible à leurs habitants, bon nombre de villages diversifient leur parc de logements. A Brouckerque, la municipalité s'est lancée dans l'aventure en 2002 avec un projet de transformation d'une épicerie en trois logements sociaux accessibles aux Personnes à mobilité réduite (PMR). L'opération a été en plus l'occasion de recomposer harmonieusement la façade de la place sur laquelle donne l'ancien commerce, tout en préservant l'intimité des habitations. Il aura cependant fallu cinq ans pour la concrétiser, car malgré la demande, mobiliser un bailleur dans un secteur rural n'est pas facile. A Wormhout,

c'est un promoteur privé qui s'est lancé et qui a construit en 2014 une résidence de 21 appartements à la place d'un pavillon entouré d'un parc. Parfaitement intégrés dans la trame bâtie existante, les nouveaux logements, qui visent cette fois-ci des ménages hors du plafond HLM, ne devraient pas tarder à accueillir leurs premiers occupants. ■



Wormhout



Brouckerque

02

FAVORISER LES COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS

CERTES LES MAIRES SOUCIEUX DE NE PAS VOIR LEUR COMMUNE SE TRANSFORMER EN CITÉ DORTOIR DISPOSENT D'OUTILS VARIÉS. MAIS POUR BOOSTER L'ATTRACTIVITÉ DE LEUR COMMUNE, C'EST SURTOUT SUR LE VOLONTARISME POLITIQUE ET LA RECHERCHE DE MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE QU'IL FAUT MISER.

RÉNOVER POUR REDYNAMISER UN QUARTIER

Que l'investissement d'un château par des activités touristiques et économiques soit l'occasion de redynamiser tout un quartier : tel pourrait être le scénario de réhabilitation du Château des Douaniers, à Fresnes-sur-Escout.

Fresnes-sur-Escout
2 564 habitants

Résidence d'été des vicomtes Desandrouin, le Château des Douaniers témoigne de l'histoire industrielle de Fresnes-sur-Escout, emmenée par la compagnie minière des mines d'Anzin dont il était la propriété. Intégré dans le quartier du Trieu, cet édifice présente toutes les qualités architecturales et esthétiques pour accueillir des activités variées et complémentaires : un espace d'exposition sur l'histoire minière, une table d'hôtes pour des touristes profitant de la beauté des lieux, une résidence d'artistes, des logements, un maraîcher et des jardins collectifs (grâce auxquels le château retrouverait son ancienne fonction agricole...).

D'après l'étude menée dans le cadre du projet RENOUER, le caractère multifonctionnel du château rénové en fera un lieu fédérateur vers lesquels convergeront les habitants des cités voisines réhabilitées et ceux des logements neufs à construire sur les parcelles attenantes. « Politiquement il n'est en effet guère envisageable de réhabiliter ce château sans améliorer les maisons et immeubles alentours peu attractifs », estime l'ancien maire, Luc Coppin qui a conduit la réflexion. Par une réhabilitation urbaine globale et en améliorant les liaisons entre les quartiers, l'opération urbaine proposée par RENOUER ferait tomber les barrières entre le château et les habitants.

MARAICHAGE INSERTION
ALIMENTATION CIRCUITS COURTS JARDINAGE AGRICULTURE
FORMATION APPRENTISSAGE
LIEU DE VIE FETES RESTAURANT
LANDART CONVIVIALITE ACCUEIL DES JEUNES
INTERVENTION ARTISTIQUE SOCIABILISATION TABLES GITE
MEMOIRE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE D'HOTES

de l'humanité dans le cadre du classement l'Unesco, « cette aventure, si elle se réalise, sera bénéfique pour les Fresnois, le Pays de Condé et l'ensemble de l'histoire minière », souligne Luc Coppin, qui rappelle que le premier puits de mine de la région fut creusé à Fresnes (en 1720). ■

Insuffler une dynamique locale

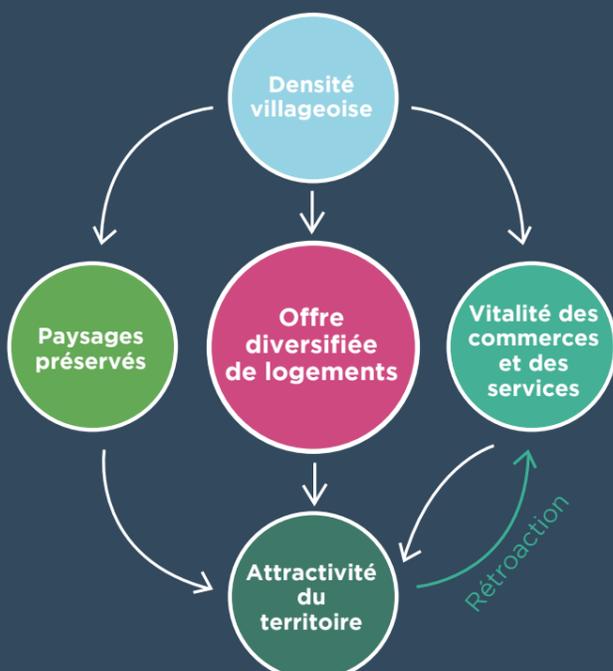
Alors que cette étude est encore à l'état de projet, associations, jeunes et scolaires ont participé à l'aménagement provisoire d'un premier espace collectif sur une des parcelles situées en face du château, en construisant du mobilier urbain et en imaginant un espace dédié aux jeunes. « En plus de démontrer aux habitants qu'il est possible d'améliorer le quartier sans attendre des opérations de grande ampleur, le travail autour de ce lieu de rencontres contribuait au caractère global du projet urbain : opération de court et long terme, associant les habitants, mixant les activités publiques et privées ainsi que les types de logements, requalifiant en parallèle un ouvrage du 18^e siècle et une cité des années 80, etc. », synthétise Céline Maire-Vigueur, urbaniste au Parc naturel régional de Scarpe-Escout. A la veille du tricentenaire de la découverte du charbon (2020), alors que le château est tout juste inscrit sur la liste du patrimoine mondial



Fresnes-sur-Escout



LE CERCLE VERTUEUX DE L'ATTRACTIVITÉ



UNE BRASSERIE RÉINVESTIE PAR LA CULTURE

Reningelst
1 413 habitants

A Reningelst en Belgique, « la brasserie des enfants » ne brasse plus du houblon, mais de la culture et des loisirs à destination des enfants de 3 à 99 ans. Animé par des bénévoles, ce lieu ouvert à tous distille la bonne humeur à travers des ateliers créatifs et des jeux en tout genre.



Reningelst

ON LEUR A POSÉ LA QUESTION



Lionel ROUILLE

Directeur général adjoint de la Communauté de communes Desvres-Samer

« Pour conserver les commerces en centre-ville, nous suivons l'état des baux et exerçons notre droit de préemption quand nécessaire »

COMMERCES ET INTERCO : DES PARTENAIRES !

Question : Sur quoi se fonde votre politique de soutien aux commerces et aux artisans ?

L.Rouille : Conçue il y a deux ans et intégrée dans les principes du futur Plan local d'urbanisme (PLU) de la Communauté de communes Desvres-Samer, notre stratégie de soutien aux acteurs économiques s'adosse à une politique globale d'attractivité du territoire. D'après notre diagnostic, les petites surfaces ne sont plus adaptées aux entreprises actuelles qui doivent maintenir un volume d'activité conséquent pour rester rentables. De même, le développement du e-commerce nous oblige à être plus actifs.

Question : Concrètement, que faites-vous pour favoriser l'implantation et le maintien des acteurs économiques ?

L.Rouille : L'intercommunalité travaille donc à la mise à disposition de lieux adaptés aux activités économiques : ouverture de deux bâtiments relais (espaces loués à prix compétitifs), projets d'aménagement d'une 3^e ZA à l'emplacement d'une ancienne cimenterie. En parallèle, pour conserver les commerces en centre-ville, nous suivons l'état des baux commerciaux dans la commune et exerçons notre droit de préemption quand c'est nécessaire¹. Les commerçants, réunis en Entente, participent à cette dynamique en animant le territoire de même que le redéveloppement d'une offre de services diversifiée.



Desvres

¹ - Pour connaître les outils favorables au renouvellement urbain, téléchargez le référentiel technique d'ENR « Outils réglementaires, fonciers, fiscaux, contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des territoires ruraux et périurbains ».

REHABILITER POUR DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Fin 2014, la commune de Nieurlet inaugurera sa médiathèque dans un ancien café, allongeant ainsi la liste des bourgs où les bâtiments anciens trouvent de nouvelles vocations.

Nieurlet

1000 habitants

Cassel

2 100 habitants

Ouvert en septembre 2014, le lieu d'accueil périscolaire cohabitera d'ici 2015 avec la future médiathèque dans l'ancien café de Nieurlet, fermé depuis une quarantaine d'années. La Ville recrée ainsi un service public culturel abandonné depuis 1988. Alors que l'ancien bibliobus s'arrêtait une matinée par mois dans le village, la médiathèque, ouverte trois fois par semaine, facilite l'accès à la lecture pour tous.

Grâce au soutien financier départemental et étatique, la municipalité a fait le choix d'une rénovation à 600 000 euros, plutôt que d'une construction neuve. « Nous voulions conserver ce bâtiment typique en briques rouges, situé idéalement, à côté de la mairie et de l'école », précise René Deboudt, l'ancien maire.

De haute qualité environnementale (HQE) après rénovation, le bâtiment sera doté d'une terrasse végétalisée, futur lieu de rencontres intergénérationnelles entre les scolaires et les usagers de la médiathèque.



Nieurlet

Edifices détournés

La médiathèque de Nieurlet s'ajoute à la liste de lieux publics aménagés dans des bâtiments qui ne leur étaient pas destinés originellement. En 2007, la médiathèque municipale de Cassel a quant à elle emménagé dans la chapelle d'un ancien hospice réhabilité, devenant, dès lors, plus spacieuse et chaleureuse. Grâce à la verrière ajoutée à l'édifice, les quelque 600 adhérents profitent de la lumière et d'une magnifique vue sur la plaine des Flandres. Autre médiathèque remarquable, celle de Bray-Dunes, qui est installée dans une ancienne gare. « Alors qu'il semble plus facile de créer les établissements accueillant du public – soumis à de nombreuses normes – dans du neuf, ces exemples prouvent



Cassel

que la réutilisation d'anciens bâtiments vaut le « coût », pour leur qualité architecturale, l'ambiance qu'ils dégagent et leur situation en cœur de bourg », conclut Anne-Françoise Del Litto, chargée d'études au Conseil général du Nord.

Enfin, à Watou en Belgique, l'ex-salle paroissiale associative a été rénovée et aménagée par les habitants eux-mêmes, en espace polyvalent, accessible à tout le village. ■



BRÈVE

DYNAMISER LES COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS

Eppe-Sauvage

270 habitants

Le Conseil municipal d'Eppe-Sauvage a décidé de racheter le « Café de la Place » à la Communauté de Communes du Sud Avesnois. Son projet ? Associer au café un espace associatif avec un coin lecture et informatique, une vitrine de produits locaux et un cabinet médical dans lequel auront lieu des permanences de médecins et d'une infirmière. A l'avenir, l'étage pourrait même servir à un hébergement temporaire et à une résidence d'artistes. Ainsi d'ici 2016, le café sera toujours là, avec pour seule différence d'être animé par de nouvelles activités.

03 AMÉLIORER LES ESPACES PUBLICS

LE CŒUR D'UN VILLAGE, CE SONT SES ESPACES PUBLICS : QUAND ILS SONT DE QUALITÉ, LA VIE BAT SON PLEIN. DES LIAISONS DOUCES ET DES PLACES PLUS ACCUEILLANTES SONT LES PRINCIPAUX INGRÉDIENTS DE LA RÉUSSITE.

LES VILLAGES FLAMANDS SE RELÈVENT !

Depuis 15 ans, la Province belge de Flandre occidentale se démène pour redynamiser les villages du Westhoek flamand grâce à une stratégie d'amélioration de l'espace public.

Nieuwkapelle | **Roesbrugge**
406 habitants | 1 068 habitants

“ En Belgique, le Westhoek est vu comme une région où il ne se passe pas grand chose. De fait, de nombreux villages manquent de dynamisme ». Pour résumer le problème, Bern Paret, coordinateur en charge du Westhoek pour la Province de Flandre occidentale, n'y va pas par quatre chemins. Mais si elle est réaliste, l'administration provinciale n'est pas pour autant résignée. Consciente des difficultés qui touchent les villages du Westhoek (fermeture des commerces, recul démographique, etc.), elle a lancé en 1997 une étude sur 59 de ses communes. « Cette enquête a montré que les villages étaient pris en tenaille entre deux échelles : d'un côté, une échelle plus large avec une mobilité accrue vers les centres urbains et de l'autre, une échelle plus restreinte, celle de l'habitation où chacun tend à se replier, rapporte Bern Paret. Coincé entre ces deux phénomènes, le village en tant que lieu de vie n'existe plus ». Pour le faire renaître, la Province de Flandre occidentale a mis au point une stratégie d'amélioration de l'espace public qu'elle déploie dans ce qu'elle nomme « les villages en stagnation ».

Opportunisme et pragmatisme

L'administration provinciale a choisi de travailler en premier lieu dans les villages qui doivent faire l'objet de travaux de renouvellement des canalisations, rendus nécessaires pour une mise en conformité avec la législation européenne relative au traitement des eaux usées. La première

étape de la démarche consiste à lancer une concertation avec les habitants, « car ce sont eux qui connaissent le mieux le village », souligne Bern Paret. Cette opération est subventionnée par la Province de Flandre occidentale d'abord à hauteur de 6 250 euros puis de 10 000 euros, ce qui permet aux villages de solliciter l'appui d'un bureau d'études, d'un architecte ou d'un paysagiste. Les projets de réaménagement sont ensuite soumis à une commission qualité avant leur réalisation concrète.

L'espace public pour tous

L'objectif est d'avoir une vision plus intégrée de l'espace public. « Avant, tout était pensé pour la voiture ; maintenant, on pense aussi aux piétons, aux cyclistes et même au patrimoine » explique Bern Paret. Roesbrugge est l'un des premiers à avoir expérimenté cette méthode. Accolé à la frontière française et traversé par l'Yser, ce petit village d'environ 1 000 habitants décline depuis qu'il a perdu ses fonctions administratives, suite au processus de fusion des communes qu'a connu la Belgique entre 1975 et 1983. Au début des années 2000, l'espace public de Roesbrugge se résumait à un parking. Désormais, c'est aussi un espace de rencontres avec des bancs et des arbres. Les trottoirs ont aussi été élargis,

pour faciliter les déplacements piétons et inciter les voitures à ralentir lorsqu'elles traversent le village.

A Nieuwkapelle, les travaux ont eu lieu de 2004 à 2006. Pour cette commune d'à peine 400 âmes, l'enjeu est de devenir autre chose qu'un village-dortoir. Pour remporter ce défi, elle peut compter sur plusieurs atouts : la proximité de Dixmude (17 000 habitants), un lac artificiel créé lors de la construction de l'autoroute qui va à Dunkerque, et surtout la mobilisation de sa population. « A Nieuwkapelle, la concertation a été très riche, se souvient Bern Paret. Les habitants voulaient donner une image verte à leur village ». Aujourd'hui, grâce à la création de cheminements doux, l'intégration paysagère du lac et la création de nouveaux lieux de rencontres, leur but est atteint.

En 15 ans, 21 villages du Westhoek ont profité de ces opérations d'amélioration de l'espace public. La Province de Flandre occidentale ne compte pas s'arrêter là, elle a même prévu d'élargir sa cible à des villages assez dynamiques, capables de répondre à l'augmentation des activités de loisirs des citoyens. ■

“ Maintenant, on pense aussi aux piétons, aux cyclistes et même au patrimoine.”

DEUX LIGNES POUR INCITER À ROULER MOINS VITE

Des automobilistes qui ne lèvent pas le pied en traversant des villages : voilà un danger que connaissent bien les communes rurales. En Belgique, le problème est d'autant plus prégnant que les cyclistes sont nombreux.

Pour y remédier, à Westvleteren, petite commune de Flandre occidentale célèbre pour sa bière trappiste, la municipalité a aménagé en 2006 une piste cyclable suggérée. Le principe est simple et peu coûteux : une voie cyclable est peinte au sol de chaque côté de la chaussée. Les voitures peuvent y circuler, mais les cyclistes ont la priorité. Avec ce marquage, la route apparaît aussi plus étroite et les auto-mobilistes ont tendance à rouler moins vite.



Westvleteren



Nieuwkapelle

A FLÊTRE, LES PIÉTONS ONT LA BELLE VIE

Flêtre

949 habitants

Raisonner « piétons » plutôt que « voitures » : c'est le pari qu'a relevé le village de Flêtre, pourtant traversé par une route départementale très fréquentée et situé en bordure de l'autoroute A25, à quelques kilomètres de Bailleul. En 2012, la commune a profité de l'aménagement d'une pâture en espace de détente et de loisirs pour déplacer l'entrée de l'école, qui donnait sur une route et qui était peu sécurisée, du côté de cette nouvelle parcelle adjacente. Le bourg est aussi traversé par un maillage de liaisons douces. Pour accéder à l'école, il n'est plus possible de la jouer façon « dépose-minute ». Les parents doivent d'abord se garer sur un petit parking, puis traverser le nouvel espace vert avec leur enfant. Du coup, certaines familles ont délaissé la voiture, car venir à pied est finalement plus rapide. Le week-end, les Flêtrois ont aussi redécouvert le plaisir de se promener dans leur village. Un joli circuit de balade relie en effet le nouvel espace de loisirs à un petit parc préexistant. Il offre l'occasion de prendre l'air mais aussi de se rencontrer entre habitants. ■



Roesbrugge



Flêtre

UN VERGER EN CENTRE-BOURG

Pour structurer son centre-bourg tout en préservant son charme rural, Clairfayts a choisi de planter un verger à l'intersection des équipements communaux. Récit d'une initiative qui a porté ses fruits.

Clairfayts

371 habitants

Pendant longtemps, le village de Clairfayts, au cœur de l'Avesnois, s'est distingué de ses voisins par ses nombreuses chapelles : 16 pour quelques 370 habitants, c'est peu commun ! Depuis 2006, la commune peut ajouter à ses signes distinctifs un verger planté au cœur du bourg. Le projet naît en 2004 suite à une étude d'amélioration du cadre de vie. A l'époque, le cœur du village est peu structuré (plantations aléatoires, matériaux de sol dégradés, trottoirs inexistant, etc.). En plus du réaménagement de l'espace public existant, la municipalité décide d'acquérir des terrains autour des équipements du village (école, salle des fêtes, mairie, etc.) pour aménager des cheminements doux, un verger et une mare pédagogique. L'idée est de préserver la qualité paysagère du village et de faire écho à un autre espace vert, installé devant une ancienne ferme de l'autre côté de la route. Huit ans plus tard, le verger de Clairfayts est devenu un espace charnière du village, apprécié pour son côté récréatif et productif. ■

16 chapelles et un verger pour quelques 370 habitants, c'est peu commun !



Clairfayts

04

RÉHABILITER LE PATRIMOINE BÂTI

LE PATRIMOINE BÂTI, MÊME ORDINAIRE, PUBLIC OU PRIVÉ, EST PORTEUR D'IDENTITÉ ET DE QUALITÉS ARCHITECTURALES. IL EST UN CAPITAL À VALORISER ET SUR LEQUEL BASER UN PROJET D'AVENIR.

LA ROUE TOURNE POUR LA FRICHE DU MOULIN DE BOUTOILLE

Amorcée dans le cadre du projet RENOUER, la réhabilitation de la friche du moulin Boutoille, située à Guînes, vise à répondre aux besoins de l'intercommunalité tout en préservant le paysage.

Guînes
5 787 habitants

Guînes, ville touristique, est également la ville-centre de la Communauté de communes des Trois-Pays (CCTP). Située à proximité d'axes routiers importants, à l'entrée du centre-bourg de Guînes et à côté du site du Castel-camping de la Bien Assise, l'ancienne friche du moulin Boutoille bénéficie d'un paysage et d'un bâti remarquables. C'est pourquoi la CCTP pressentait que ce lieu historique pouvait devenir le site adéquat pour accueillir ses futurs bureaux.

Le projet RENOUER a permis de réaliser une étude approfondie des potentialités de réhabilitation de cet espace de près de 4 000 m² et d'élaborer un programme d'actions en cohérence avec les attentes de la CCTP. Aidée par la Région Nord – Pas de Calais, la CCTP s'attelle donc actuellement à la création d'un espace multiservices, en plein cœur d'un site exceptionnel.

Du programme à l'action

Le constat était sévère : les bureaux des services intercommunaux éclatés sur tout le territoire, parfois situés dans des locaux trop petits, peu ou pas adaptés aux normes s'appliquant aux Etablissements recevant du public (ERP). Sur ces bases, l'équipe pluridisciplinaire en charge de l'étude sur la réhabilitation de la friche du moulin Boutoille a identifié des pistes de travail innovantes. Ces dernières ont conduit la CCTP à faire l'acquisition foncière du site. Le portage de l'opération réalisé par l'Etablissement public foncier (EPF) est aujourd'hui achevé. « Nous voulons maintenant passer du programme à l'action », indique Christophe Duffy, directeur général des services pour la CCTP.

Un cabinet a d'ores et déjà fourni une Assistance à la maîtrise d'ouvrage (AMO) à la CCTP et une consultation concernant la maîtrise d'œuvre a abouti au recrutement d'un architecte. Les travaux de réhabilitation du site débuteront début 2015, pour une livraison du site requalifié début 2017. Après identification des bâtiments à conserver, les travaux de démolition partielle du site ont commencé à l'été 2014.

Un cercle vertueux

L'étude de programmation a proposé de faire du site un lieu de mutualisation des services communaux et intercommunaux. Y seront donc installés l'office du tourisme, le Centre intercommunal d'action sociale (CIAS) ou encore des permanences de la mission locale ou de la Caisse d'allocations familiales (CAF). Il est également prévu que le site accueille une épicerie sociale et solidaire, une ferme pédagogique ainsi qu'un verger et un potager d'insertion. Le but de cet espace multiservices est non seulement de répondre aux besoins des habitants concernant la qualité des services publics mais également de créer une dynamique économique et de développement sur le territoire et ainsi faire de ce bâtiment patrimonial un lieu public symbole de la politique intercommunale et digne d'une cité touristique.

« A côté des nouveaux services qui seront offerts dans le moulin, cette opération va libérer des bâtiments en centre-ville. Ce sont autant de paramètres créateurs de synergies et de dynamiques » indique Christophe Duffy. ■

PROCÉDER PAR ÉTAPES

- J'ai une opportunité foncière (bâtiment délaissé, sous-occupé, friche)
- J'ai un projet, un besoin (un équipement, service, logement)

JE MÈNE EN PARALLÈLE :

1 Un diagnostic technique du bâtiment par rapport à :

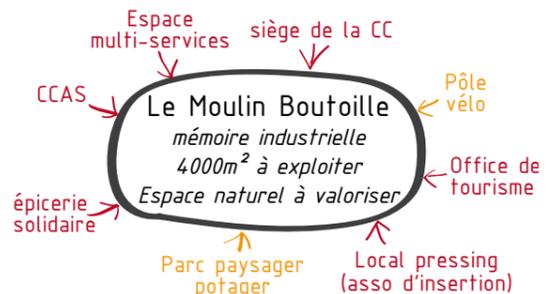
- **Son environnement**
situation dans la ville / intégration dans le paysage / fonctions écologiques et hydrologiques
- **Son architecture**
valeur patrimoniale / caractéristiques architecturales : dimensions, état général de la structure / bilan énergétique
- **Ses usages**
fonctions actuelles / habitabilité : qualité des installations techniques et état sanitaire / potentiels d'adaptation à de nouveaux usages : gestion des handicaps, flexibilité de la structure

En m'entourant de partenaires d'aide à la décision qui apportent :

- **Une expertise professionnelle :**
Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), Etablissement public foncier (EPF), Parc naturel régional, Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement (CAUE), Pays, agence d'urbanisme, Direction régionale des affaires culturelles (DRAC), bureaux d'étude privés...
- **Une expertise d'usage :**
Les habitants et autres futurs usagers

2 La définition du programme en fonction des besoins en veillant à :

- **Anticiper les évolutions**
en envisageant l'évolutivité du bâtiment et du programme dans le temps
- **Travailler à plusieurs échelles**
(le quartier, la commune et l'intercommunalité)
- **Définir un programme adapté et un budget**
articulant potentiels du bâtiment et du site, besoins identifiés, prix du marché immobilier et recherche de financements



- Bâti à valoriser
- Activités demandées par la municipalité
- Activités additionnelles proposées par l'équipe



Guînes



QUE FAIRE DES ÉGLISES ?

La problématique est transfrontalière : la Flandre possède un riche patrimoine religieux témoin d'une ferveur d'un autre temps, que les communes ont maintenant du mal à entretenir. A l'issue d'un projet pilote mené dans le Westhoek qui a permis d'accompagner les communes dans la recherche de nouvelles vocations pour leurs églises paroissiales, la Province de Flandre Occidentale propose aux partenaires français du projet TERCO de réfléchir ensemble au devenir de ce patrimoine.

L'ANCIEN, SUPPORT DE MODERNITÉ

Lo
1 247 habitants

Prendre pour socle un bâtiment ancien offre un défi à l'architecte : comment respecter l'esprit du lieu ainsi que les caractéristiques remarquables du bâtiment ancien et les concilier avec les éléments du nouveau programme ? La prise en compte de ces exigences façonnera un projet architectural qui n'aura pas son semblable. A Lo, la transformation d'un ancien couvent en mairie est une parfaite réussite du dialogue entre architecture religieuse traditionnelle et architecture civile contemporaine.



UNE MAIRIE DANS UN PRESBYTÈRE

Le presbytère de Rubrouck fait parti du patrimoine bâti remarquable de la commune. Longtemps inoccupé suite au départ du dernier prêtre, il accueille désormais la mairie.

Rubrouck
947 habitants

C'est au cœur d'un bâtiment religieux remarquable que travaillent aujourd'hui le maire de Rubrouck et son équipe. La nouvelle mairie siège en effet dans l'ancien presbytère de la ville depuis mars 2013, et c'est à la commune que revient l'audace de cette décision. Laissé à l'abandon depuis de nombreuses années, le devenir de ce bâtiment, qui fait parti de son patrimoine bâti remarquable, était en effet au cœur des préoccupations des élus.

Travaux d'ensemble

Victime des années qui passent, le presbytère n'était pas en excellent état lorsque la décision fut prise de procéder à sa réhabilitation. La structure du bâtiment était à refaire et un important travail de restauration de la verrière était nécessaire. Les travaux menés à cet effet ont été entrepris en deux phases. La première a consisté à réhabiliter l'extérieur du presbytère, notamment les douves

qui le contournent et qui posaient des problèmes d'accessibilité au site. La deuxième phase a porté sur les aménagements intérieurs du bâtiment, la verrière ainsi que la grille d'entrée. Finalisé en 2013, le bâtiment est le fruit d'un travail d'adaptation et de respect du patrimoine.

Une opération gagnante

Financés entre autre par la fondation du patrimoine du Nord – Pas de Calais, le Conseil général du Nord et l'Etat, les travaux ont été menés en étroite collaboration avec un architecte des bâtiments de France. Ce travail collaboratif a permis de lever les contraintes rencontrées et de préserver l'identité et la symbolique du lieu tout en le modernisant. L'opération a également permis d'améliorer les conditions de travail des agents de la mairie et de renforcer l'attractivité du village aux yeux de ses administrés et des visiteurs extérieurs. ■



QUAND LE PASSÉ REPREND VIE

Bellignies
883 habitants

Le patrimoine bâti est aussi composé de « petits » éléments qui concourent autant que les bâtiments à l'identité locale. L'Avesnois est ainsi parsemé d'anciens lavoirs, fontaines, kiosques, chapelles ou encore barrières et murets délimitant les champs. A Bellignies par exemple, c'est un kiosque qui trône au milieu du village. Les effets du temps n'ont cependant pas épargné cet ancien lieu de vie central du village. La municipalité, en partenariat avec la fondation du patrimoine du Nord – Pas de Calais et grâce à des subventions de la Région, a ainsi entrepris d'importants travaux de réhabilitation de ce lieu. Au-delà de la restauration de son aspect esthétique, l'enjeu consistait également à veiller à la qualité de l'espace de vie des habitants. La réhabilitation du kiosque a ainsi été accompagnée de la réhabilitation de la place et de l'enfouissement des réseaux. Inauguré en septembre 2013 après une année de travaux, le nouveau kiosque est aujourd'hui redevenu un lieu de vie et d'animation emblématique du village.

Le nouveau kiosque redevenu lieu de vie et d'animation emblématique du village.



RÉUTILISER LES FRICHES ET LES BÂTIMENTS DÉLAISSÉS

COMMENT RÉPONDRE AUX EXIGENCES DE CRÉATION DE LOGEMENTS SANS ARTIFICIALISER LES SOLS ? TÉMOINS D'ACTIVITÉS PASSÉES, LES FRICHES RÉHABILITÉES PEUVENT S'AVÉRER DE BONS CATALYSEURS POUR DYNAMISER ET ASSURER L'AVENIR DES CENTRES-BOURG.

FERQUES, UN BOURG RICHE... DE SES FRICHES !

Entre Boulogne-sur-Mer et Calais, à Ferques, une mine et une ferme abandonnées reprendront vie pour accueillir logements et équipements, résolvant ainsi l'équation entre maintien de l'attractivité communale et préservation d'un site remarquable, à proximité des Caps Gris et Blanc-Nez.

Ferques
1 867 habitants

Alors que Ferques envoie son marbre dans le monde entier, la commune s'appuie sur ses propres richesses – ses friches – pour assurer son futur. Plutôt que de se développer au détriment de ses terres agricoles et de son paysage, Ferques a choisi de donner une seconde vie à deux anciens sites en friche sur son territoire. Ce choix suit tout à fait les préconisations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Terre des deux Caps pour faire face à la pression foncière de l'Arc urbain du Boulonnais, puisque la commune maintient ainsi une densité minimale de 25 logements/hectare.

Un écoquartier sur un ancien carreau de mine

C'est au hameau de Elinghen que 4,5 hectares d'une mine abandonnée depuis les années 1960 devraient accueillir à terme une soixantaine

de logements, une zone artisanale et les services techniques communaux. Cet écoquartier, qui compte déjà son école, sera situé en face de la gare. Alors que l'Établissement public foncier (EPF) assurait le portage financier du terrain pour la commune, quelque 200 Ferquois ont participé en 2012 à la conception du projet : ateliers animés par des artistes, visites du site, recueil de témoignages d'anciens, etc. « Les habitants ont émis le souhait de conserver la mémoire du site dans les aménagements futurs », précise Mélanie Huguet, chargée de mission au Parc naturel des Caps et Marais d'Opale. Symbole de la mine, le terril stabilisé régnera sur l'écoquartier, dont les noms de rues devraient transmettre la mémoire ouvrière.



innovante, elle servira sûrement de référence aux nombreuses autres fermes abandonnées du Parc. ». Alors que le soutien financier de la Région accélérera la livraison de l'opération (prévue en 2018), « l'acquisition et la mise à disposition de la ferme par l'EPF à la commune dans les cinq ans garantissent le prix du bien, nous laissant le temps de ficeler ce projet », souligne Jean-Claude Ryckmann, directeur général des services municipaux.

Un projet catalyseur d'une dynamique globale

Au-delà de la réhabilitation de la ferme en elle-même, ce projet a été l'occasion de penser une stratégie urbaine pour l'ensemble de Ferques. « Avant de nous concentrer sur la ferme, nous avons successivement étudié les enjeux urbains de la commune et du cœur de bourg », note Jean-Claude Ryckmann. « Adopter une démarche progressive nous a permis d'intégrer le fruit de nos réflexions dans les principes du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). » Dès lors, l'opération s'est insérée dans un projet urbain global, qui prévoit l'aménagement de logements en béguinage et d'espaces verts aux abords de la ferme. « La préservation d'espaces écologiques et paysagers associée à la création de liaisons douces permettront de conserver l'aspect rural du bourg », précise Mélanie Huguet. ■



IDENTIFIER LE GISEMENT FONCIER

Le diagnostic des parcelles et bâtiments mobilisables pour de futures opérations d'aménagement s'établit en quatre étapes :

1 LE REPÉRAGE

visites du terrain avec le plan cadastral pour identifier les gisements fonciers (biens vacants, dents creuses, friches), discussion avec les élus municipaux, voisins etc. au fait de l'occupation des bâtiments et/ou des usages des parcelles, l'étude des données liées au logement,

2 L'ANALYSE DES LIEUX

l'analyse « sensible » (intérêt du lieu pour ses qualités paysagères, environnementales, patrimoniales, intérêt vis-à-vis de la ville, etc.), suivie d'une analyse « technique » (potentiels d'aménagement et évaluation des investissements nécessaires),

3 LA PRIORISATION DES PARCELLES ET BÂTIMENTS

repérés en fonction de critères de sélection (écologie, hydrologie, situation, potentiel d'aménagement, paysage...),

4 LE SUIVI DE L'ÉVOLUTION DES SITES

(transfert de propriétés, transformations...) qui permettra de mettre en œuvre une stratégie foncière sur le long terme.

Valoriser une ferme traditionnelle

Au centre de Ferques, c'est une ferme traditionnelle (étudiée dans le cadre du projet RENOUER) qui est en cours de rénovation. Agrandi, le corps de ferme hébergera des logements, une maison des jeunes et l'accueil périscolaire (actuellement dans l'école).

« La rénovation de cet ouvrage de qualité et bien orienté par rapport au soleil, respectera les techniques traditionnelles (et écologiques), ajoute Mélanie Huguet. La réhabilitation d'une telle ferme par des acteurs publics étant

UNE RÉHABILITATION PUBLIQUE-PRIVÉE

Wavrans-sur-l'Aa
1 325 habitants

En 2010, après avoir identifié le gisement foncier, l'équipe Paysages missionnée dans le cadre du projet VUQ fait une démonstration aux élus de Wavrans sur l'Aa : ils pourraient offrir pendant 10 ans autant de logements que le recommande le PLU en réinvestissant les anciennes fermes et usines situées dans le centre du village, qu'en autorisant la construction d'un lotissement sur les 7 ha de terres agricoles acquises par la mairie. C'est une idée qui bouscule, mais qui est plutôt cohérente avec l'ambition du village de préserver son paysage. La Région fait alors le pari, à Wavrans,

qu'un autre mode de développement rural est possible, et décide de soutenir le projet au titre de l'expérimentation. Une équipe de maîtrise d'œuvre est choisie pour accompagner la mairie dans le dialogue avec les propriétaires de biens et pour rechercher des bailleurs partenaires afin de réhabiliter les premiers corps de bâtiments dans un partenariat public-privé. La méthode est nouvelle et l'offre de logements différente d'une « maison 4 façades » mais elle offre le charme de l'ancien. Monter ce type d'opérations nécessite beaucoup de temps, mais la dynamique est en route et la nouvelle municipalité ne compte pas l'arrêter ! ■



Anor



Anor



BRÈVE

DE LA VERRERIE AU QUARTIER MULTIFONCTIONNEL

Anor
3 380 habitants

Ex-cité industrielle, la ville d'Anor est partie à la reconquête de ses friches depuis les années 1980, créant ainsi cent logements supplémentaires. La requalification de la Verrerie Blanche, dernier grand vestige non exploité, redynamisera un quartier séparé du reste de la commune par la voie ferrée. Suite à la dépollution du site par l'Établissement public foncier, la ville prévoit de rénover un coron de 10 logements orientés plein-sud en préservant leurs qualités patrimoniales, de créer une cinquantaine de logements neufs de haute qualité environnementale sur la partie enherbée de la friche et d'investir les anciens ateliers avec des équipements publics.

Interrogés, les habitants et l'équipe enseignante de l'école du quartier ont en effet souligné le besoin d'espaces collectifs dans le secteur, tels que des lieux de pratiques sportives, un préau, une salle polyvalente, des espaces verts.

Ainsi, suite à la création de liaisons douces, ce quartier deviendra, outre le témoin d'une époque, un carrefour entre ville et forêt, le point de départ de randonneurs et une aire de détente familiale.

FAVORISER L'INSTALLATION DES JEUNES

Godewaersvelde
2 074 habitants

A Godewaersvelde, le terrain de l'ancien centre commercial accueillera d'ici fin 2015 une vingtaine de logements. Alors que le maintien d'une activité économique sur le terrain n'était pas rentable, l'équipe municipale s'est appuyée sur l'étude de la Communauté de communes des Monts de Flandre Plaine de la Lys* pour définir son opération : aménagements de logements mixtes, collectifs et individuels, particulièrement adaptés aux jeunes et aux personnes âgées. « L'étude intercommunale a permis d'évaluer les besoins en logements sociaux de nos sept communes puis de répartir l'offre sur l'ensemble du territoire, précise le maire de Godewaersvelde, Gérard Maris ; favoriser l'installation des jeunes aidera peut-être à faire revenir les commerces dans la ville ». ■

* Intégrée depuis 2014 dans la Communauté de communes de Flandre intérieure



Godewaersvelde

ON LEUR A POSÉ LA QUESTION



Marc KASZYNSKI

Directeur général de l'Établissement public foncier (EPF) Nord – Pas de Calais



« Le frein à la réhabilitation des friches n'est pas que financier »

L'EPF « ANTICIPATEUR FONCIER » AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS

Question : Comment l'EPF travaille-t-il au renouvellement urbain en milieu rural et périurbain ?

M. Kaszynski : Alors que, depuis 2007, l'EPF a pu acheter du foncier de nature agricole pour des projets d'habitat social en extension urbaine, notre Programme pluriannuel d'intervention 2015-2019 proscribit totalement l'achat de terres agricoles. Dans une optique de développement durable, l'EPF conçoit la revitalisation des bourgs au sens large : programmes mixtes (logements et activités), cohérence urbaine et paysagère. Nous travaillons donc avec les Parcs naturels régionaux, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural, le Conservatoire d'espaces naturels, les acteurs du développement économique, etc.

Question : Quel intérêt les communes ont-elles à solliciter l'EPF ?

M. Kaszynski : L'EPF ne se substitue pas aux collectivités dans la définition des projets mais met à disposition ses moyens (techniques, financiers), aide à identifier les gisements fonciers et coordonne les procédures d'acquisition. Une zone vacante pouvant rapidement gangrener le tissu urbain, l'EPF conseille d'anticiper l'achat des parcelles. Les relations de voisinage peuvent parfois compliquer la négociation lors de la vente, les communes peuvent profiter de la neutralité de l'EPF.

Question : Dans quelles conditions les aidez-vous ?

M. Kaszynski : Ne disposant pas de légitimité politique pour arbitrer entre les projets, l'EPF intervient uniquement en appui d'une politique foncière intercommunale. Les communes doivent donc appartenir à un Etablissement public de coopération intercommunale ayant passé une convention-cadre avec l'EPF. Enfin, les projets accompagnés respectent nos engagements en matière de développement durable.

Question : Quels sont les freins au renouvellement des centres-bourg ?

M. Kaszynski : Le frein à la réhabilitation des friches n'est pas que financier. En milieu rural, le processus de renouvellement des centres-bourg n'est pas aussi simple que celui d'accueillir un lotissement. L'engagement de l'ensemble des communes dans cette voie est crucial pour réussir des projets de réhabilitation dont l'équilibre financier est plus difficile à réaliser (que pour la construction du neuf). Il est donc fondamental d'avoir une vision claire des projets d'aménagement, logements ou activités, neufs ou anciens à l'échelle du territoire intercommunal pour que les élus construisent ensemble une force de négociation vis-à-vis des opérateurs.

06 >

ŒUVRER AVEC LA NATURE ET LES PAYSAGES

LA NATURE ET LES PAYSAGES SONT SOURCE DE RICHESSES ET D'ATTRACTIVITÉ.
UNE STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT DU BOURG DOIT PERMETTRE DE LES RÉVÉLER.

À EPPE-SAUVAGE, LA NATURE GUIDE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Dans la continuité du projet Vers un urbanisme de qualité (VUQ), la municipalité d'Eppe-Sauvage élabore actuellement son Plan local d'urbanisme (PLU), en veillant à préserver l'identité paysagère du village.

Eppe-Sauvage 270 habitants

Afin de mener à bien un projet de développement urbain, une municipalité doit se doter d'un document réglementaire adapté à sa situation. Le choix d'Eppe-Sauvage est en ce sens assez singulier. La commune a en effet décidé d'ajuster son urbanisme à la nature et non l'inverse. L'idée est de croiser le projet d'urbanisme avec les données environnementales et les enjeux écologiques. Au-delà de la préservation du paysage et de l'espace agricole, la vision adoptée par la municipalité dans le cadre du PLU porte également sur la redynamisation des équipements du village, notamment son école. La commune compte sur les nouveaux développements pour attirer de nouveaux habitants et ainsi maintenir une offre de services de qualité.

Une vision globale sur la durée

Le projet VUQ, mené de 2010 à 2012, avait pour ambition d'identifier la forme de l'extension de la commune et ainsi dessiner des constructions futures qui respecteraient la qualité paysagère du bourg. Il a consisté en une étude de l'histoire du développement du village suivie d'une analyse poussée de son patrimoine bâti et de ses spécificités environnementales. La commune a décidé d'intégrer les conclusions de cette étude au sein de son futur PLU. Un inventaire des enjeux écologiques a ensuite été dressé afin qu'ils soient pris en compte dans la définition du projet de développement urbain. Ce dernier se base ainsi sur l'environnement, le paysage et la préservation du patrimoine bâti. Une équipe pluridisciplinaire, pilotée par la municipalité en lien avec des partenaires comme le Parc naturel régional (PNR) de l'Avesnois, l'Etat, la chambre d'agriculture ou encore le CAUE 59, est donc actuellement en charge de penser le développement de la commune en s'appuyant sur la mise en valeur de l'identité paysagère du village. C'est en mêlant nature, terres agricoles et patrimoine que les meilleures idées naissent. Une telle articulation prend néanmoins du temps. Le temps que les acteurs apprennent à se connaître, que l'étude du territoire soit effectuée et que les meilleures solutions soient identifiées. « Adopter une vision prend nécessairement plus de temps, mais cela est nécessaire à la bonne implication de chacun des acteurs dans le projet », rappelle Viviane Desmarchelier, la maire d'Eppe-Sauvage.

Un PLU spécifique pour un paysage remarquable

La centralité à Eppe-Sauvage est relative, tout comme le sont les distances. Le village semble comme disséminé dans l'espace, avec des corps de fermes assez espacés les uns des autres et loin du centre-bourg. Or, au-delà de représenter des dents creuses dans le paysage, ces espaces sont considérés comme de véritables atouts paysagers riches en biodiversité et offrant des vues imprenables sur le paysage environnant. Leur préservation apparaît donc indispensable au bien-être des habitants et au maintien de l'organisation originelle de la commune.

“ Pour l'élaboration d'un PLU, il faut faire attention à tout. ”

La commune dispose également de zones inondables, d'un périmètre classé autour de son église et de zones naturelles protégées. « Pour l'élaboration d'un PLU, il faut faire attention à tout », indique Viviane Desmarchelier. Ces spécificités sont en effet à prendre en compte dans le cadre d'un document d'urbanisme. Le développement de l'offre de logements de la commune s'appuie ainsi sur l'existant à travers la réhabilitation et l'extension des corps de fermes abandonnés, les constructions neuves étant autorisées quant à elle seulement sur les parcelles contiguës aux bâtiments anciens. Une veille active du bâti disponible est assurée par la commune à cet effet, afin d'être le plus réactif possible dès qu'une opportunité se présente, et ce en lien constant avec les besoins des habitants. ■

COMMENT ÉQUILIBRER LES COÛTS DE LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE PAR DES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS INNOVANTS ?

Ne le cachons pas : urbaniser une ancienne friche peut être plus coûteux et plus complexe. Parce qu'il y a des dalles existantes (voiries, anciens bâtiments), une pollution potentielle, des réseaux anciens, des risques à écarter, des végétaux qui se sont installés...

Dans le cadre d'*Habiter Demain*, une équipe pluridisciplinaire a comparé les coûts d'aménagement d'une friche artisanale de 2 ha (Carly) :

- Un aménagement privé classique évacuant les matériaux et sols pollués ne peut être financé que par un projet réduisant l'espace public à minima (voirie) et la mixité à zéro.
- Un aménagement alternatif, conservant les dalles, dépolluant les sols sur site de manière alternative par les plantes (phytoremédiation avec saules, peupliers, plantes basses...), gérant les eaux pluviales par des aménagements paysagers simples, **optimise l'efficacité des dispositifs et dégage une marge**. Il permet d'introduire dans le projet une mixité générationnelle et sociale et de créer une part d'espaces publics libérés de la voiture (jardin partagé, terrain de basket...). Le coût à long terme est également réduit : l'entretien des espaces plantés est très simple, les voiries et réseaux à entretenir limités. La dépollution est plus lente, mais la requalification d'une friche est un processus long, de 5 à 10 ans, qui laisse le temps aux plantes de recréer un environnement sain... Pour le plus grand bonheur des amateurs de potagers !



Eppe-Sauvage

UN PROCESSUS DE RÉHABILITATION INNOVANT

L'étude des potentialités d'évolution des corps de ferme laissés à l'abandon dans le hameau de Sacriquier a montré qu'il était possible de réhabiliter le patrimoine existant en composant avec le paysage.

Courset
492 habitants

Elaborée dans le cadre de l'appel à projets *Habiter Demain*, lancé par le PNR des Caps et Marais d'Opale et la Communauté de communes de Devres-Samer (CCDS), l'étude sur le hameau de Sacriquier, situé dans la commune de Courset, a évalué les potentialités présentes sur ce site. Elle a permis d'identifier des solutions innovantes pour le développement de l'offre de logements du hameau.

Préservation de l'espace public central

Le hameau, organisé en cercle autour d'une place centrale, est entouré d'une ceinture verte formée par les jardins des habitations. Les fermes qui le composent sont toutes orientées en fonction des meilleures dispositions bioclimatiques et offrent ainsi des vues sur l'arrière, vers le paysage agricole. La réhabilitation potentielle des bâtiments vacants devra donc préserver cette structure rurale de qualité et maintenir le cœur public du hameau ainsi que les vues sur le paysage.

Réutilisation du patrimoine bâti existant

Au lieu de construire de nouveaux logements, qui viendraient entraver les vues sur le paysage environnant et la forme originelle du hameau, les bureaux d'études en charge du projet ont envisagé la possibilité de développer l'offre de logements sur le bâti existant. Ce scénario permet à la fois de limiter l'artificialisation des sols et de développer l'habitat en préservant les espaces agricoles. Ce modèle, reproductible dans bien d'autres communes, est le fruit d'une étude visant à montrer les potentialités de l'existant. ■



BRÈVE

LE MARIAGE HARMONIEUX DE LA NATURE ET DU BÂTI

Zonnebeke
12 385 habitants

Témoin de l'histoire de cette ville belge notamment grâce au château qui y tient une place importante et qui accueille aujourd'hui un musée sur la Première Guerre mondiale, le parc de Zonnebeke trône en plein centre de la commune. Cette dernière a d'abord acquis une première partie du parc dans les années 80 puis la seconde en 2013. L'objectif était de lui redonner sa place centrale dans la vie des habitants et d'en faire un lieu attractif pour les touristes. Un plan de gestion harmonieuse a donc été mis en place afin de procéder aux aménagements nécessaires, le tout dans un souci constant de préserver le parc tel qu'il était à l'origine. Fort de son succès, il accueille à ce jour près de 200 000 visiteurs par an.

UNE ANCIENNE CIMENTERIE, FUTUR ESPACE TOURISTIQUE

Lottinghen
541 habitants

En surplomb du village de Lottinghen, une ancienne cimenterie occupe un site de 9 hectares localisé à proximité d'équipements publics sportifs et d'étangs de pêche communaux. Composée de bâtiments abandonnés offrant un panorama sur le paysage alentour et d'anciennes carrières complètement végétalisées, cette friche est aujourd'hui un site d'intérêt écologique qui porte un potentiel ludique fort. L'équipe retenue dans le cadre du projet *Habiter Demain* a donc proposé à la municipalité d'en faire un véritable espace touristique dédié aux activités de plein air.



RÉINVENTER LA VOIRIE EN MILIEU RURAL

Alincthun
340 habitants

En milieu rural, les voies de desserte des habitations fréquentées par peu de voitures peuvent être aménagées en préservant « l'esprit rural » : préservation des haies avec des espèces végétales locales, maintien des fossés, chemin stabilisé non bitumé. Cette méthode présente l'avantage de minimiser les impacts sur l'environnement et de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

VOUS SOUHAITEZ RÉAGIR SUR UN ARTICLE ?
UN PROJET CITÉ VOUS INTÉRESSE ?

Contactez-nous !

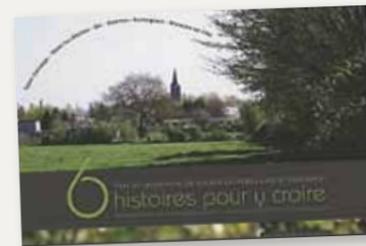
Par mail : contact@enrx.fr

Par téléphone, Mission urbanisme durable : 03 20 12 89 20

Le syndicat mixte Espaces naturels régionaux et les Parcs naturels régionaux du Nord – Pas de Calais entreprennent des démarches expérimentales d'accompagnement de projet d'urbanisme durable dans des communes volontaires.

VUQ : VERS UN URBANISME DE QUALITÉ, HABITER AUTREMENT L'ESPACE RURAL ET PÉRIURBAIN

Le projet VUQ a été retenu par le ministère de l'Environnement dans le cadre d'un appel à projets auprès des Parcs naturels régionaux de France sur la qualité des paysages périurbains. Il avait pour objectif d'identifier les conditions à réunir pour construire en milieu rural et périurbain des logements de qualité environnementale exemplaire pour la population dans sa diversité, tout en préservant les paysages et les terres agricoles. Six communes volontaires ont été sélectionnées (Ors, Eppe-Sauvage, Flines-les-Râches, Raismes, Ruminghem, Wavrans sur l'Aa) et accompagnées par trois équipes pluridisciplinaires dans la définition de leur projet. La phase d'étude, de 2008 à 2010 a été un formidable creuset de réflexions et de propositions pour l'avenir et une alternative au modèle pavillonnaire, dont les communes s'inspirent encore à l'heure actuelle.



6 histoires pour y croire :
Habiter autrement
l'espace rural
et périurbain

Sur le web : www.enrx.fr

RENOUER : RENOUVELLEMENT URBAIN ET ÉCOLOGIQUE DES TERRITOIRES RURAUX ET PÉRIURBAINS

Le projet RENOUER a lui aussi été retenu par le ministère de l'Écologie à l'occasion d'un appel à projets auprès des PNR lancé en 2010 sur le thème de la maîtrise qualitative et quantitative de la périurbanisation. Il visait à expérimenter la mise en œuvre de démarches de renouvellement urbain comme solutions à l'étalement urbain. Quatre communes et une communauté de communes porteuses de projets de réutilisation de bâtiments existants ont été sélectionnées : Anor, Ferques, Fresnes-sur-Escaut, Guînes, Marchiennes. Les études ont été menées de juin 2011 à juin 2013 par deux équipes pluridisciplinaires. Elles ont permis de travailler trois échelles de réflexion nécessaire à toute démarche de renouvellement urbain : la planification, la programmation du site et la réhabilitation écologique des bâtiments.

Renouer
RENOUVELLEMENT URBAIN & ÉCOLOGIQUE
DES ESPACES RURAUX



Les outils
réglementaires, fonciers,
fiscaux, contractuels
favorables au
renouvellement urbain
et écologique
des territoires ruraux,
référentiel technique

HABITER DEMAIN : HABITAT INNOVANT EN MILIEU RURAL

Le Parc naturel régional des Caps et marais d'Opale et la Communauté de communes Desvres-Samer ont lancé en 2013 un appel à projet ayant pour objet la définition de projets d'aménagement à vocation d'habitat dans chacun des six secteurs paysagers de la communauté de communes de Desvres-Samer. L'objectif était d'identifier de nouvelles formes urbaines aboutissant à des propositions innovantes en matière d'aménagement économe de l'espace, de prise en compte de l'environnement, d'intégration urbaine et paysagère de nouvelles architectures et de mixité sociale. Ailincourt, Desvres, Courset, Carly, Lottinghen et Crémarest ont ainsi été accompagnées de la définition des études préalables à la formulation des projets d'aménagement.

Et si l'on redessinait l'urbanisme ensemble ?
Le renouvellement urbain par la médiation artistique
Guide technique, 2014

Du projet d'habitat durable et paysager à sa traduction dans
les PLU, Comment isoler et sauvegarder les maisons anciennes
Guide technique, 2014

Comment préserver le foncier agricole de ma commune ?
Guide technique, 2015

Sur le web : www.parc-opale.fr

Ce journal a été réalisé dans le cadre du projet Interreg IV A « **TERCO** : Territoire coopération, vers un aménagement durable des espaces ruraux et périurbains transfrontaliers ». Sous la responsabilité de la Province Flandre Occidentale, ce projet a mobilisé sur la période 2013-2014 des acteurs publics de l'aménagement du territoire et du paysage le long de la frontière flamande afin de construire une culture commune autour des problématiques de la maîtrise de l'étalement urbain, de l'évolution des paysages, de la reconquête de la biodiversité et du développement de la trame verte et bleue.

Directeur de la publication : Emmanuel Cau, président d'Espaces naturels régionaux
Rédacteur en chef : Jean-Louis Thomas, directeur général
Coordination et suivi éditorial : Emilie Blondeel (ENRx), Nathalie Mandaron (ENRx)
Rédaction : Agence AVERTI, Emilie Blondeel (ENRx), Nathalie Mandaron (ENRx)
Contributions : Dominica Wecxsteen (Conseil régional Nord-Pas de Calais), Paret Bern, Wouter Bertier (Province Flandre Occidentale), Anne-Françoise Del Litto, Anne-Claire Herfaut (Conseil général du Nord), Stéphane Loosveldt, Alain Pomportes (DDTM du Nord), Adeline Penez (DDTM du Pas de Calais), Christophe Rouvres, Vincent Bassez (CAUE du Nord), Laurence Morice (CAUE du Pas de Calais), Xavier Monnet (Agence d'urbanisme de Dunkerque), Simon Charbouillot (Pays Cœur de Flandre), Corinne Bury, Lise De Baere (PNR Avesnois), Jean-Pierre Geib, Mélanie Huguet (PNR Caps et marais d'Opale), Céline Maire-Viguer, Morgann Le Mons (PNR Scarpe Escaut), Manu Lequeuche (ENRx)
Photographies : Wouter Bertier (Province Flandre Occidentale), Paul Carbon, CC Desvres-Samer, Jean-Luc Cornu, Olivier Delvaux (ENRx), Filip Dujardin, EPF Nord-Pas de Calais, Marion Lecat (Averti), agence Paysage, PNR Avesnois, PNR Caps et marais d'Opale, PNR Scarpe-Escaut
Illustrations : Agence AVERTI, Emilie Blondeel (ENRx), agences Boidot-Robin & Bassinet-Turquin, agences Ad'Auc & Acwa
Design graphique : Agence AVERTI - www.averti.fr
Impression : Nord'Imprim
Dépôt légal : Espaces naturels régionaux, Décembre 2014

contact@enrx.fr
www.enrx.fr
www.plantonsledecor.fr

6, rue du Bleu Mouton
BP 73 - 59028 LILLE CEDEX
métro : République
tél : +33(0)3 20 12 89 12
fax : +33(0)3 20 12 89 39

espaces naturels régionaux
NORD-PAS DE CALAIS

Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale
Pays Cœur de Flandre
Pays des moulins de Flandre
Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale
IJZER & POLDER
REGIONAL LANDSCAP
WEST-VLAANSE HEUVELS
wwi
inagro

RÉGION Nord-Pas de Calais
ENRx est soutenu par la Région Nord-Pas de Calais pour mettre en œuvre des missions d'envergure régionale précisées dans une convention d'objectifs pluriannuelle.

Les partenaires TERCO :

