



# Wavrans- sur-l'Aa

Commune du Parc naturel régional des Caps  
et Marais d'Opale

## 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

## Le site

- Anciens bâtis en renouvellement urbain, en centre-bourg (4,3 ha potentiels)

## Wavrans sur l'Aa Bâtir comme on jardine

À Wavrans sur l'Aa, les promeneurs attentifs peuvent découvrir des trésors naturels: orchidées, papillons... Wavrans est un village qui vit avec sa nature, en raison de son passé rural et qui est fier de son paysage, de ses coteaux calcaires remarquables – sur lesquels paissent des moutons l'été et poussent des baies de genévriers – et de sa rivière, l'Aa, qui traverse le bourg. Pour Gérard Devigne, maire de la commune, et Josse Heumez, initiateur de la protection des coteaux, il faut à tout prix préserver cette harmonie d'ensemble.

Ce souhait a conquis l'urbaniste, le paysagiste, et l'écologue constituant l'équipe PAYSAGES, qui s'est proposée de répondre à l'appel à projets. « Nous avons pris plaisir à découvrir Wavrans sur l'Aa » indique Michel Martino, l'écologue du trio. Cependant, lorsque la commune décide en 2009 de répondre à l'appel à candidature, c'est avant tout parce qu'elle a à urbaniser un terrain agricole de 7,6 ha près de la mairie, inscrit

au PLU depuis 2006 et qu'elle ne sait comment faire. Confronté à l'étiollement du centre du village et à la fermeture de certains commerces, le maire décide que c'est « le moment ou jamais de voir apparaître quelque chose d'innovant et de bon pour le village ». De façon plus pragmatique aussi, il sait qu'il faut arrêter l'artificialisation des sols agricoles, afin de ne pas aggraver les débordements de l'Aa.

**Vacance.** Avec la disparition d'anciens métiers et la délocalisation des exploitations agricoles hors du bourg, la densité d'occupation du centre village est faible (elle est par endroit de 30 habitants pour 5 hectares). Les espaces aujourd'hui vacants du bourg (anciens corps de ferme, lieux de stockage,...) constituent des ressources qui pourraient être réoccupées de façon raisonnée.

C'est pourquoi le projet communal initial, visant à urbaniser le terrain de 7,6 ha, ne convainc pas véritable-

ment l'équipe PAYSAGES, qui propose « de reformuler la question ». Le conseil municipal opte pour cette proposition, à la grande surprise du trio. Pour François Delhay, urbaniste du groupe, c'est « une chance d'avoir une commune qui autorise à reformuler le projet initial ». Du côté du conseil municipal, Josse Heumez explique avoir apprécié leur « volonté d'urbaniser en respectant les habitats ». PAYSAGES, et le groupe de projet communal imaginent donc un nouveau projet. Les principes de base restent les mêmes: maintenir la population, construire de façon raisonnée des logements diversifiés et favoriser la prise en compte de la biodiversité et de la qualité de vie dans les aménagements.

**Un système de germes.** Le projet naît facilement, à tel point qu'« on ne sait plus qui, du conseil ou de PAYSAGES, en a la paternité » s'amuse François-Xavier Mousquet, le paysagiste de l'équipe. Il faut dire que PAYSAGES trouve de fervents alliés au sein de la

Séance de travail du groupe de projet communal.



Présentation du projet aux habitants.



Vue du village depuis les coteaux calcaires.



### Projet d'aménagement communal

- Offrir des logements diversifiés (objectif de création de 6 logements par an)
- Phaser l'opération pour tenir compte des besoins 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 la durabilité, et communiquer auprès des habitants
- Protéger la biodiversité et restaurer des continuités écologiques

*La démarche de germes propose une redensification du centre-bourg par la réhabilitation progressive du patrimoine bâti.*

commission urbanisme. Le nouveau projet part de la ferme située à l'extrémité du terrain initial à urbaniser. Celle-ci est quasi vide – une personne seule y habite – et présente, selon les termes de PAYSAGES, un potentiel de mutation important. L'idée, selon laquelle, un jour – sans toucher à sa morphologie – on pourrait y développer un programme varié de logements, éclot. Ce site, plein de potentiel, est baptisé « germe », terme emprunté à l'écologie, par PAYSAGES. La démarche de germes propose une réhabilitation progressive du patrimoine bâti accompagnée d'un

redéploiement d'espaces végétalisés (toitures, cours) afin de recréer les connections écologiques aujourd'hui disparues. Ce processus se fera au fur et à mesure que les habitants volontaires s'en iront ou vendront tout ou partie de leurs habitations. On sait que le travail sera de longue haleine, mais en 20-30 ans, le centre-bourg sera redensifié. Progressivement, le conseil municipal se prend au jeu et guette les germes : plus de 17 sont recensés. Ces corps de bâtiments sont un patrimoine riche car s'y ajoutent des terrains attenants, cours, potagers, vergers... Autant d'espaces verts extérieurs offrant potentiellement une grande qualité de vie (jardins partagés, terrasse...).

**Concertation.** Il reste maintenant à convaincre les habitants. Une tâche difficile pour le maire qui doit annoncer que « finalement [pour urbaniser] on vient chez vous si vous le souhaitez » tout en démontrant que l'intérêt des propriétaires sera conservé. Une réunion publique est donc organisée début 2010 pour présenter le projet. Attachés à leur campagne et à l'ambiance rurale du village, les habitants

sont facilement d'accord sur le fait qu'il faille redensifier le village plutôt que consommer des pâtures. C'est à cette occasion qu'un habitant, Jean Vasseur, vient proposer que sa ferme serve de germe témoin. Dans son exploitation agricole, plusieurs bâtiments sont inoccupés et Jean Vasseur « a le désir d'en faire quelque chose ». En accord avec le projet de la mairie, pourquoi ne pas en garder une partie pour sa famille et vendre le reste. Rien de tel que la valeur de l'exemple pour convaincre ! Le nombre de logements construits reste encore à déterminer mais c'est sûr, le « germe Vasseur » prendra. D'ailleurs, depuis, d'autres propriétaires se sont portés volontaires. Mais pour tous, un même problème se pose : les investisseurs pour des projets de réhabilitation manquent à l'appel. Persuadés pourtant que ces germes sont porteurs d'avenir, un comité, composé d'élus communaux, de techniciens du parc, de l'agence d'urbanisme, de la DDTM, d'habitants et de l'agence PAYSAGES, veille, et fournit ses arguments pour convaincre les bailleurs et promoteurs les plus audacieux.

## L'urbanisme de qualité en milieu rural...

L' élu  
du village



Gérard DEVIGNE

« C'est préserver le caractère rural de la commune, via des liaisons douces, des espaces verts. L'urbanisme de qualité nous permettra de renforcer la qualité paysagère du cadre de vie. »

L'adjoint au  
maire



Josse HEUMEZ

« C'est urbaniser en respectant les habitats : l'occupation des espaces par l'homme doit se faire en respectant tout ce qui existe, ainsi nous préserverons notre village, son identité, et ses magnifique paysages. »

Le technicien  
du Parc



Maxime LEMAIRE

« Cela nécessite de la part des élus municipaux une forte volonté de faire, de l'audace, une grande ouverture d'esprit et la capacité de s'entourer de spécialistes. »

L'équipe  
maître d'œuvre



François-Xavier MOUSQUET,  
François DELHAY,  
Michel MARTINO – Equipe  
PAYSAGES

« C'est admettre qu'on met en place un processus et non une forme à atteindre. »



Un verger qui peut accueillir une liaison douce.

Nouveaux logements et réhabilitation d'un logement existant.

Exemple de simulation spatiale et intégration du projet d'un germe (ancienne ferme à rénover) dans son contexte, liens urbains et environnementaux potentiels.



Ce corps de ferme fait partie des germes à réhabiliter un jour.



Le village s'intègre parfaitement dans son environnement.



En plein cœur de bourg, des moutons paissent encore sur des pâtures.

### Réhabiliter le patrimoine bâti

Le projet repose sur un vivier de bâtiments potentiellement transformables et réhabilitables, baptisés germes par l'équipe PAYSAGES. La reconversion du bâti existant permettrait de densifier le village en intégrant des logements, mais aussi d'autres fonctions urbaines comme des espaces publics, des équipements ou encore des commerces.

### Préserver les paysages

Le point d'entrée du projet de Wavrans se fait via une approche écologique. À l'échelle du village, la sensibilité au paysage et son intégration dans le projet vise à valoriser les fonctions écologiques du site, mais aussi à améliorer le cadre de vie (accessibilité, liaisons douces...) tout en préservant l'ambiance rurale.

### Concevoir le village comme un écosystème

Le projet pense le bourg comme un écosystème conciliant patrimoines urbain et naturel. La mise en place d'un plan de gestion définissant les actions de réhabilitation, de création et d'entretien des espaces verts en s'appuyant sur leurs usages et leurs potentialités écologiques, sera le complément efficace de la démarche initiée de germes.

## Plan masse et points forts



### Penser les continuités écologiques et la perméabilité entre les milieux

Pour PAYSAGES, les germes ne représentent pas un projet unique mais la superposition de trois projets convergents: un projet urbain, un projet paysager et un projet écologique afin que les germes fassent partie intégrante du village écosystème. Le projet de requalification du bâti prend ainsi appui sur le paysage existant.

L'objectif, en outre, est de conserver et de multiplier des espaces ouverts et naturels au cœur du village, comme c'est déjà le cas autour de Wavrans. En effet, la succession des coteaux calcaires, et la présence de l'Aa, rivière en première catégorie piscicole, permet le maintien des connexions et présente des couloirs privilégiés pour le déplacement de la faune et de la flore, ce qui favorise la présence dans la région d'une flore remarquable (près de 320 taxons, 13 espèces protégées régionalement et 55 d'un grand intérêt patrimonial). Il s'agit donc de reproduire cet environnement privilégié grâce à la végétalisation des toitures, la réouverture de chemins, la création de mares, la reconstitution d'un lit plus naturel pour le ruisseau, des plantations adaptées... Le but est de favoriser des perméabilités entre les milieux de façon à retrouver des connexions écologiques au sein du village. Ainsi, même les passages de la micro-faune sont pensés.

# Tenir les ambitions du projet sur le long terme

Porter un projet d'urbanisme ambitieux en milieu rural est d'autant plus complexe que les villages sont rarement pourvus de l'ingénierie suffisante pour suivre le projet. S'il est possible de mobiliser des spécialistes publics de l'urbanisme pour les accompagner (PNR, CAUE, DDTM...), l'aide se concentre surtout sur la définition et l'élaboration des projets. Le problème du maintien des ambitions à long terme se pose alors aux communes. En effet, le processus de mutation d'un bourg s'inscrit bien souvent dans une temporalité longue (10 ans tout au moins pour construire des logements et les infrastructures qui vont avec). Dès lors, concrètement, comment maintenir les ambitions du projet sur le long terme ?

Tout projet d'urbanisme à long terme peut se concevoir comme un processus ouvert, soumis en permanence à des facteurs multiples (économiques, fonciers, de dynamique démographique, administratifs...) et des temporalités diverses (celles de chaque acteur et celles des processus). Il s'agit donc d'assumer cette instabilité pour réussir à maintenir à long terme les ambitions du projet.

## Instaurer une culture de projet

Pour s'assurer que le projet soit partagé par un maximum de personnes, le dispositif minimal à assurer est l'organisation de réunions publiques dès le début des réflexions. En outre, des rencontres individuelles préalables peuvent désamorcer ou anticiper les réticences. Des actions de concertation peuvent être organisées qui permettront par exemple aux habitants de s'exprimer en petits groupes de travail. Ces temps d'échanges peuvent contribuer à éviter que le processus ne soit ralenti ou bloqué par un manque d'informations ou par une mauvaise compréhension du projet. On peut également imaginer une charte ou une convention entre élus et habitants volontaires, pour cadrer les demandes et responsabilités de chacun.

## Mettre en place un lieu d'échange et de décision pour tous: le comité de veille

L'instauration d'un comité de veille regroupant différents acteurs (élus, habitants, urbanistes, administrés, acteurs publics, opérateurs...) vise à informer en amont les propriétaires volontaires des orientations du projet d'urbanisme de la commune, puis à les accompagner dans la conception de leur projet de rénovation ou de construction afin que celui-ci rencontre les orientations du projet municipal. Le comité aide également les élus à programmer et mettre en œuvre leur projet (étapes administratives, définitions des exigences vers les maîtres d'œuvre...). L'instance contribue à la pérennité du projet: en effet, la prise de décision partagée avec tous ces acteurs et les partenariats permettent à l'équipe municipale de tenir durablement le cap du projet.

La commune de Wavrans sur l'Aa a mis en place un tel comité, notamment pour éclairer les choix du conseil municipal afin de favoriser la qualité des aménagements. Traduire le projet urbain dans le PLU va permettre de l'inscrire dans un cadre réglementaire et dans le temps.