



« Construire une commande et une démarche de qualité »

« Vers un Urbanisme de Qualité » (VUQ)
à partir des exemples d'Eppe-Sauvage et Wavran-sur-l'Aa

Lise De Baere

Chargée de mission Urbanisme – Parc naturel régional de l'Avesnois

Plan de la présentation

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

2– Proposer de nouvelles formes d’habitat qui prennent en compte les patrimoines bâtis et paysagers



L'exemple 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



Objectifs :

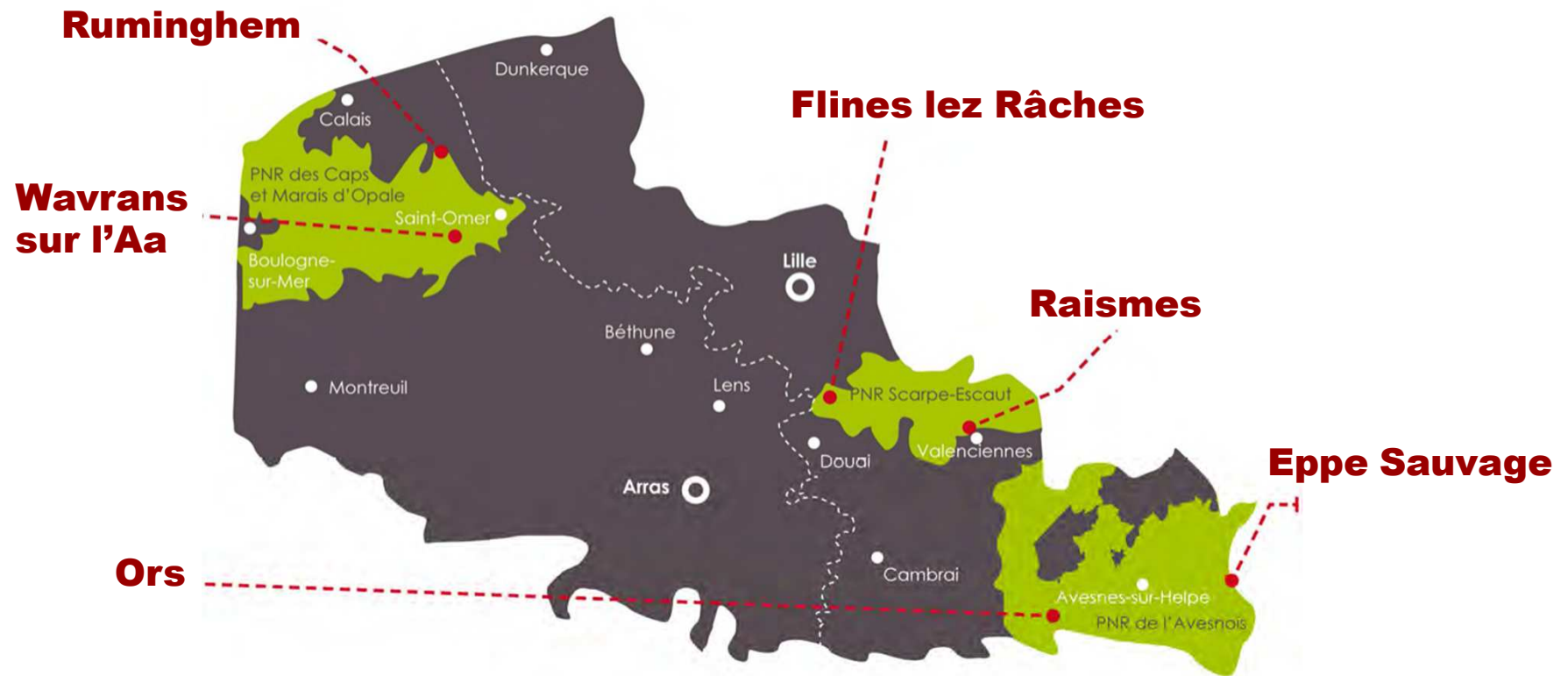
EXPERIMENTER un mode d'accompagnement, par les Parcs, de projets communaux d'aménagement durable

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



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

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.

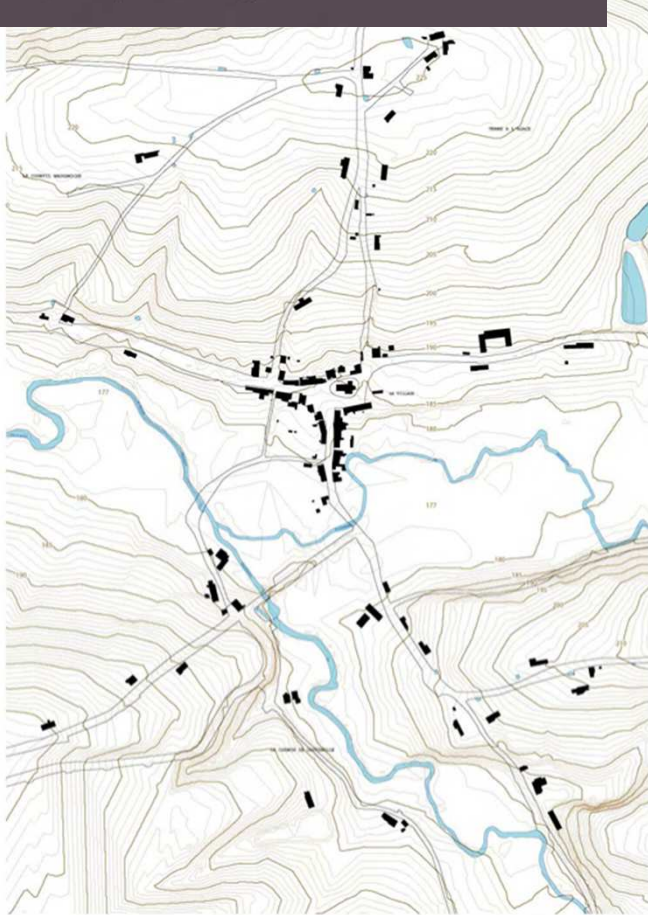
Confrontée à de nombreuses demandes de permis de construire, la commune souhaite ouvrir une nouvelle zone à urbaniser, avec pour objectifs :

- 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



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



Approche 2 : Se faire discret dans le paysage

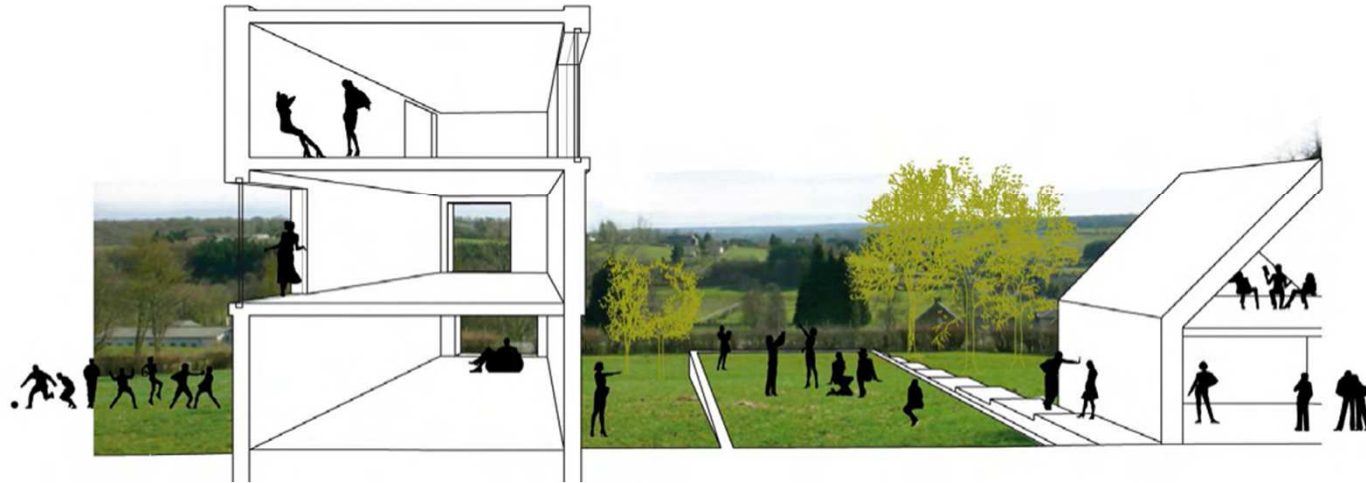
- > Offrir aux logements une vue imprenable sur le paysage
- > Conserver la silhouette du grand paysage en dissimulant la nouvelle construction
- > Bâti faisant écho aux haies : linéaire, bas et végétalisé



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

Eppe-Sauvage : De « VUQ » au PLU-projet



> **Approche paysagère** dominante avec une articulation du projet autour :

- du « déjà là »
- du régime de la distance

Les points forts du projet :

- construire à la vue de tous
- valoriser le patrimoine bâti
- ménager des vues vers la vallée
- favoriser le vivre ensemble
- moduler l'ouverture du droit à bâtir

Eppe-Sauvage : De « VUQ » au PLU-projet

Principes fondateurs intégrés et assimilés dans un dispositif habité de « grains rurbains » :



- *concept inspiré de la photographie*
- *densité ou intensité des formes urbaines, leurs pleins et leurs vides mais aussi leurs niveaux d'équipements et d'animation*
- *dans la pratique*

➤ ...qui répondent à d'autres enjeux

- Trame verte et Bleue : appui sur le bâti existant
- Une réponse à la maîtrise de la périurbanisation
- Densité
- Réinvestissement du patrimoine bâti existant réhabilitation qualitative du patrimoine, valorisant réciproquement patrimoine existant et construction neuve.



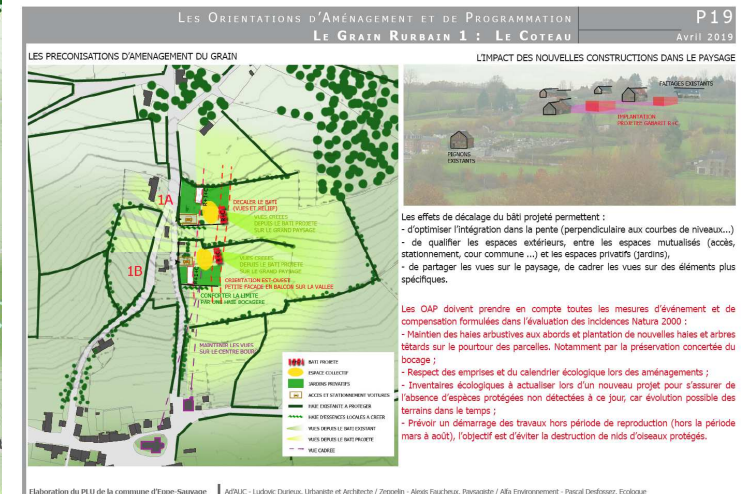
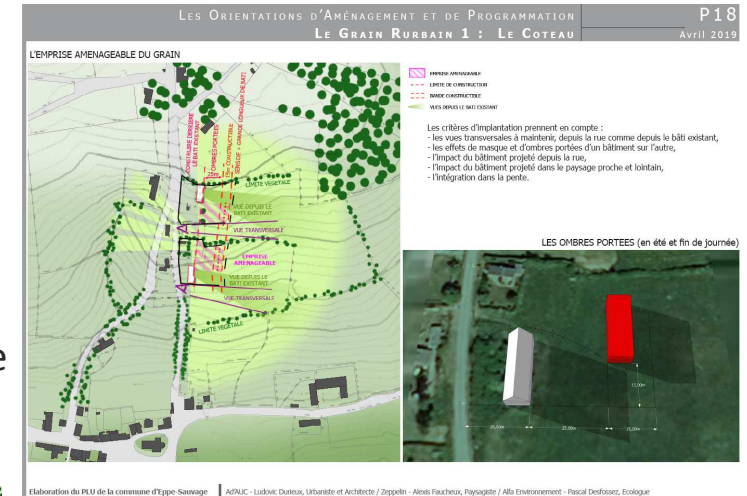
Eppe-Sauvage : De « VUQ » au PLU-projet

Des hypothèses de montage opérationnel

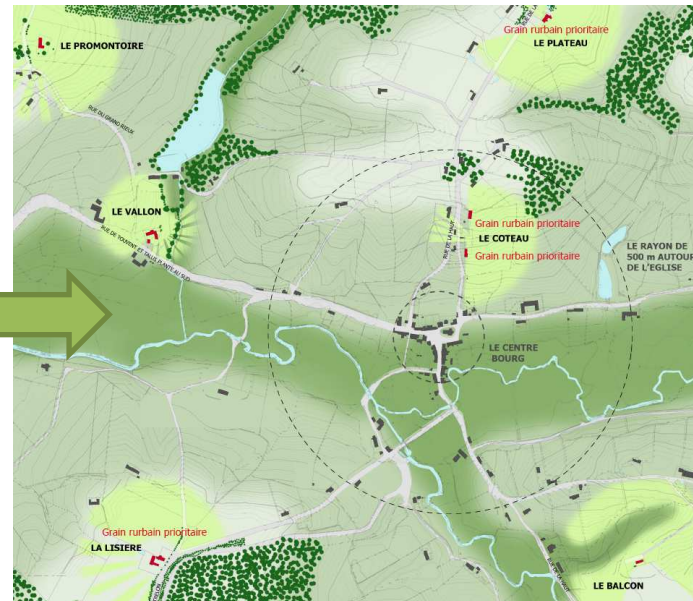
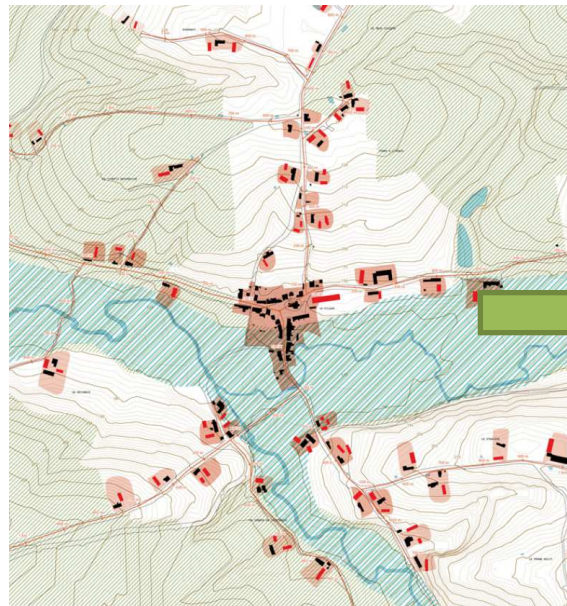
- des questions qui se posent pour concrétiser le projet

Elaboration du PLU-projet

- Démarche innovante nécessitant l'appui des partenaires
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques
- Une valeur d'exemple dans les PLU dans un contexte de limitation de l'artificialisation



Source : Ad'Auc



« Vers un Urbanisme de Qualité »

Intérêts de l'approche multi-sites

DISPOSITIFS HABITÉS

6 / 6



INSTALLATION DANS UN BASTION À EPPE-SAUVAGE

Pour profiter des vues panoramiques, le bastion s'installe dans la pente des grands reliefs. L'opération - par exemple mixte entre logements permanents pour jeunes et logements saisonniers de grand standing - propose un équitable accès aux vues par l'imbrications des circulations verticales individualisées. Sculptural, massif, pérenne, autonome en énergie et sans rejet dans l'environnement, ces citadelles sont les prototypes de dispositifs rudimentaires, modèles d'une urbanité innovante.

DISPOSITIFS HABITÉS

1 / 6



INSTALLATION ENTRE PROCHES ET LOINTAINS À WAVRANS-SUR-L'AA

Des architectures denses bordent le paysage en ménageant des panoramas, masquent partiellement les fond de parcelles proches et libèrent les vues lointaines sur la pelouse d'Acquin-Westbecourt. Suivant leur situation, ils accueillent des commerces ou équipements publics. Un corridor écologique et programmatique - espaces publics indiqués - relie les nouvelles constructions. un réseau de chemins de traverse prend appui sur les tracés actuels du parcellaire agricole pour relier les nouvelles opérations au centre-bourg.

VAL JOLY
ROUTE DE TOUVENT
HABITATIONS ISOLEES
RUISSEAU DE MONTELIARD
EQUIPEMENT PARTAGE
INFILTRATION D'EAU
ROUTE DE TOUVENT
PELOUSES D'ACQUIN-WESTBECOURT
L'AA
ROUTE BERNARD CHOCHOY
CENTRE BOURG
MONOLITHE HABITES
ROUTE DE REMILLY
CORRIDOR ECOLOGIQUE ET PROGRAMMATIQUE
LISIERE PLANTEE
ZONE D'ACTIVITE



Source : équipe BNR

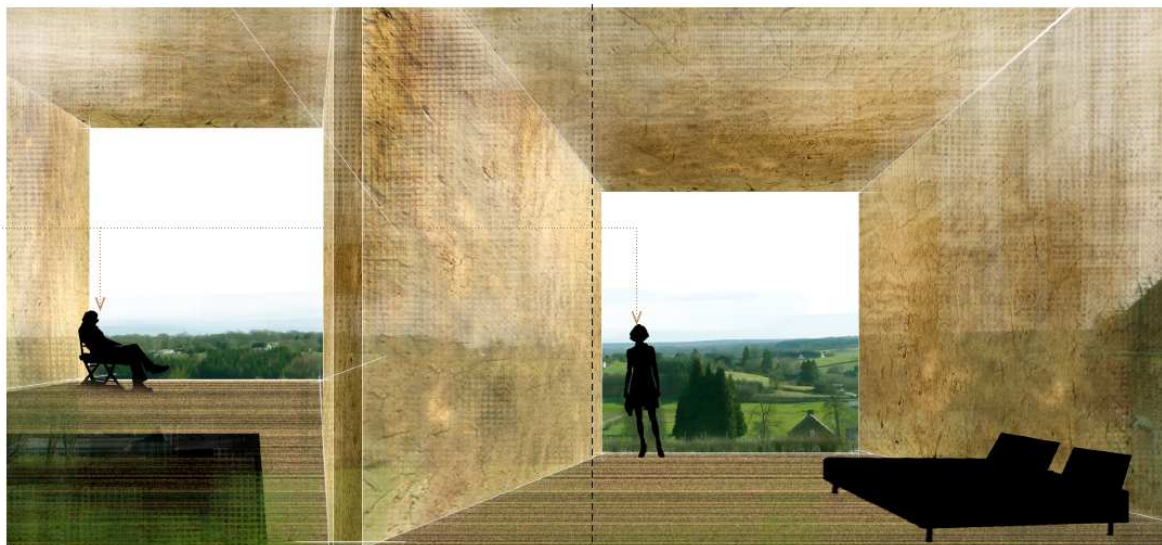
« Vers un Urbanisme de Qualité »

Intérêts de l'approche multi-sites

EPPE-SAUVAGE

Deux personnages sur cette image : contemplatifs, ils sont voisins ou bien membres d'une même famille. Ils occupent des logements ou des pièces de standing différent, mais toujours ouverts à la beauté des horizons géographiques.

Ces logements sont atypiques : situation à flanc de colline ; hauteurs sous plafond hors standard ; matériaux bruts sans concession... mais leur nombre est limité et le paysage est ici, exigent.



Sur cette image, Eppe-Sauvage et son doux régime des distances :
 - distance entre les maisons, entre les voisins ;
 - distance avec la base de loisirs du Val Joly ;
 - distance avec la Belgique ;
 - distance avec le paysage perçu ;
 panorama d'exception.

Toutes ces distances sont le ferment de notre proposition pour en définir la valeur immobilière locale, les types de voisinages à proposer, l'exception des panoramas dans les logements....

WAVRANS-SUR-L'AA

La discontinuité entre les bâtiments laisse libres les horizons proches et lointains mais elle les hiérarchise : d'abord le lointain ; ensuite et éventuellement le plus proche, déjà secondaire et partiellement masqué.

Les habitats sont regroupées en plusieurs petites entités ; elles proposent une mutualisation de certains services (stationnement, locaux techniques, poubelles, etc.). Elles envisagent aussi l'accueil d'un commerce ou d'un local d'activité. L'addition de ces entités fabrique un tout ; dispositif urbain assez complet et mixte ; il s'agit d'une forme où l'architecture fait de l'urbanisme, on pourrait parler « d'urbanisation de l'architecture ».



Les espaces non bâtis sont des lieux, tantôt privés, tantôt communs et collectifs ; des circulations douces, qui en font un quartier passant, mais aussi des jardins mis en commun, moins coûteux, plus grands...

Les vitrages situés en étages ont à voir avec les horizons : cadrages ou tableaux reflétés...

Les vitrages situés au niveau bas annoncent une mixité des programmes car la zone d'activité est proche, le centre bourg aussi, on peut imaginer des services, un commerce.

L'absence de voiture est permise puisque des « piquages » multiples sont possibles en périphérie. Le stationnement peut être mis en commun. L'étanchéité des sols est réduite au maximum.

Source : équipe BNR

« Vers un Urbanisme de Qualité »

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 Lumbres.
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.
- Offrir aux habitants une autre vision de l'aménagement qui s'inscrit dans une logique de durabilité.
- Communiquer auprès des habitants dont les riverains du site.

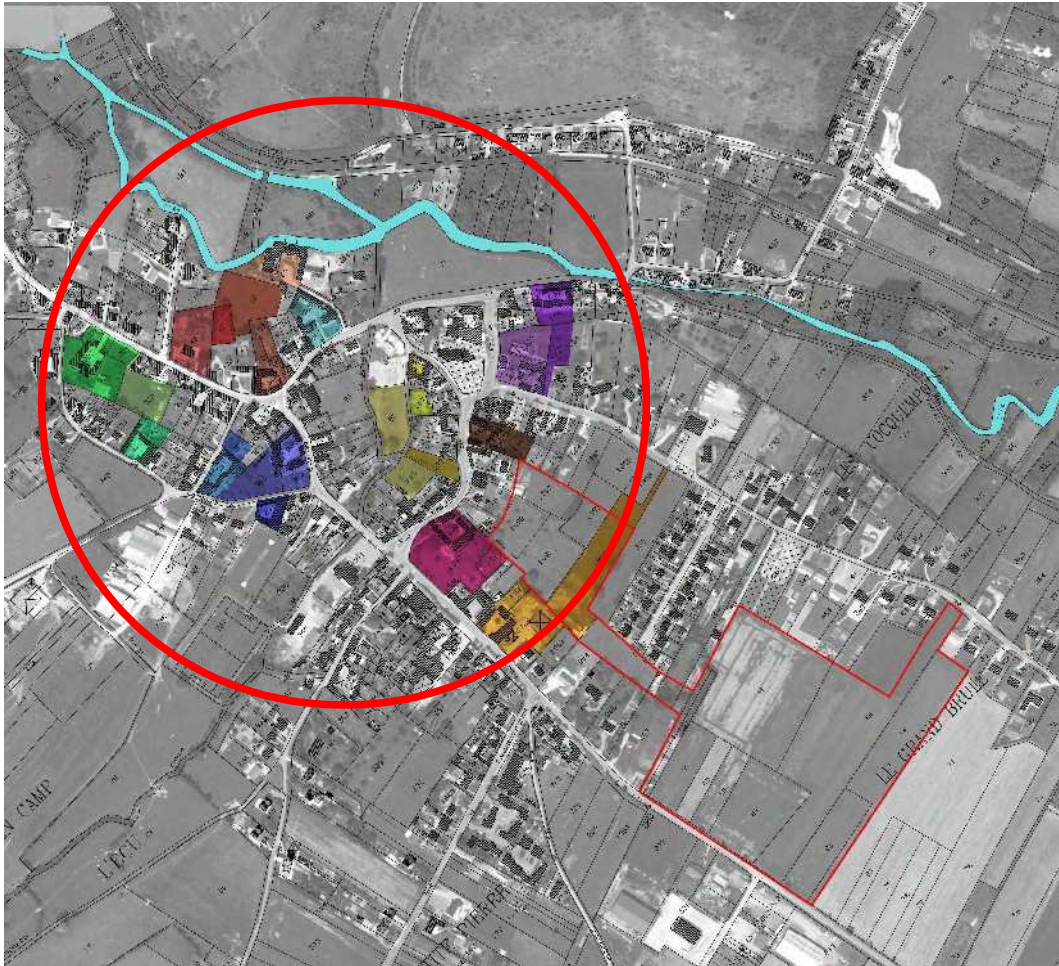
Wavrans-sur-l'Aa

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



Wavrans-sur-l'Aa

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



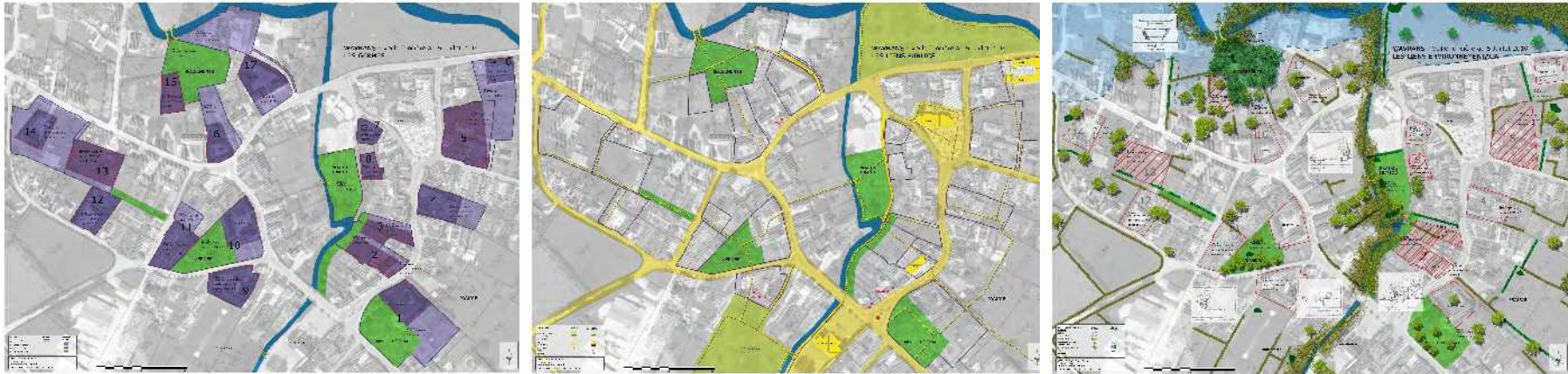
Inventaire des potentialités foncières
en centre-bourg : 7 ha !



**Changement du
périmètre de projet**

Wavrans-sur-l'Aa

Croisement des regards architecte/paysagiste/écologue



Un exemple de germe

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



Source : Equipe Paysages

Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ à WAa

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

WAa = 3 missions:

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



Wavrans-sur-l'Aa : De VUQ à WAa

Mise en place d'outils de communication

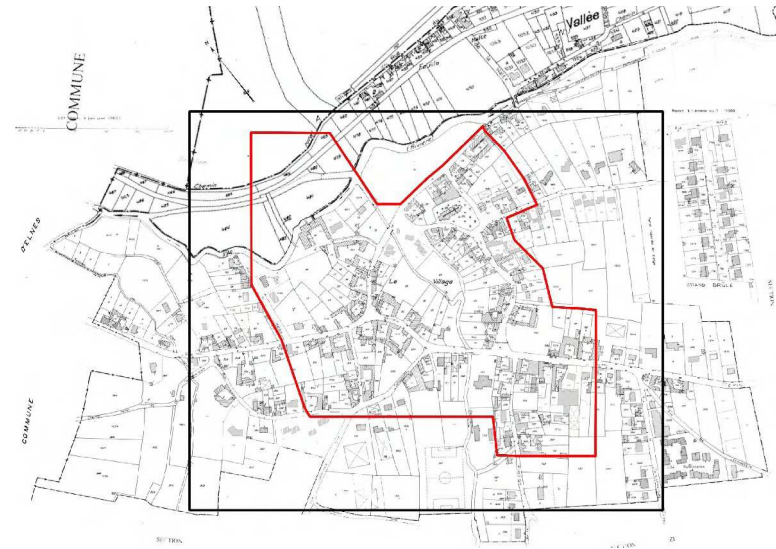


VUQ VUQ

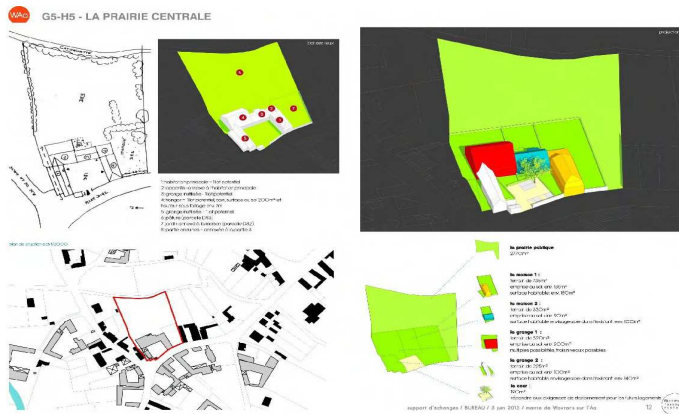
le site d'actualités et de débats autour du renouveau du village



Convention EPF



Fiches-projet



« Vers un Urbanisme de Qualité »

VERS UN URBANISME DE QUALITÉ

Habiter autrement l'espace rural et périurbain



Le projet VUQ a interrogé les pratiques courantes en milieu rural et périurbain :

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?

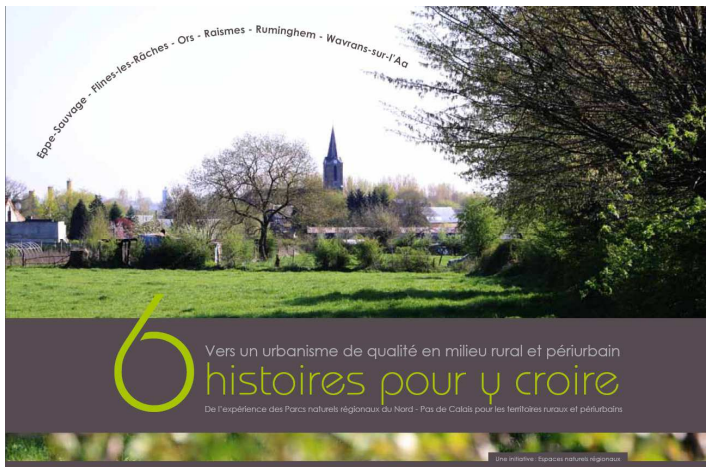
l'énergie nécessaire

VERS UN URBANISME DE QUALITÉ

Habiter autrement l'espace rural et périurbain



Les « enseignements » et les « perspectives » de la démarche VUQ :



- Prendre le temps : processus, appropriation
- Construire la commande : ingénierie, échelles, cahier des charges, créativité
- Faire progresser les acteurs : mentalités, voyages d'études
- Tenir les ambitions du projet
- Se comprendre, communiquer
- Penser la densité et l'environnement en même temps
- Promouvoir un urbanisme gagnant, entre le « déjà là » et le « nouveau venu »
- Réaliser des documents d'urbanisme au service du projet politique

VERS UN URBANISME DE QUALITÉ

Habiter autrement l'espace rural et périurbain



Les suites du projet VUQ :

Nouvelles vocations et rénovation écologique du patrimoine bâti

Renover

RENOUVELLEMENT URBAIN & ÉCOLOGIQUE DES ESPACES RURAUX

APPEL À CANDIDATURE

auprès des communes et intercommunalités des Parcs naturels régionaux

EDITION MISE À JOUR 2017

OUTILS RÉGLEMENTAIRES FONCIERS, FISCAUX, CONTRACTUELS FAVORABLES AU RENOUVELLEMENT URBAIN ET ÉCOLOGIQUE DES TERRITOIRES RURAUX

Pour en savoir plus :
<http://www.enrx.fr/Cadre-de-vie>

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 OUVRIER AVEC LA NATURE ET LES PAYSAGES