



« Faire du patrimoine le support d'un projet d'urbanisme de qualité en milieu rural »

Offrir une alternative à l'habitat pavillonnaire en milieu rural

Lise De Baere

Chargée d'études Urbanisme – Parc naturel régional de l'Avesnois

Perrine Morin

Chargée d'études Aménagement du territoire, urbanisme et projets – Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale

Plan de la présentation

1 – Rappel du contexte : le projet Vers un Urbanisme de Qualité (VUQ)

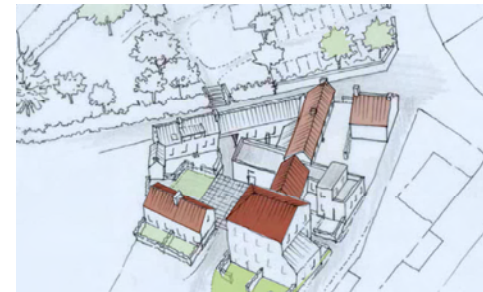
2 – Proposer de nouvelles formes urbaines qui prennent en compte les patrimoines bâtis et paysagers

À partir des exemples d'Ors et d'Eppe-Sauvage



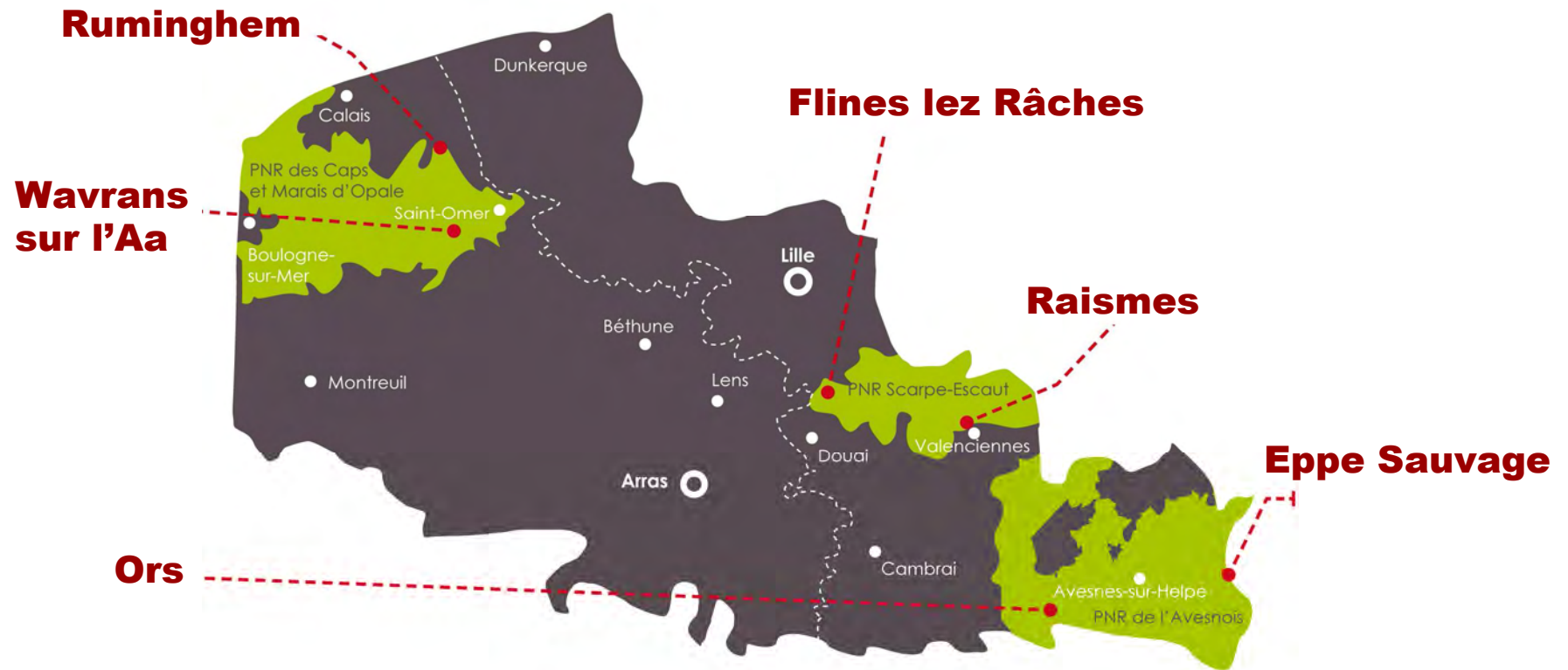
3 – Densifier le cœur du village et réhabiliter le patrimoine bâti

L'exemple de Wavrans-sur-l'Aa



VERS UN URBANISME DE QUALITÉ

Habiter autrement l'espace rural et périurbain



VERS UN URBANISME DE QUALITÉ

Habiter autrement l'espace rural et périurbain



Objectifs :

EXPERIMENTER un mode d'accompagnement, par les Parcs, de projets communaux d'aménagement durable

DEMONTRER PAR L'EXEMPLE qu'une urbanisation « autre » que l'habitat pavillonnaire, respectueuse de l'environnement et des paysages est possible (nouvelles formes urbaines, économie de terres agricoles, préservation de l'environnement...)

OFFRIR DES LOGEMENTS répondant à une demande non couverte (petits logements locatifs ou en accession à la propriété)

VERS UN URBANISME DE QUALITÉ

Habiter autrement l'espace rural et périurbain



Partenariats et déroulement :

Un pilotage à 3 niveaux :

- INTER-PARCS
- REGIONAL : un Comité d'Orientation Régional
- LOCAL : des groupes de projets communaux

3 équipes pluridisciplinaires, avec une double mission:

- Définir une méthode d'approche de l'urbanisme de qualité en milieu rural grâce au travail sur une série de 6 collectivités
- Répondre concrètement à la question à travers la production d'esquisses et d'avant-projets sommaires

Ors



Le village

- **Géographie:**
Village charnière, entre le Cambrésis et l'Avesnois, distant de 4 km de l'axe Cambrai / Charleville-Mézières et de 5 km de l'axe Valenciennes / Laon
Une gare (2 arrêts/jour)
et une gare à Landrecies (12 arrêts/jour)
- **Socio-économie:**
211 emplois en 1999
Un café, une école, un maçon, un bureau de poste, un plateau multisports, une épicerie
- **Démographie:**
712 habitants
Une ouverture de classe en 2011
- **Documents d'urbanisme:**
PLU approuvé, PADD, charte du Parc, SCoT du Cambrésis

Objectifs du projet communal :

- Accroître et diversifier l'offre de logements
- Proposer des typologies de logements diverses afin de rechercher une mixité sociale dans la population du village
- Préserver le caractère rural
- Intégrer les nouvelles constructions au sein du bâti traditionnel rural
- Contribuer à renforcer la centralité naissante autour des nouveaux équipements
- Connecter ces nouveaux espaces bâtis au centre ancien.

Ors

Le site

- Surface de 4,5 ha, maîtrise foncière partielle
- Îlot de bocage au sein d'un quadrilatère de rue



Enjeux :

La zone à urbaniser :

- est actuellement une **prairie bocagère** qui comprend un réseau de haies et des arbres fruitiers,
- se situe en contact direct avec une **zone nouvellement aménagée** : école/médiathèque, parc paysager,
- 8 parcelles sont partiellement bornées et **reliées aux réseaux** (gaz, électricité, eau, assainissement).

> **Aménager différemment ces parcelles en tenant compte de ces éléments préexistants mais non figés.**

Ors



Approche 1 : Renforcer la nouvelle polarité

- > Préserver l'écologie du site en limitant l'artificialisation
- > Regrouper les nouvelles constructions à proximité de l'école
- > Diversifier la typologie et la formes des bâtiments

Ors



Approche 2 : S'appuyer sur la trame bocagère

- > Le bâti et les liaisons douces s'appuient sur les haies existantes
- > Concilier les espaces d'intimité et le vivre ensemble
- > Regrouper les habitations par ensembles de 8 à 10 logements



Ors



Approche 3 : Habiter le bocage

- > Urbaniser les franges pour préserver le cœur bocager
- > Échelonner le développement de la commune et créer des espaces partagés
- > Diversité des formes bâties et respect de l'identité architecturale



Eppe-Sauvage



Le village

- **Géographie :**
Village frontière, à quelques centaines de mètres de la Belgique, au cœur de l'Avesnois dans une vallée verdoyante de prairies bocagères, à proximité de la station touristique du ValJoly. Situé à 9 km de l'axe Trélon / Chimay et à 8 km de l'axe Trélon / Solre-le-Château. Une gare à Sains-du-Nord (25 min. en voiture) : 21 trains par jour.
- **Socio-économie :**
Forte proportion de cadres et de retraités
Nombreuses résidences secondaires
- **Démographie :**
256 habitants en 2008
Une école de deux classes (maternelle et primaire)
5 exploitations agricoles (recensement année 2000)
- **Documents d'urbanisme :**
PLU en cours d'élaboration
SCoT Sambre Avesnois en cours d'élaboration

Objectifs du projet communal :

Située dans un environnement naturel et bâti de grande qualité et partiellement protégé, la commune d'Eppe-Sauvage est soumise à des contraintes fortes en terme d'urbanisation.

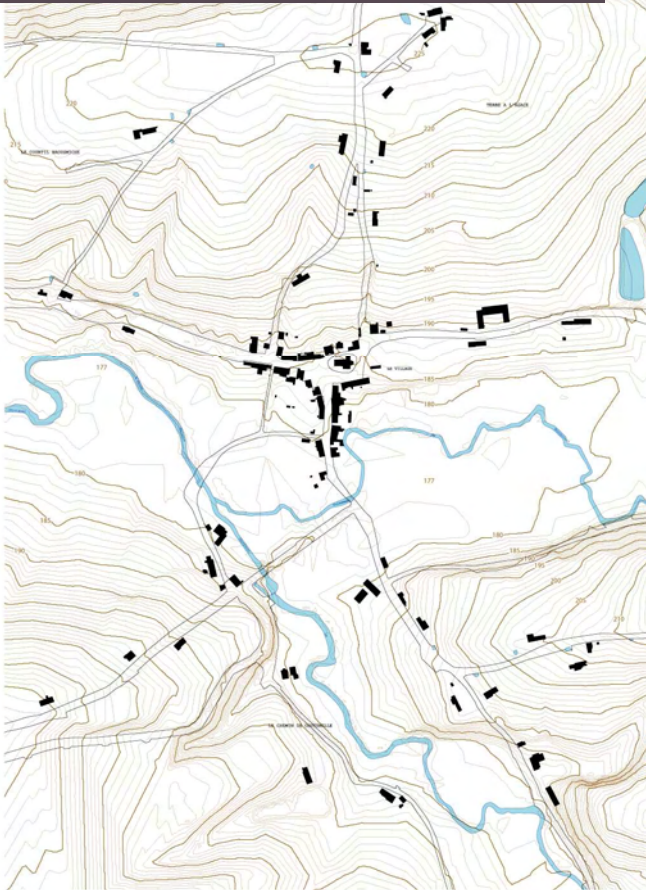
Confrontée à de nombreuses demandes de permis de construire, la commune souhaite ouvrir une nouvelle zone à urbaniser, avec pour objectifs :

- d'accueillir de nouveaux habitants ;
- d'offrir une plus grande diversité de logements (10 pour les 10 ans à venir).
- de redynamiser la commune.

Eppe-Sauvage

Le site

- Surface de 2,5 ha propriété de l'État
- Au cœur d'une prairie bocagère sur une pente du village



Enjeux :

Le PLU n'étant pas défini, et aux vues des fortes contraintes topographiques, géologiques, hydrologiques, et des forts enjeux environnementaux, paysagers et architecturaux, la commune propose un large périmètre d'étude pour **identifier la meilleure implantation pour les futurs logements.**



Eppe-Sauvage

1 commande, 3 lectures du paysage, 3 choix d'implantation



Eppe-Sauvage



Approche 1 : Participer au front bâti

- > Parcelle en dent creuse à proximité du centre-bourg
- > Proposition discrète à l'échelle du grand paysage
- > Vocabulaire architectural local pour s'intégrer au paysage bâti



Eppe-Sauvage

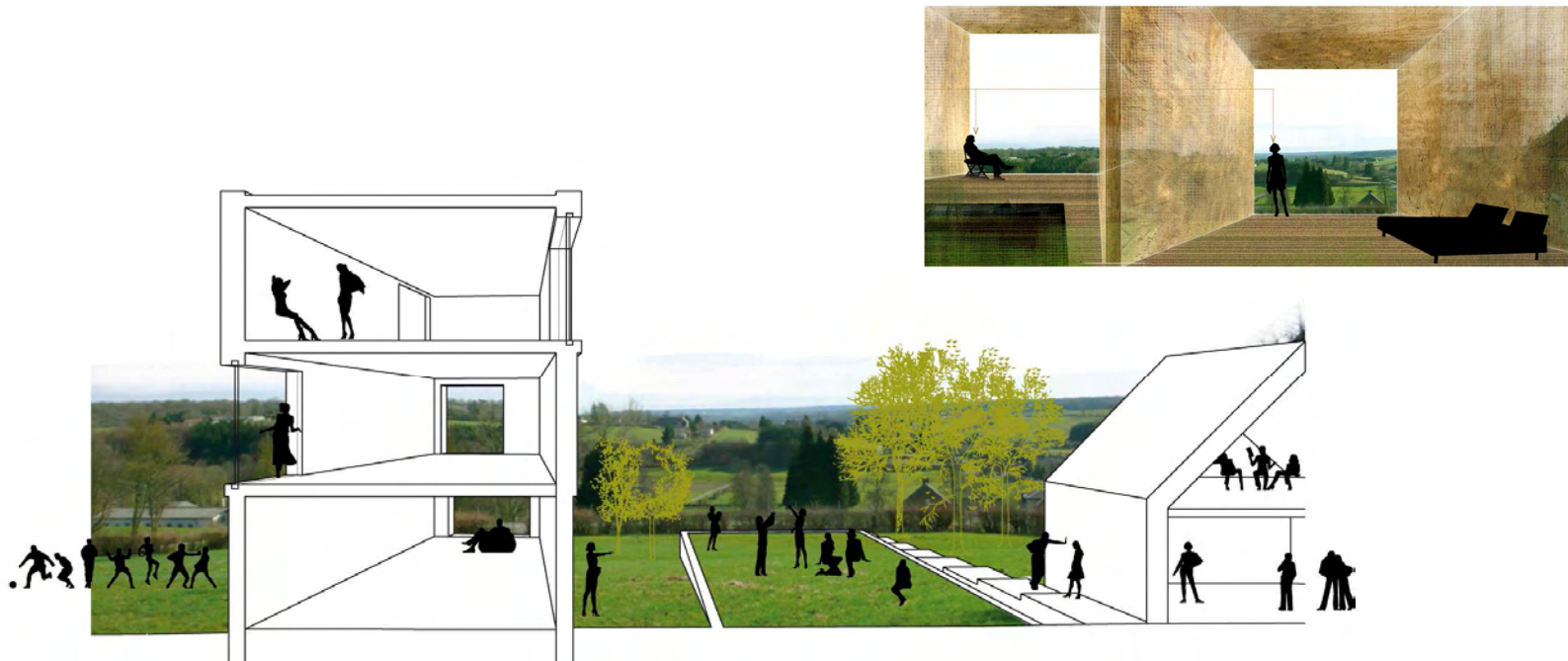


Approche 2 : Se faire discret dans le paysage

- > Offrir aux logements une vue imprenable sur le paysage
- > Conserver la silhouette du grand paysage en dissimulant la nouvelle construction
- > Bâti faisant écho aux haies : linéaire, bas et végétalisé



Eppe-Sauvage



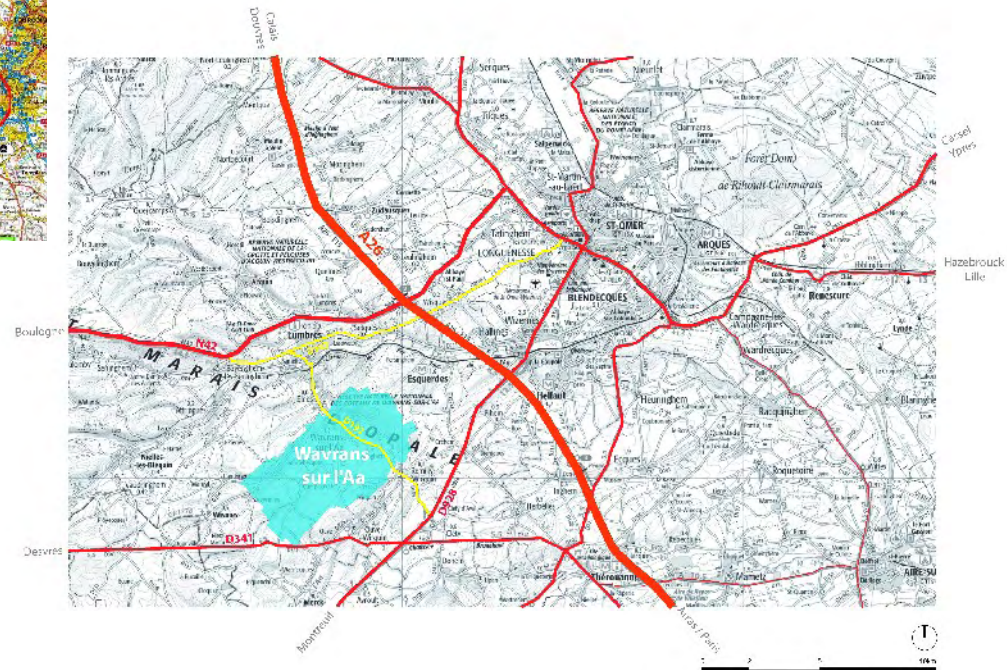
Approche 3 : Faire perdurer le paysage

- > Construire à la vue de tous à l'image des fermes traditionnelles
- > Valoriser le patrimoine bâti existant en y accrochant les nouvelles constructions
- > Faire bénéficier aux habitants des qualités paysagères du site en ménageant des vues vers la vallée



Wavrans-sur-l'Aa

Wavrans-sur-l'Aa : commune de 1350 habitants, située dans la CC du Pays de Lumbres



à 15 Km de Saint Omer, à 10 Km de l'A26

Wavrans-sur-l'Aa



Le village

- **Géographie :**
Surplombée par des coteaux calcaires (classés réserve naturelle), la commune est située dans la vallée de l'Aa, dans l'aire d'attractivité du Pays de Lumbrès.
Traversée par les routes D192 et D225
Pas de gare à proximité, ni de transports en commun
- **Socio-économie :**
Mairie, garderie, cantine, cafés, coiffeur, une zone d'activité et 15 exploitations agricoles
- **Démographie :**
1 329 habitants (dans le centre-bourg et les 6 hameaux).
Une école primaire de 6 classes
- **Documents d'urbanisme :**
SCoT du Pays de Saint-Omer et PLU approuvés

Objectifs du projet communal :

- Offrir des logements diversifiés proche du centre-village, en vue de toucher une mixité intergénérationnelle et sociale et maintenir le niveau de population du village.
- Phaser l'opération pour tenir compte de l'occupation et du statut de la propriété des terrains
- Préserver le caractère rural de la commune et intégrer les nouvelles constructions dans le paysage et l'environnement bâti.
- Valoriser l'entrée de la commune et intégrer la proximité du cimetière dans le projet d'aménagement.
- Offrir aux habitants une autre vision de l'aménagement, qui s'inscrive dans une logique de durabilité.
- Communiquer auprès des habitants dont les riverains du site.

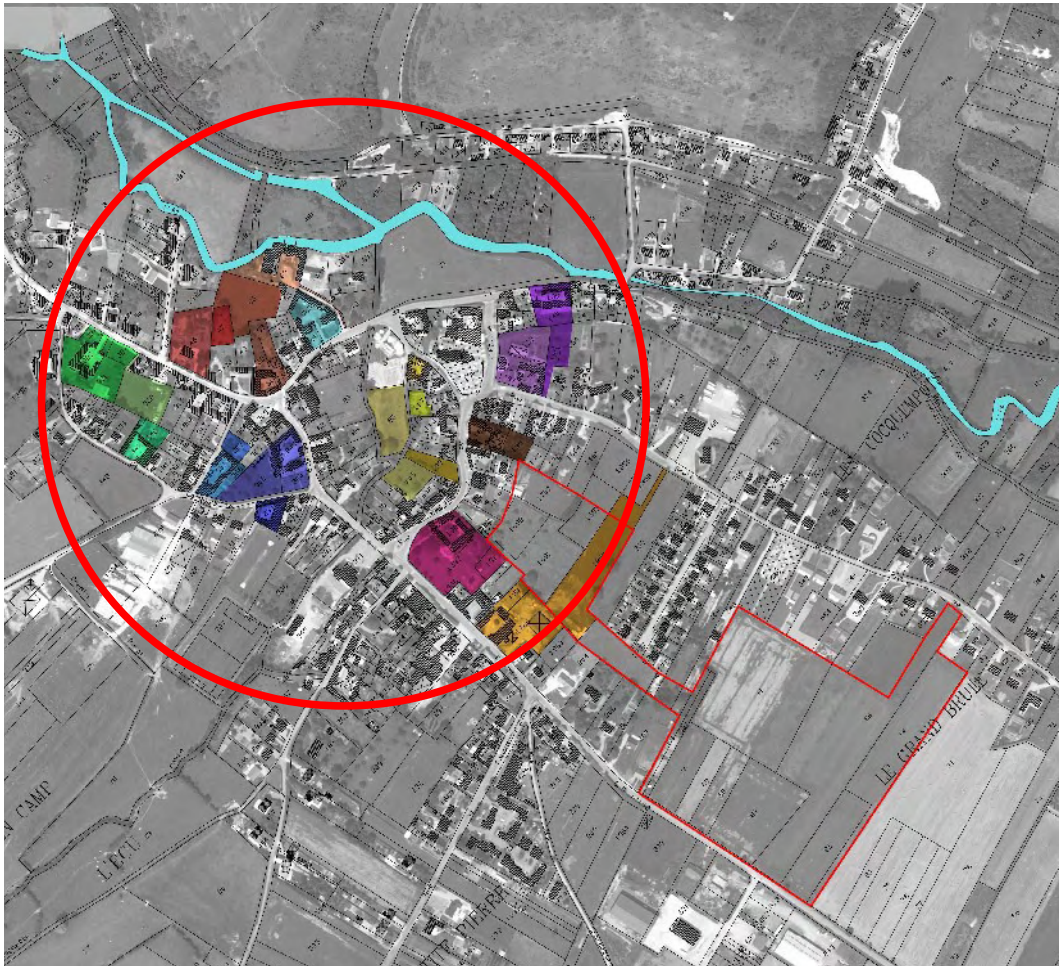
Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ...

Le périmètre initial de projet : 7 ha de zone 1AU en extension



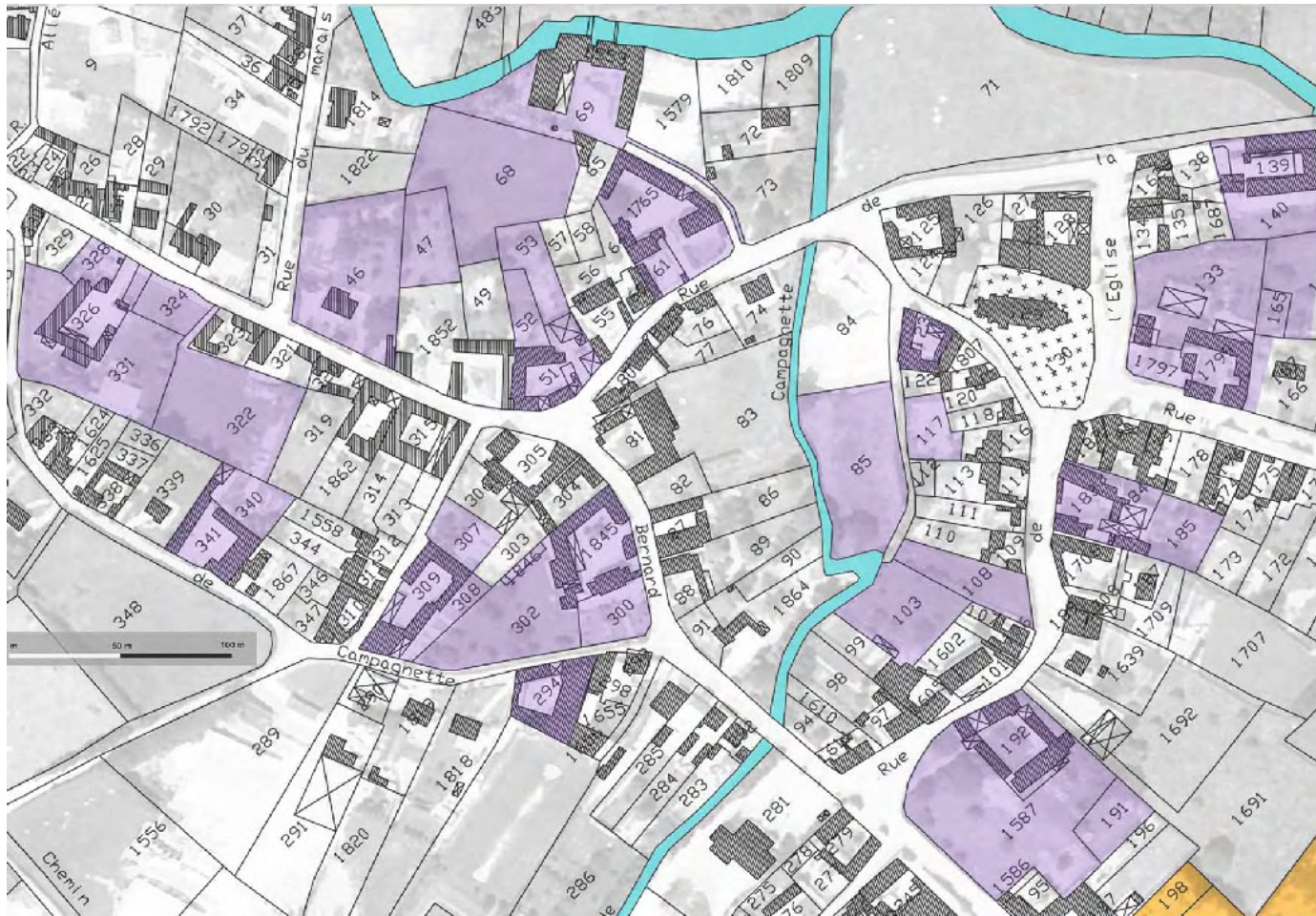
Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ...

Mise à jour d'un potentiel foncier dans le centre : du patrimoine sous-occupé



Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ...

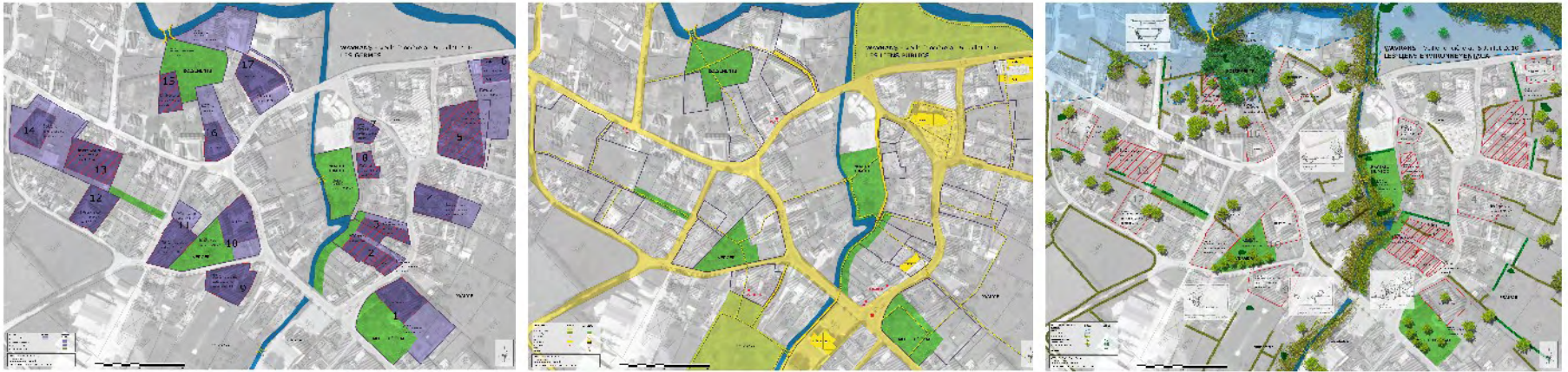
Inventaire des potentialités foncières en centre-bourg : 7 ha !



**Changement
du périmètre
de projet**

Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ...

Croisement des regards architecte/paysagiste/écologue



"Germe" : habitat au sens large : à la fois un cadre de vie pour l'homme, un milieu de vie écologique et leur cohabitation.

Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ...

La revitalisation du centre-bourg : synthèse des potentialités



Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ...

Un exemple de germe



Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ...

Mise en place d'une gouvernance : Comité de veille

Rôle: comité de pilotage qui effectue une veille

Composition :

- **Elus communaux**
- **Bureau d'études**
- **Techniciens : de ENRx, du Parc, de la DDTM, de l'agence d'urbanisme, du CAUE, du Conseil régional**
- **Communauté de communes**

Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ à WAa

Un an de transition, naissance de WAa

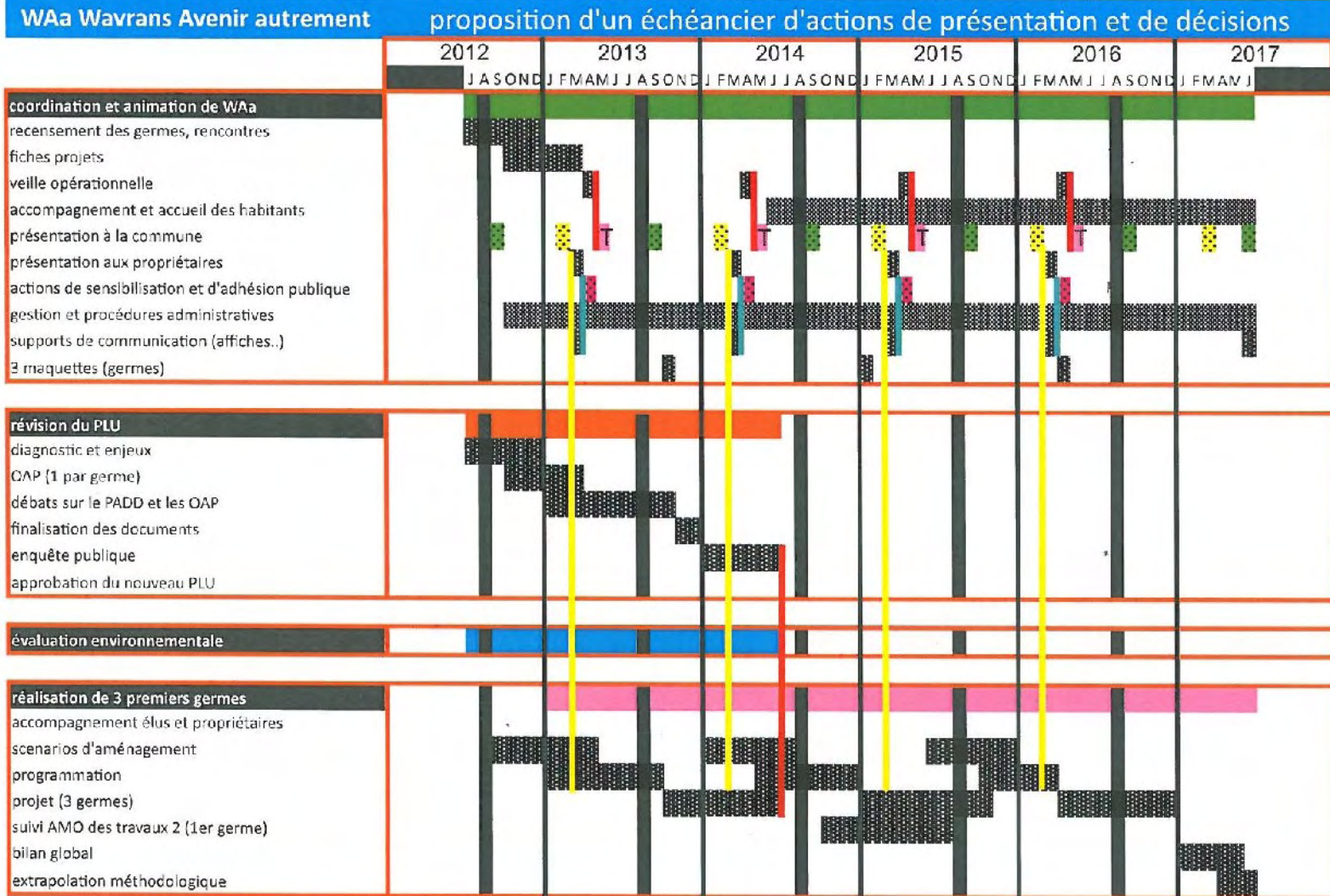
Réunions du Comité de veille : Rédaction du cahier des charges






Quatre missions :

- **Coordination et animation de Wavrans Avenir autrement**
- **Révision du PLU**
- **Évaluation environnementale**
- **Réalisation de trois premiers germes**

Juillet 2012 : Recrutement d'un groupement de bureaux d'études réunissant des compétences en urbanisme, architecture, paysage, environnement et concertation : FG Architecture, Paysages et Biotope

Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ à WAa



-  réunions de travail avec la commune
-  réunions du comité de veille (A-G)
-  réunions du comité de veille élargi (présence des populations ou de leurs représentants)
-  événements
-  actions en continu

Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ à WAa

Etude de 5 ans : 170 000 € HT

Financements à hauteur de 80%

- 70% du montant HT (96 600 €) Conseil régional**
- 20 000 € Conseil général + 20 000 € Communauté de communes**
- Etat (DGD)**

Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ à WAa

Lancement de WAa

21 novembre 2012 : 1ère rencontre publique annuelle de WAa



L'indépendant, 30 novembre 2012



<http://w-a-a.eu>

WAa = 3 missions:

- Coordination et animation du projet
- Révision du PLU avec évaluation environnementale
- Mise en œuvre de trois germes

Coordination et animation du projet :

Mise en place d'une gouvernance :

Comité de veille :

Commune
Partenaires techniques
Financeurs
+ intervenants thématiques

Entre 20 et 30 personnes

2 réunions par an

Bureau du Comité de veille :

2 représentants de la Commune
1 représentant/organisme
partenaire

Moins de 10 personnes

1 réunion tous les deux mois

Coordination et animation du projet :

Mise en place d'outils de communication :



VUQ

VUQ

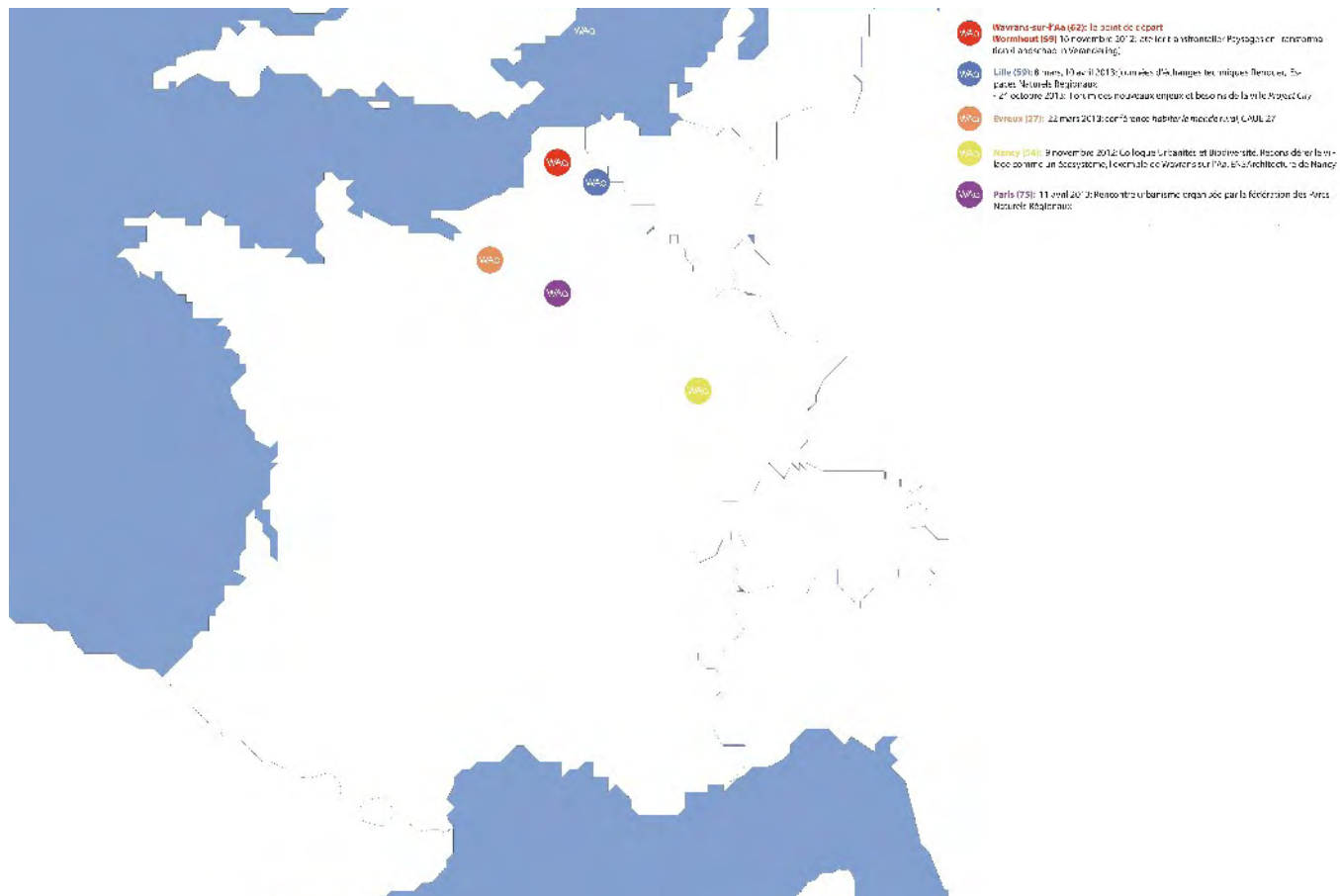
le site d'actualités et de débats autour du renouveau du village



Wavrans-sur-l'Aa : Bilan de la 1ère année de WAa

Coordination et animation du projet :

Événements de communication :

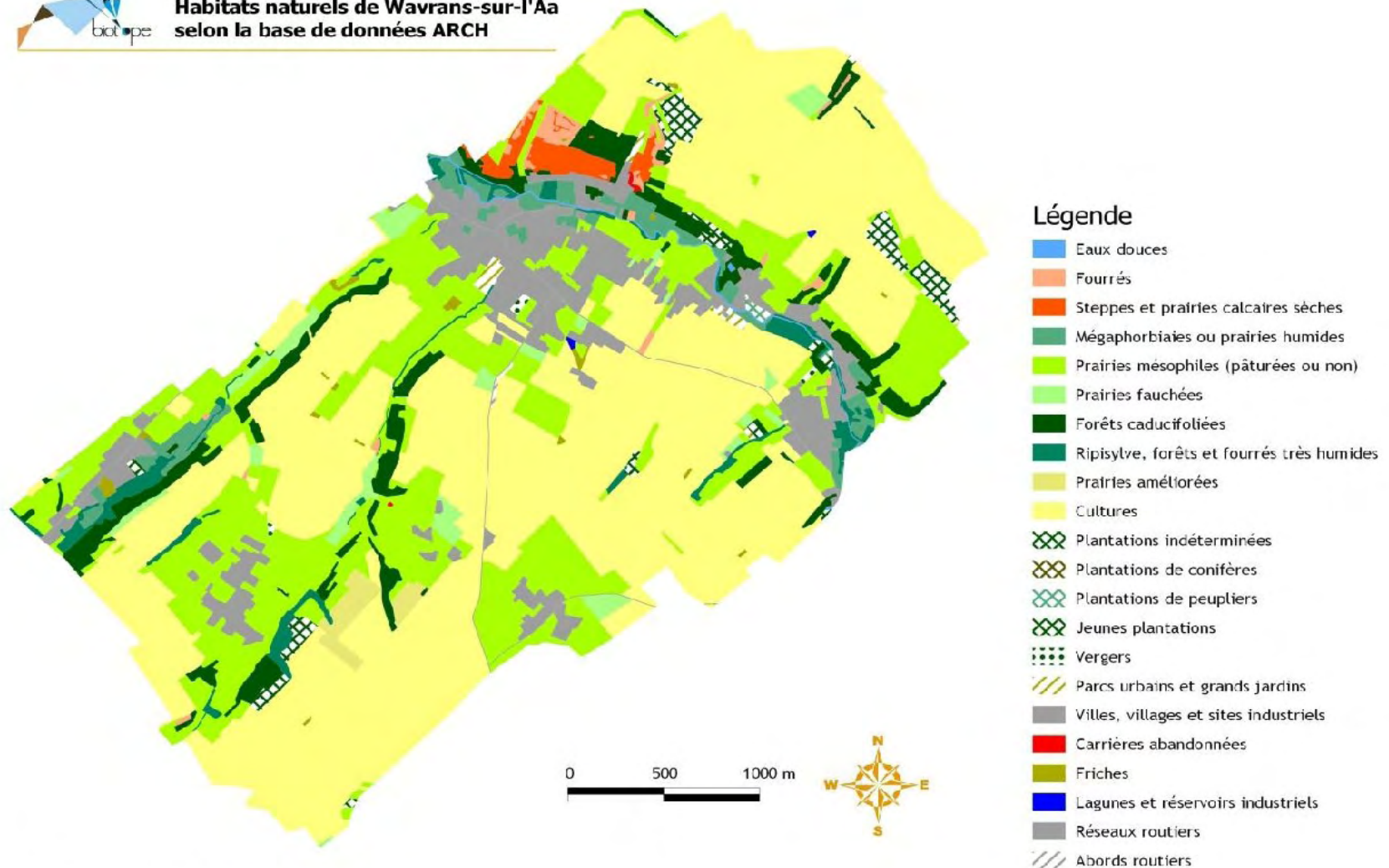


Révision du PLU avec évaluation environnementale :

Diagnostic :



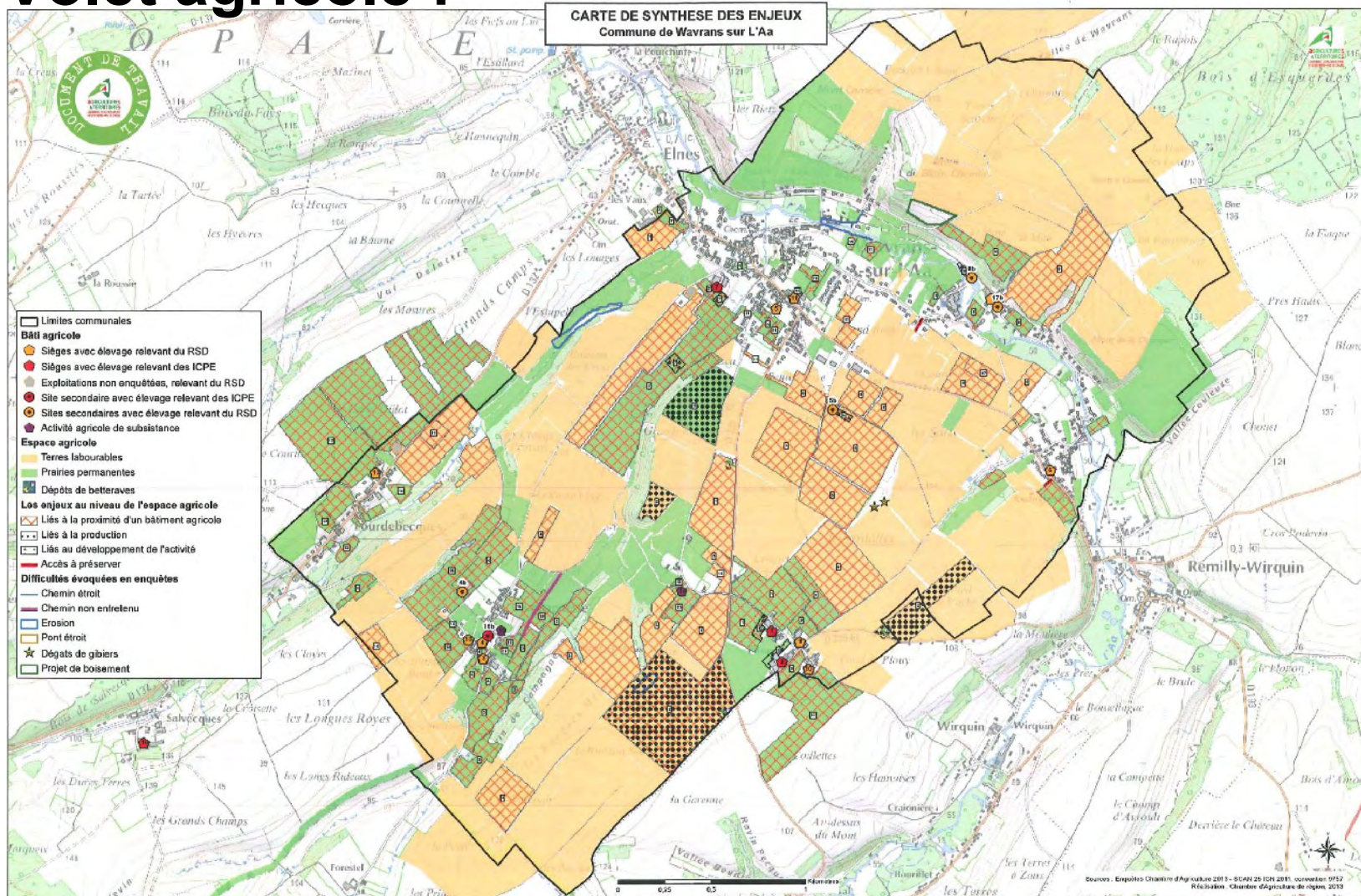
Habitats naturels de Wavrans-sur-l'Aa
selon la base de données ARCH



Wavrans-sur-l'Aa : Bilan de la 1ère année de WAa

Révision du PLU avec évaluation environnementale :

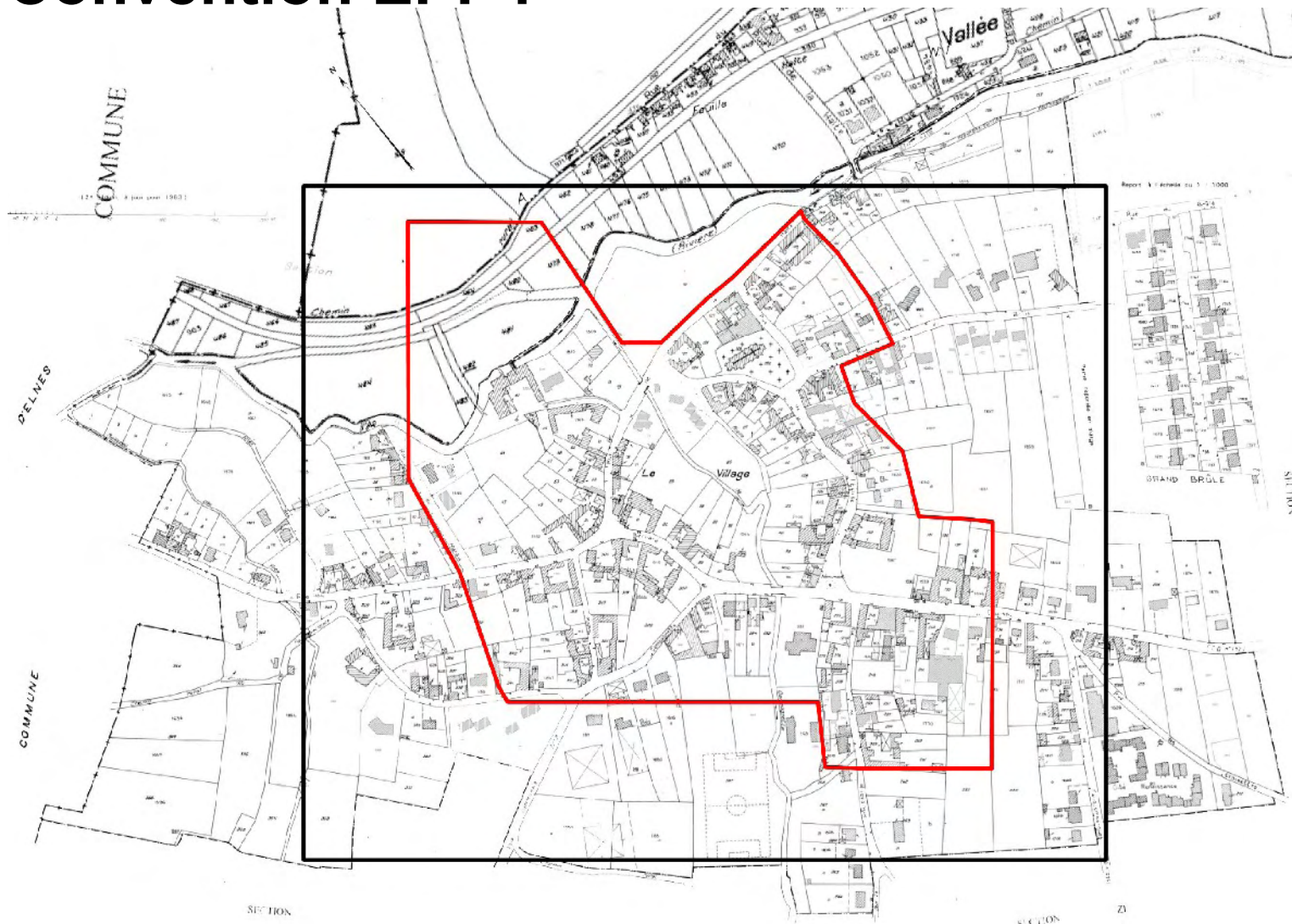
Volet agricole :



Wavrans-sur-l'Aa : Bilan de la 1ère année de WAa

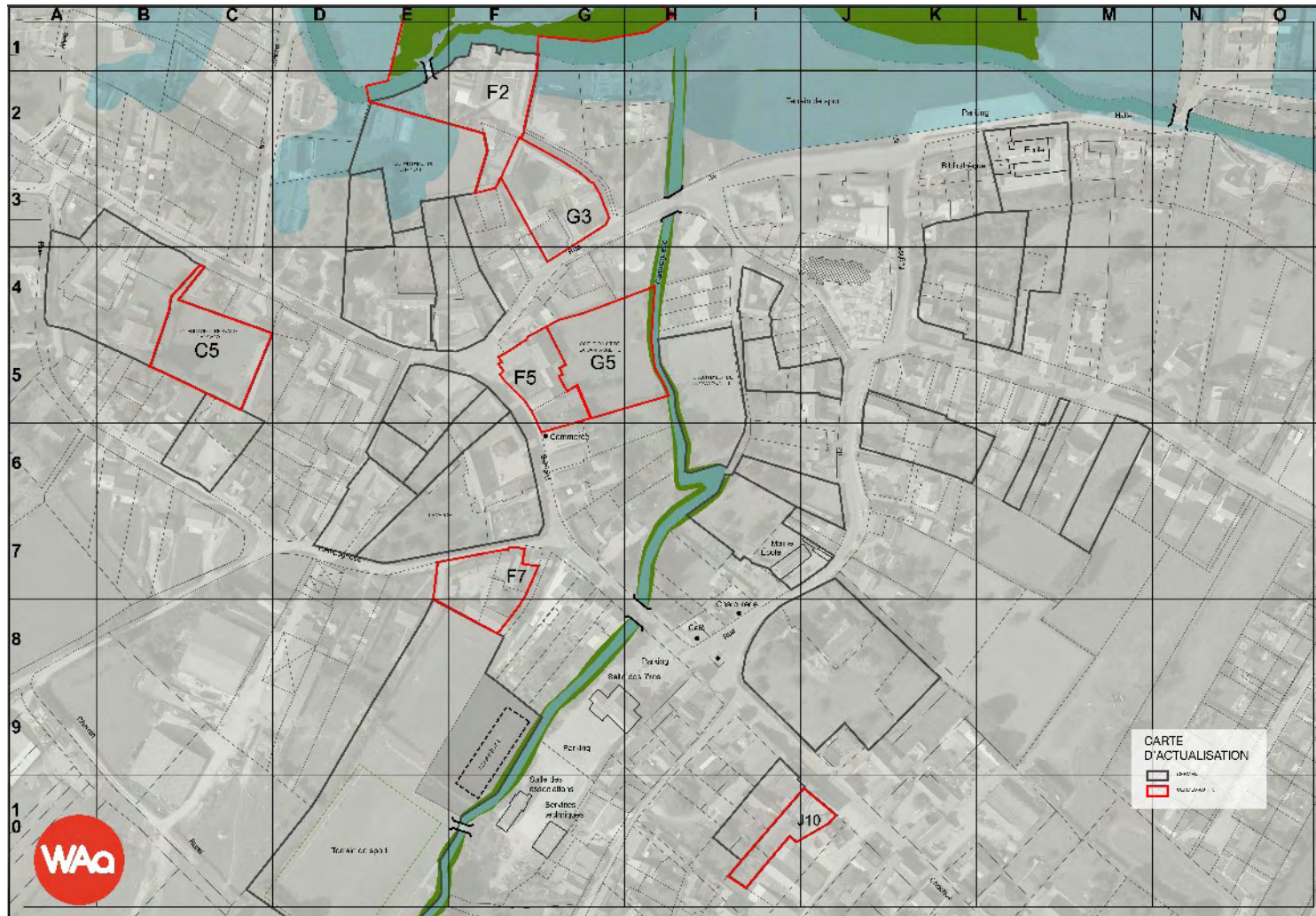
Mise en œuvre de trois « germes » :

Convention EPF :



Mise en œuvre de trois « germes » :

Germes actifs :

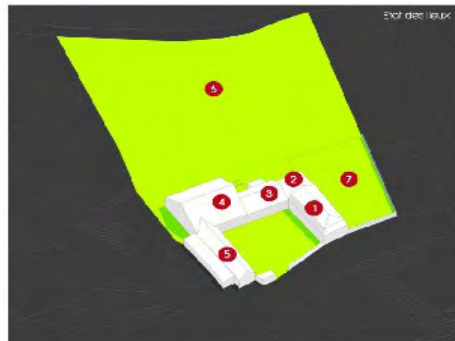
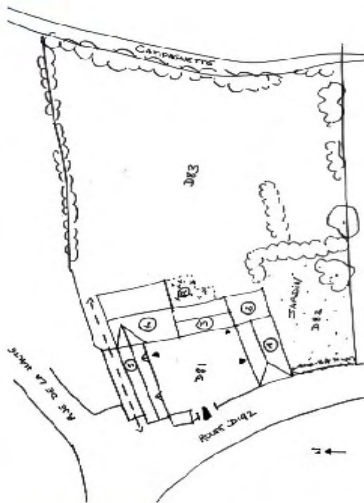


Mise en œuvre de trois « germes » :

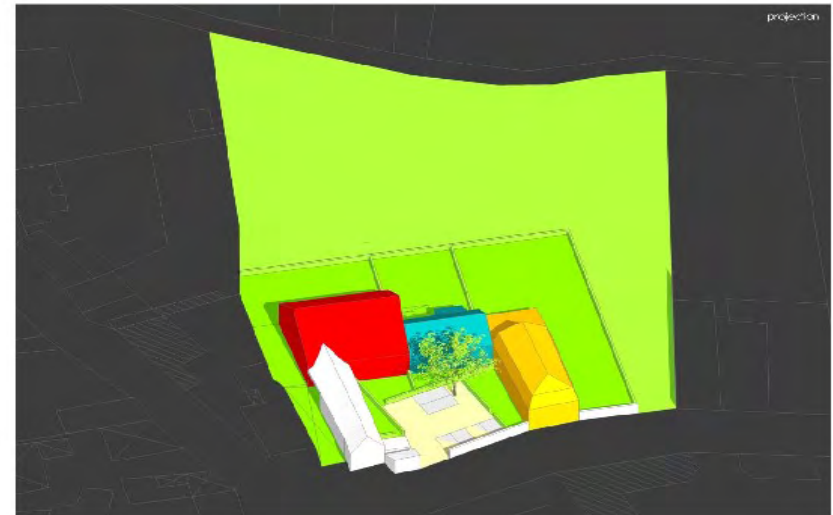
Fiches projets :



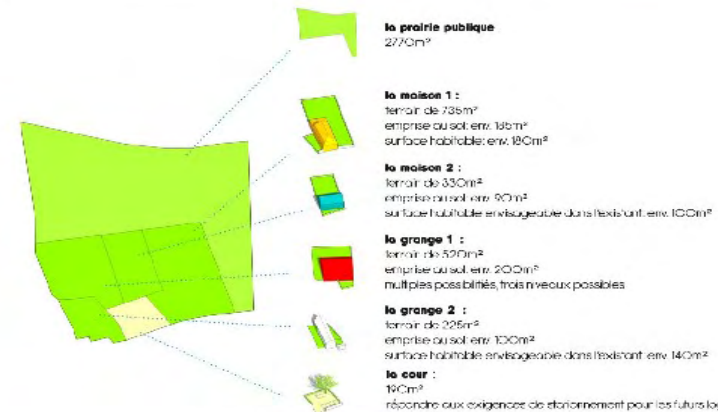
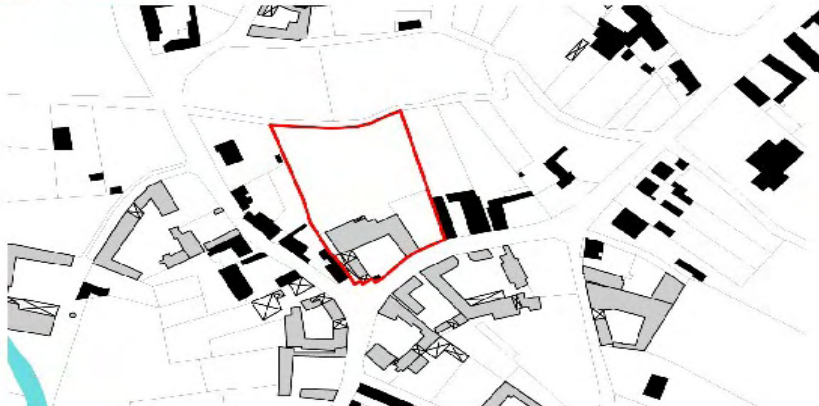
G5-H5 - LA PRAIRIE CENTRALE



- 1: habitation principale - 1 lot potentiel
- 2: garages - annexe à l'habitation principale
- 3: grange inutilisée - 1 lot potentiel
- 4: hangar - 1 lot potentiel, soit, surface au sol 200m² et hauteur sous toiture env. 7m
- 5: grange inutilisée - 1 lot potentiel
- 6: pâture (parcelle D93)
- 7: jardin annexé à la maison (parcelle D82)
- R: partie en ruines - annexe à la partie 3



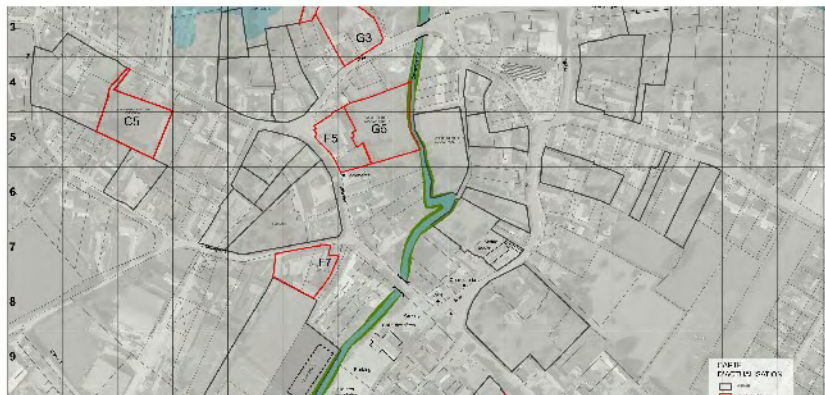
plan de situation éch 1/2000



Mise en œuvre de trois « germes » :
Préemption de la Minoterie:



Wavrans-sur-l'Aa : Bilan de la 1ère année de WAa



VERS UN URBANISME DE QUALITÉ

Habiter autrement l'espace rural et périurbain



Le projet VUQ a interrogé les pratiques courantes :

la localisation du site à urbaniser

le lien à établir entre les bâtiments existants, la campagne environnante et les nouveaux bâtiments

l'ambiance paysagère et ce qu'il convient de préserver voire d'enrichir

la taille des parcelles privatives, comment **concilier mitoyenneté et intimité**

la place des **espaces collectifs et partagés** pour des jeux d'enfants, les loisirs...

les déplacements et les voiries (leurs fonctions, leur formes), **la place de la voiture**, du stationnement...

mixité fonctionnelle : logements seuls? ou logements et locaux d'entreprises?

la forme architecturale: entre forme traditionnelle, modes de vie nouveaux et préservation de

l'environnement : quelles propositions? quelles évolutions? **les matériaux de construction...**

l'eau : comment la récupérer, gérer l'eau de pluie?

l'énergie nécessaire



Merci de votre attention

Pour plus de renseignements :

www.enrx.fr > rubrique *Vers un urbanisme de qualité*

www.ors-habiterlebocage.com

www.W-A-a.eu