



**HAL**  
open science

**Faire du "renouvellement urbain" en milieu rural. Dans quel but ? Quels sont les freins à un tel processus ? Quels sont les leviers pour en faire une priorité ? Cas du PNR des Caps et Marais d'opale (Nord Pas-de-Calais)**

Lucie Modeste

► **To cite this version:**

Lucie Modeste. Faire du "renouvellement urbain" en milieu rural. Dans quel but ? Quels sont les freins à un tel processus ? Quels sont les leviers pour en faire une priorité ? Cas du PNR des Caps et Marais d'opale (Nord Pas-de-Calais). Sciences agricoles. 2013. dumas-00873760

**HAL Id: dumas-00873760**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-00873760>**

Submitted on 18 Oct 2013

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



## AGROCAMPUS OUEST

CFR Angers  
2 rue André le Nôtre  
40 045 Angers Cedex 1



## Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Maison du Parc - BP 22  
62 142 Colembert

### Mémoire de Fin d'Études

# Diplôme d'Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences Agronomiques, Agroalimentaires, Horticoles et du Paysage

Année universitaire : 2012-2013

Spécialité : Paysage

Spécialisation ou option : Ingénierie des territoires

Faire du « renouvellement urbain » en milieu rural  
Dans quel but ? Quels sont les freins à un tel processus ?  
Quels sont les leviers pour en faire une priorité ?  
*Cas du PNR des Caps et Marais d'opale (Nord Pas-de-Calais)*

Par : Lucie MODESTE

Volet à renseigner par l'enseignant responsable de l'option/spécialisation\*  
ou son représentant

Date : .../.../... Signature

Bon pour dépôt (version définitive)

Autorisation de diffusion : Oui  Non

**Devant le jury :**

Soutenu à Angers le 6/09/2013

Sous la présidence de : Mme Nathalie Carcaud

Maître de stage : Mme Mélanie Huguet-Friedel

Enseignant référent : M David Montembault

*"Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent  
que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS OUEST".*



## Fiche de confidentialité et de diffusion du mémoire

### Cadre lié à la confidentialité :

Aucune confidentialité ne sera prise en compte si la durée n'en est pas précisée.

#### Préciser les limites de la confidentialité <sup>(2)</sup> :

➤ Confidentialité absolue :  oui  non

(ni consultation, ni prêt)

➤ Si oui  1 an  5 ans  10 ans

Le maître de stage<sup>(4)</sup>,

### Cadre lié à la diffusion du mémoire :

A l'issue de la période de confidentialité et/ou si le mémoire est validé diffusable sur la page de couverture, il sera diffusé sur les bases de données documentaires nationales et internationales selon les règles définies ci-dessous :

Diffusion de la version numérique **du mémoire** :  oui  non

Référence bibliographique diffusable<sup>(3)</sup> :  oui  non

Résumé diffusable :  oui  non

Mémoire papier consultable sur place :  oui  non

Reproduction autorisée du mémoire :  oui  non

Prêt autorisé du mémoire papier :  oui  non

.....  
Diffusion de la version numérique **du résumé** :  oui  non

↳ Si oui, l'auteur<sup>(1)</sup> complète l'autorisation suivante :

Je soussigné(e) \_\_\_\_\_, propriétaire des droits de reproduction dudit résumé, autorise toutes les sources bibliographiques à le signaler et le publier.

Date :

Signature :

Angers, le

L'auteur<sup>(1)</sup>,

L'enseignant référent  
ou son représentant

(1) auteur = étudiant qui réalise son mémoire de fin d'études

(2) L'administration, les enseignants et les différents services de documentation d'AGROCAMBUS OUEST s'engagent à respecter cette confidentialité.

(3) La référence bibliographique (= Nom de l'auteur, titre du mémoire, année de soutenance, diplôme, spécialité et spécialisation/Option)) sera signalée dans les bases de données documentaires sans le résumé.

(4) Signature et cachet de l'organisme



## **-Remerciements-**

### **Je tiens à remercier :**

- Mélanie, pour avoir partagé avec moi sa passion du métier de paysagiste. Je la remercie aussi pour sa disponibilité, ses conseils, le temps accordé à mon stage, les BD prêtées, les bons plans Audomarois, ...
- toute l'équipe du Parc pour son accueil et pour les bons moments passés sous le cerisier.
- Perrine, Maxime et Jean-Pierre pour m'avoir accueillie dans leur « point à 4 », là où l'on apprend tout sur les secrets de l'aménagement et pour avoir répondu à mes nombreuses questions.
- l'école du paysage d'Angers, pour l'ouverture et la richesse des découvertes tout au long de mon cursus.
- les membres du 118 rue de l'Etandière, pour les échanges fructueux et motivants malgré la distance .
- à Sylvette et Serge, pour leur aide, leurs bons conseils et leur soutien au quotidien.



## -Table des matières-

**Faire du « renouvellement urbain » en milieu rural : Dans quel but? Quels sont les freins à un tel processus ? Quels sont les leviers pour en faire une priorité ?**  
*Cas du PNR des Caps et Marais d'Opale (Nord Pas-de-Calais)*

**Partie 1 : Comment la mutation des espaces ruraux amène-t-elle à penser le renouvellement urbain ?** .....p2

**I. Les espaces ruraux : éléments de définition et évolution**.....p2

**A. Se détacher des dualités ville-campagne, parler de ruralités**.....p2

- a. Définition basée sur des critères de densité ou seuil de population
- b. Définition basée sur la relation fonctionnelle avec les espaces urbains
- c. Définition par bassin de vie
- d. Parler de ruralités

**B. De l'exode rural au phénomène de périurbanisation**.....p4

- a. L'exode rural
- b. Évolution inverse, la périurbanisation
- c. Les causes du phénomène
  - i. *Les nouvelles mobilités*
  - ii. *Prix du foncier favorable à l'étalement*
  - iii. *Modifications sociologiques : Individualisme et campagne «Cadre de vie»*
  - iv. *Métropolisation à l'échelle mondiale, mondialisation des échanges*
- d. Les conséquences de la périurbanisation

**C. Une époque charnière, réinventer les modèles**.....p6

**II. Le renouvellement, une alternative au phénomène d'étalement urbain**.....p7

**A. Renouvellement urbain, réinvestir l'existant**.....p7

**B. En quoi le renouvellement peut être une réponse au phénomène d'étalement urbain?**.....p7

**C. Une volonté politique déclinée à l'échelle nationale mais le plus souvent réservée à la ville**.....p8

**III. Le renouvellement urbain, une stratégie de lutte contre la périurbanisation en Nord-Pas-de-Calais**.....p8

**A. Contexte régional**.....p8

- a. Une région dense touchée par la périurbanisation
- b. Passé industriel : un territoire possédant un fort potentiel de reconversion

**B. Le Nord-Pas-de-Calais : Une région affichant nettement sa volonté de faire du renouvellement urbain**.....p10

**C. Le Parc Naturel régional des Caps et Marais d'Opale : méthode de lutte contre l'artificialisation des sols**.....p11

- a. Rôle et missions des PNR sur les questions d'aménagement
- b. Le PNR des Caps et Marais d'Opale
- c. Une charte en procédure finale d'adoption : Trois axes pour lutter contre l'artificialisation des sols
  - i. *Limiter l'évolution de l'artificialisation à 3%*
  - ii. *Prioriser le renouvellement urbain*
  - iii. *Définir des densités*



<b>Partie 2 : Le renouvellement urbain, une solution qui rencontre aujourd'hui des difficultés. Cas d'appels à projets innovants dans le PNR des Caps et Marais d'Opale.....</b>	<b>p14</b>
<b>I. Mise en place de différents projets sur le territoire du parc.....</b>	<b>p14</b>
<b>A. Projet Wavrans sur l'Aa: prise de conscience de l'importance de penser renouvellement avant extension.....</b>	<b>p15</b>
<b>B. Projet Renouer, collaboration entre les trois parcs du Nord-Pas-de-Calais pour une réflexion conjointe sur le renouvellement urbain.....</b>	<b>p15</b>
<b>C. Appel à projet Habiter Demain : plusieurs opérations test du renouvellement urbain sur une communauté de communes du territoire.....</b>	<b>p16</b>
<b>II. Résultats des études Renouer et Habiter Demain.....</b>	<b>p18</b>
<b>A. Méthodologie : suivi et analyse des études.....</b>	<b>p18</b>
<b>B. Apports des études sur la question du renouvellement urbain.....</b>	<b>p19</b>
a. Le travail dans le tissu existant questionne les échelles	
b. Inspiration du site, réutilisation de l'existant	
c. Pour des sites peu communs, des solutions alternatives et des nouveaux usages	
i. <i>Nouveaux usages</i>	
ii. <i>Solutions techniques alternatives</i>	
iii. <i>Formes urbaines innovantes</i>	
d. Révélation de potentiel, valeur reproductible	
e. Amélioration du cadre de vie	
<b>III. Difficultés rencontrées dans les opérations de renouvellement urbain.....</b>	<b>p23</b>
<b>A. Techniques.....</b>	<b>p23</b>
a. Liées aux bâtiments	
b. Méconnaissance des pollutions	
c. Des réglementations PLU parfois contraignantes	
d. Propriété foncière	
<b>B. Financières.....</b>	<b>p24</b>
a. Trouver un équilibre financier	
b. Désintérêt des bailleurs pour le milieu rural	
<b>C. Liées aux mentalités.....</b>	<b>p27</b>
a. Des difficultés face à l'urbanisme durable et sacralisation de la propriété privée	
b. Notion de parcours résidentiel peu prise en compte, le modèle de la maison pavillonnaire bien ancré	
<b>D. Organisation des études.....</b>	<b>p28</b>

**Partie 3: Faire du renouvellement urbain une priorité en repensant les méthodes et en adaptant les outils.....p30**

**I. Adapter une méthodologie aux projets de renouvellement urbain.....p30**

**A. Observation du foncier et acquisition communale.....p31**

- a. Veille foncière et évaluation de la vacance
- b. Hiérarchiser les sites
- c. Acquérir le foncier : EPF outil favorable au renouvellement

**B. Trouver une adéquation entre le site et les besoins communaux.....p32**

- a. Analyser les besoins communaux et étudier la faisabilité
- b. Associer les habitants et s'appuyer sur les dynamiques locales
- c. Réutiliser l'existant, appliquer un urbanisme durable innovant

**C. Affirmer une volonté politique, se faire accompagner.....p33**

**II. Outils et actions favorables au renouvellement urbain.....p33**

**A. Sensibiliser les élus.....p33**

**B. Inscrire le renouvellement dans les documents d'urbanisme.....p34**

- a. Le PADD
- b. OAP, outil favorable au renouvellement
  - i. *OAP thématiques*
  - ii. *OAP spatialisés (OAPs)*

**C. Mettre en place des stratégies intercommunales.....p35**

- a. Mise en place d'un observatoire du foncier
- b. Prise de compétences de l'EPCI
- c. Organiser la rareté foncière
- d. Échelle de négociation avec les bailleurs

**D. Envisager de nouveaux modes de financement.....p37**

- a. Partenariat public-privé (PPP)
  - i. *PPP, définition*
  - ii. *Exemple d'un type de PPP : Le Projet Urbain Partenarial (PUP)*
- b. Des outils fiscaux
  - i. *La taxe d'aménagement*
  - ii. *La Taxe sur le logement vacant*
- c. Construire du neuf pour financer renouvellement urbain
- d. Ouverture : Évaluer le « service rendu»



**-Glossaire des abréviations-**

<p><b>-A-</b>  ANRU <i>Agence Nationale de Rénovation Urbaine</i>  AMO <i>Assistance à Maîtrise d'Ouvrage</i>  AEU <i>Approche Environnementale de l'Urbanisme</i></p> <p><b>-C-</b>  CAUE <i>Conseil architecture d'urbanisme et d'environnement</i>  CCDS <i>Communauté de Communes de Desvres-Samer</i>  CETE <i>Centre d'Études Techniques de l'Équipement</i>  Cerdd <i>Centre Ressource du Développement Durable</i></p> <p><b>-D-</b>  DATAR <i>Délégation interministérielle de l'aménagement du territoire et de l'attractivité régionale</i>  DDTM <i>Direction Départementale du territoire et de la Mer</i>  DPU <i>Droit de Prémption Urbain</i>  DRA <i>Directive Régionale d'Aménagement</i>  DREAL <i>Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement</i></p> <p><b>-E-</b>  ENRx <i>Espaces Naturels Régionaux</i>  EPCI <i>Établissement Public de Coopération intercommunale</i>  EPF <i>Établissement Public Foncier</i></p> <p><b>-I-</b>  Insee <i>Institut national de la statistique et des études économiques</i></p> <p><b>-O-</b>  OAP <i>Orientation d'Aménagement et de Programmation</i>  OAPs <i>Orientation d'Aménagement et de Programmation spatiale</i>  OPAH <i>Opération programmée d'amélioration de l'habitat</i>  OCDE <i>Organisation de Coopération et de Développement Économique</i></p> <p><b>-P-</b>  PADD <i>Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>  PLAi <i>Prêt Locatif Aidé d'Intégration</i></p>	<p>PLH <i>Plan Local de l'Habitat</i>  PLU <i>Plan Local d'Urbanisme</i>  PLUi <i>Plan Local d'Urbanisme intercommunal</i>  PNR <i>Parc Naturel Régional</i>  PNR CMO <i>Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale</i>  PNRU <i>Programme National pour la Rénovation Urbaine</i>  POS <i>Plan Occupation des Sols</i>  PPP <i>Partenariat public privé</i>  PUP <i>Projet Urbain Partenarial</i>  PVR <i>Participation pour Voirie et Réseaux</i></p> <p><b>-R-</b>  RT <i>Réglementation thermique</i></p> <p><b>-S-</b>  SCOT <i>Schéma de Cohérence Territoriale</i>  SRCAE <i>Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie</i>  SRADDT <i>Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire</i>  SRU <i>loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain</i></p> <p><b>-T-</b>  TA <i>Taxe d'Aménagement</i>  TAC <i>Taxe d'Aménagement Communale</i>  THLV <i>Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants</i>  TVL <i>Taxe sur les Logements Vacants</i></p> <p><b>-U-</b>  UNESCO <i>United Nations educational, scientific and cultural organization</i></p> <p><b>-V-</b>  VUQ <i>Vers un urbanisme de qualité</i>  VRD <i>voiries Réseaux Divers</i></p> <p><b>-Z-</b>  ZAD <i>Zone d'Aménagement différée</i>  ZAUER <i>Zonage en Aires Urbaines et en aires d'Emploi de l'espace Rural</i></p>
---	--



## **-Liste des figures et des tableaux-**

### **Figures :**

Figure 1 : Cartographie du territoire national selon la définition ZAUER

Figure 2 : Stratégie de lutte contre la périurbanisation par le levier du logement et du renouvellement urbain

Figure 3 : Répartition des friches industrielles par arrondissement en 1983

Figure 4 : Carte de localisation du PNR des Caps et Marais d'Opale

Figure 5 : Photos du territoire du PNR des Caps et Marais d'Opale

Figure 6 : Carte des germes analysés lors de VUQ à Wavrans sur l'Aa

Figure 7 : Carte de localisation de la communauté de communes de Desvres-Samer

Figure 8 : Carte de la CCDS, découpage en secteurs paysagers. Mise en avant des communes de l'appel à projet Habiter Demain

Figure 9 : Compte à rebours de l'investissement dans une opération de réhabilitation et de construction neuve

Figure 10 : Les 10 chiffres qui montrent un Nord-Pas-de-Calais en crise

Figure 11 : Schéma résumant les blocages rencontrés lors des études de renouvellement urbain

Figure 12 : Frise représentant une méthodologie pour les opérations de renouvellement urbain dans les communes rurales

Figure 13 : Schéma récapitulant les différents leviers pour les projets de renouvellement urbain dans les territoires ruraux

### **Tableaux :**

Tableau 1 : Part de la population urbaine et rurale selon les différentes définitions proposées

Tableau 2 : Solde migratoire de 1962 à 1999 dans les différents territoires

Tableau 3 : Évolution de la vocation des sols de 1990 à 2005 dans le PNR des Caps et Marais d'Opale

Tableau 4 : Données utilisées pour le calcul du taux d'évolution de l'artificialisation de 3%

Tableau 5 : Objectif de densité sur l'habitat dans le PNR des Caps et Marais d'Opale

Tableau 6 : Communes et sites retenus pour l'appel à projet Renouer

Tableau 7 : Tableau récapitulant les sites de l'appel à projet Habiter Demain

Tableau 8 : Études Renouer et Habiter Demain, réutilisation du patrimoine bâti, inspiration du site

Tableau 9 : Nouvelles vocations envisagées pour les sites Renouer et Habiter Demain

Tableau 10: Pour les projets Renouer et Habiter Demain, état du foncier et blocages liés à la propriété foncière

Tableau 11 : Données issues du chiffrage comparatif fourni lors de l'étude sur la commune de Carly dans l'appel à projet Habiter Demain



### **-Note aux lecteurs-**

Les informations en exposant renvoient aux sources bibliographiques [B1] ou sitographiques [sito 1]. Les annexes citées dans le texte sont présentées à la fin de ce mémoire.

Les exposants [d] renvoient aux définitions qui sont présentées dans l'annexe n°I.

*A noter : toutes les données fournies dans ce mémoire correspondent à la France métropolitaine, ne prenant donc pas en compte les territoires d'outre-mer.*





## -Introduction-

**Analysé, décrypté, chiffré, l'étalement urbain n'est plus à démontrer :** Maintenant connu de tous les acteurs du territoire, il est une des préoccupations principales des collectivités. Ses conséquences sont à la fois paysagères, sociales, environnementales, etc. Ce modèle répondait aux besoins des populations, dans une société de plus en plus individualiste et dans un contexte de ville saturée. A l'heure du développement durable, l'enjeu est d'adapter nos manières d'habiter dans les territoires ruraux et périurbains. Les profondes modifications que subissent les villes actuelles (diminution de la place de la voiture, ville verte, reconquête des berges, place des espaces publics, agriculture urbaine, ...) doivent se faire en parallèle de l'invention d'un nouveau mode de développement plus durable des campagnes.

**L'heure est à l'action :** L'objectif national de lutte contre cette artificialisation des sols, pousse les territoires à se questionner sur leur développement et leurs politiques de logements. Dans la mise en place de projets d'urbanisation ou dans l'élaboration de document d'urbanisme, les collectivités tentent de retranscrire les objectifs nationaux de diminution de consommation de foncier agricole ou naturel. Dans ce sens, l'application de nouveaux modèles s'impose. Il faut alors inventer, sensibiliser, accompagner les décideurs, écouter les habitants, etc. Les Parcs Naturels Régionaux se révèlent être des territoires privilégiés pour cette innovation.

**Des limites floues entre villes et campagne :** Certains diront que c'est la ville qui s'étale sur la campagne. D'autres avanceront que c'est la campagne qui attire l'urbain. On peut cependant trouver un accord sur le fait que ces deux entités ne sont plus cloisonnées. Elles échangent, se parlent, interagissent. De cette ouverture naîtra un tiers espace, le périurbain. Les limites entre l'urbain et le rural sont donc devenue floues. Ce phénomène se traduit par l'application aux campagnes de principes précédemment réservés aux villes. Ne parle-t-on pas d'urbanisme en milieu rural ? L'intérêt pour la planification est initialement tourné vers les villes. Le goût des populations pour les campagnes amène à organiser ces territoires qui ne sont plus seulement modelés par l'activité agricole.

Il en va de même pour la thématique qui sera abordée ici. Faire du renouvellement urbain en milieu rural. A première vue, le lecteur peut y voir un paradoxe. Mais les mutations subies par les campagnes permettent d'avancer que le renouvellement urbain peut être une solution applicable aux bourgs ruraux.

**Renouvellement urbain en milieu rural :** Dans le but d'offrir de nouveaux modèles de développement plus économes en espace, plusieurs solutions sont avancées. On peut parler des nouvelles politiques publiques, de la densification, de la gestion du foncier par les documents de planification, etc. Il paraît pertinent d'adapter les solutions à chaque territoire. Ainsi, l'objectif de lutte contre cet étalement pousse certaines régions à promouvoir le renouvellement urbain. Il concerne la reconversion, au sein du tissu existant, de certains espaces et bâtiments délaissés, permettant ainsi de limiter le développement par extension.

Nous verrons dans ce mémoire comment le renouvellement urbain peut s'adapter au contexte du Nord-Pas-de-Calais et à sa ruralité. Les cas étudiés dans le PNR des Caps et Marais d'Opale, mettront en évidence les blocages spécifiques aux opérations de renouvellement urbain et ceux liés au milieu rural. Ce mémoire se terminera par une réflexion sur les différents leviers qui permettront d'en faire une priorité.

*Ce mémoire s'appuie sur un travail de stage de fin d'étude (avril à septembre 2013). L'exercice de prise de recul sur cette thématique, qui m'a été demandé par le Parc, est présenté dans ce mémoire et ses annexes.*

## **Partie 1 : Comment la mutation des espaces ruraux amène-t-elle à penser le renouvellement urbain ?**

### **I. Les espaces ruraux : éléments de définition et évolution.**

Par définition le mot rural concerne tout ce qui caractérise la campagne (du latin *ruralis de rus, ruris* la «campagne»). La campagne renvoie alors à l'ensemble des espaces cultivés qui sont habités. Ce sont des espaces où la présence végétale est forte, dominés l'activité agricole et les espaces naturels avec une faible densité de population, population d'ailleurs entretenant une inter-connaissance. Voilà la première approche qui correspond aux définitions données par les dictionnaires classiques.

Mais cette définition ne suffit pas et ne paraît pas adaptée à l'époque dans laquelle nous vivons. En effet, la complexité des dynamiques spatiales actuelles brouille les représentations anciennes des campagnes. Ces espaces subissent des phénomènes de mutations (démographiques, sociales et économiques). La transformation des espaces ruraux est en relation directe avec la modification des modes de vie et la métropolisation [d1]. Il paraît intéressant de chercher d'autres définitions, pour aller plus loin dans la compréhension du monde rural.

#### **A. Se détacher des dualités ville-campagne, parler de ruralités**

##### **a. Définition basée sur des critères de densité ou seuil de population**

La définition traditionnelle définit l'espace rural par des critères morphologiques : c'est-à-dire par une faible densité de population, une discontinuité du bâti et la présence d'une activité agricole. L'OCDE (Organisation de Coopération et de Développement Économique), base aussi sa définition sur des critères de densité. Est rurale, une communauté (en France le canton), si sa densité est inférieure à 150 habitants/km<sup>2</sup>. Dans l'annexe II, sur la cartographie de l'Europe selon cette définition, on peut mettre en avant qu'une grande majorité du territoire Français possède des problématiques de ruralité.

L'Insee, se base sur des seuils de population et sur la continuité des ensembles bâtis. Ces critères sont à l'origine de la définition officielle d'une commune rurale au niveau national, elle est donnée dans l'annexe III. Cependant, il existe d'autres définitions se basant sur de nouveaux critères.

##### **b. Définition basée sur la relation fonctionnelle avec les espaces urbains**

« Au début du XXème, l'urbain désigne aussi la nature de la civilisation qui se met en place à l'échelle planétaire et amène à reconsidérer l'ancienne opposition entre la ville et la campagne qui est devenue désuète » P. Donnadiou, 2005. Cette citation montre que les mutations que subissent les territoires amènent alors à définir le rural par les relations qu'il entretient avec son environnement. Le milieu rural n'est plus « isolé », il échange et interagit avec les villes.

Une définition proposée par l'Insee en 1997 différencie les espaces en fonction des relations entretenues avec les villes. Cette méthode est nommée le ZAUER : Zonage en Aires Urbaines et en aires d'Emploi de l'espace Rural. Il définit deux types d'espaces (dominante urbaine et à dominante rurale) eux même divisés en sous espaces, ils sont présentés en annexe IV. Ces classes nous permettent d'obtenir la carte suivante (figure 1). Cette carte montre la composition de la France avec de grandes métropoles et leurs territoires périurbains, ainsi que la structuration de l'espace rural autour de petits pôles d'emploi.

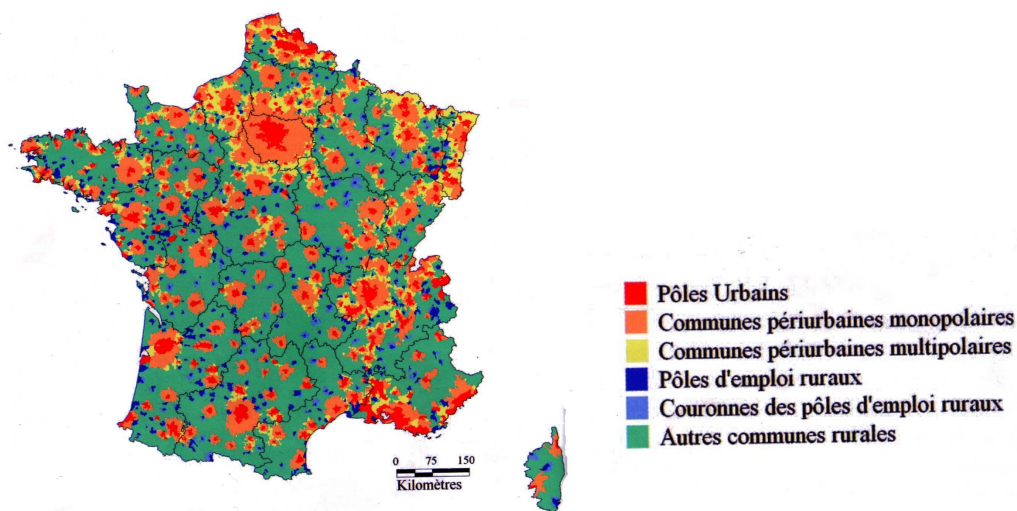


Figure 1 : Cartographie du territoire national selon la définition ZAUER [Source: Insee, recensement 1999]

c. Définition par bassin de vie

L’Insee, en 2003, approche la notion de ruralité via la définition de bassin de vie. Cette définition permet une structuration de l’espace rural plus en adéquation avec les conceptions que se font les français des campagnes. Ce référentiel regroupe: l'espace à dominante rurale, l'ensemble des communes périurbaines et les pôles urbains de moins de 30 000 habitants. On comprend par bassin de vie: “ plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements courants et à l'emploi ”.

Cette méthode traduit notamment le fait que les bourgs et les petites villes forment l'armature des territoires ruraux, permettant aux individus qui y habitent d'accéder aux emplois et aux services. Ainsi le territoire rural recouvre 79 % du territoire national et comprend un peu plus d'un tiers de sa population (36 %) [B3]. Le tableau 1, ci-dessous, permet de résumer la part de territoire rural et urbain en fonction des définitions.

Tableau 1 : Part de la population urbaine et rurale selon les différentes définitions proposées [Source : Insee]

Type de définition	«Urbain»	«Rural»	Total
<b>Critères de densité</b> <i>définition OCDE</i> (recensement 1999)	75,5 % soit 44,2 M d’habitants 18 % du territoire	24,5 % soit 14,3 M d’habitants 82 % du territoire	58,5 M 100%
<b>ZAUER</b> (recensement 1999)	82 % soit 48 M d’habitants 41 % du territoire <i>(Dont 12,3m en périurbain et 35,7m en pôle urbain)</i>	18 % soit 10,5 M d’habitants 59 % du territoire	58,5M 100%
<b>Bassin de vie</b>	64 % de la population 21 % du territoire	36 % de la population 79 % du territoire	100%

On observe des différences dans l'approche de la ruralité, selon la définition choisie et ses paramètres. Cela révèle la complexité de l’exercice. La définition par densité donne le territoire français à 80 % rural, celle basée sur les relations campagnes-ville donne quant à elle 60 %. On remarque donc une différence sur les portions de territoire définies comme urbaines ou rurales. On peut mettre en avant une cohérence entre ces approches pour la définition des pôles urbains, cependant les différences observées viennent principalement du classement du périurbain. Ces espaces périurbains, sont souvent peu denses, donc peuvent être considérés comme ruraux. Cependant, on peut les voir urbains par les pratiques qui s'y développent et la proximité avec un pôle urbain. «Il est intéressant de voir que 90 % des communes périurbaines répondent aussi aux critères classiques de définition d'une commune rurale» [B3]. La

classification du périurbain reste complexe, elle fait bouger les limites urbain-rural. On peut donc se questionner si ce n'est pas à juste titre une troisième entité indépendante (ni urbaine, ni rurale) qui sort de cette dualité.

La méthode des bassins de vie correspond à la fois à des zones urbaines et rurales, qui fonctionnent ensemble. Elle est donc révélatrice d'une fonctionnalité entre les petites villes et les campagnes qui les environnent.

Dans ce sens, un ouvrage de géographie rural indique que «*La science de la statistique peut estomper les réalités rurales*» [B4]. Ainsi dans certains cas, on peut se questionner sur la réalité des données et si la ruralité n'est pas seulement un état d'esprit, une appartenance à des modes vie et des pratiques?

Au vue du phénomène de métropolisation, il est sans doute plus judicieux de traiter maintenant l'espace rural comme ouvert, échangeant avec les villes et développant des nouvelles interactions entre territoires. Cette approche multicritère par une définition générale ne tient pas compte des spécificités locales. Nous allons voir ensuite pourquoi cette thématique peut être abordée par le terme « ruralitéS ».

#### d. Parler de ruralitéS

La variété des définitions révèle donc l'hétérogénéité des milieux ruraux et la diversité des critères à prendre en compte pour englober cette notion. En effet, il existe des campagnes très diverses, suivant leur position géographique, la proximité avec un pôle urbain et les populations qui y vivent. Anciennement homogènes, elles sont aujourd'hui hétérogènes. De plus, la notion de périurbain rend floue la limite du monde rural et de la ville. Aujourd'hui il existe plusieurs manières d'habiter le milieu rural en France, comme il existe plusieurs modèles territoriaux à l'œuvre dans les campagnes françaises. Il paraît important alors d'aborder la ruralité en employant un pluriel pour transcrire cette diversité de situations.

### **B. De l'exode rural au phénomène de périurbanisation**

La difficulté à définir le milieu rural provient des mutations subies et de l'apparition d'un tiers espace (le périurbain). Les campagnes, depuis plus de 150 ans, sont le lieu de profondes transformations. Ces évolutions sont liées aux modifications des sociétés dans lesquelles nous vivons. Nous allons voir ici quelles furent ces mutations, leurs causes et conséquences principales. Il est important de noter que tous les territoires n'ont pas réagi de manière identique à ces phénomènes. Mais on peut parler de tendances générales à l'échelle nationale.

#### a. L'exode rural

Le mouvement d'exode rural qui a marqué les territoires ruraux français fut caractérisé par un mouvement de population, souvent jeune, des campagnes vers les villes, conduisant à une concentration dans les pôles urbains. Il s'est déroulé sur plus de 100 ans. Les premiers symptômes apparaissent vers 1830, avec un essor dans les années 1850, même si à cette époque une mobilité habituelle ou quotidienne existe. On peut aussi parler de déruralisation de ces sociétés.

Ce sont par exemple 580 000 départs entre 1851 et 1856, 1 700 000 entre 1851 et 1881 et de 1959 à 1970 c'est environ 300 000 personnes par an qui alimentent le flux de l'exode rural [B4]. Au début des années 1970, la désertification des campagnes est un phénomène inéluctable. Les causes de cet exode rural sont :

- L'industrialisation et le développement des chemins de fer: Les villes sont attractives par l'installation des industries qui offrent de nombreux emplois. De plus, les avantages du salariat pour les jeunes ruraux favorisent cet exode. Enfin, la modernisation des déplacements, via les nouveaux chemins de fer, vient amplifier le phénomène.

- Les modifications des pratiques agricoles: La conjoncture agricole devient défavorable (inégalités, présence de grands propriétaires terriens, crises sanitaires comme par exemple le phylloxéra dans les années 1870, ...) ce qui pousse les plus démunis à quitter les campagnes. Par sa modernisation, l'agriculture demande de moins en moins de main d'œuvre, ce qui a aussi des répercussions sur ces mouvements de population. Plus tard, la PAC (mécanisation, spécialisation de la production, ...), ira aussi dans ce sens.

b. Évolution inverse, la périurbanisation

Les années 1960 marquent le début de l'aire d'urbanisation des campagnes avec l'apparition du phénomène de résidences secondaires (migrations hebdomadaires ou saisonnières). Mais à cette époque l'exode rural pour le travail continue, il sera d'actualité jusque dans les années 1970.

De 1975 à 1982, on remarque un mouvement inverse de migration résidentielle vers les espaces ruraux qui s'amorce. Les communes rurales à proximité des aires urbaines en croissance sont alors convoitées. C'est l'apparition d'un tiers espace (hybride entre ville et campagne) et du phénomène de périurbanisation. Certains parlent de rurbanisation (cf. G.-Baeur et J.M Roux en 1976, dans l'ouvrage « La rurbanisation et la ville éparpillée »).

Le solde migratoire devient positif à proximité des villes, mais un déficit naturel persiste dans les espaces ruraux plus lointains. Jusqu'en 1990, le phénomène concernait surtout les périphéries directes des villes. De 1990 à 1999, ce phénomène s'est même confirmé dans les espaces à dominante rurale et dans les communes rurales isolées. Le taux de croissance de la population dans les communes rurales est désormais supérieur à celui des communes urbaines, et se renforce également dans les espaces ruraux éloignés. Entre 1970 et 2000, c'est 4 millions d'habitants qui ont quitté la ville pour la campagne, et le mouvement s'accélère entre 1999 et 2004 (500 000 personnes ont fait ce choix) [B4].

On parle de périurbanisation, d'étalement urbain ou d'artificialisation des sols. Le tableau 2 permet d'illustrer le phénomène.

Tableau 2 : Solde migratoire de 1962 à 1999 dans les différents territoires [source : Insee].

Période	Solde migratoire	
	Pôles urbains	Communes périurbaines
1962-1968	+	-
1968-1975	+	+
1975-1982	-	+
1982-1990	-	+
1990-1999	-	+

c. Les causes du phénomène

Sont exposées ici les principales causes du phénomène de repeuplement des territoires ruraux.

*i. Les nouvelles mobilités*

On note « le passage de sociétés rurales structurées par les paradigmes patrimoniaux à des sociétés organisées selon des paradigmes fondés sur les mobilités » B.Hervieu, 1993. En effet, la motorisation des ménages via l'accès à la voiture individuelle est une des principales causes de cet étalement vers la campagne. Elle a permis un accroissement des distances parcourues, et ainsi le desserrement des populations urbaines vers les périphéries. Dans ces nouvelles populations, 78% sont migrants alternatifs (effectuant des déplacements quotidiens domicile-travail) [B3]. Chaque individu parcourt en moyenne chaque jour 45 km (Viard, 2006). La durée reste globalement constante depuis 30 ans (une heure environ), grâce à la fois à l'amélioration des réseaux de transport et à l'augmentation des vitesses. Le gain de temps est transformé en gain d'accessibilité.

### ***ii. Prix du foncier favorable à l'étalement***

Le prix du foncier dans les territoires ruraux ou en périphérie des grandes villes est un des facteurs favorables à l'étalement. En effet, plus on s'éloigne des villes et plus le prix des terrains devient abordable pour les porteurs de projets. Ainsi, de nombreux ménages font le choix de la distance pour trouver un terrain qui correspond à leur budget. Cependant, depuis quelques années, le prix des terrains en milieu rural subissent une augmentation car la demande persiste sur ces territoires.

### ***iii. Modifications sociologiques : Individualisme et campagne «Cadre de vie»***

B.Hervieu (sociologue) et P.Perrier-Cornet (agronome, économiste) parlent de l'apparition d'une figure de la campagne "cadre de vie" sous l'effet de la recomposition sociale des espaces ruraux et des migrations résidentielles. Ce phénomène est révélateur de la crise de la ville (saturée, polluée, inhumaine, bruyante, congestionnée). De plus, on observe une mythification de la ruralité (impression d'un retour aux racines). Les campagnes sont donc recherchées pour la qualité de vie. De plus, les modifications sociétales s'accompagnent d'un individualisme, allant dans le sens de la maison individuelle et de l'étalement urbain.

### ***iv. Métropolisation à l'échelle mondiale, mondialisation des échanges***

Le renforcement de la métropolisation par la concentration des activités dans les grandes villes, la structuration des territoires en réseaux et l'augmentation des échanges concentrent la production de richesses. On observe conjointement aux flux de population, un desserrement de certaines activités dans les périphéries (industrie, logistique, agroalimentaire) proche des axes de communications. De vastes aires métropolitaines se créent, où les frontières entre urbain et rural deviennent alors plus floues.

#### **d. Les conséquences de la périurbanisation**

Ce phénomène s'est traduit par le développement dans les bourgs ruraux et les petites villes de nombreuses zones d'habitats pavillonnaires et de zones industrielles et/ou commerciales. Ces extensions s'accompagnent d'un phénomène d'abandon et de vacance des centres bourgs. Ces territoires possèdent donc maintenant un lien fonctionnel à la ville mais « gardent une morphologie rurale due à une forte empreinte spatiale du secteur agricole et de la forêt » [B1]. Les limites entre ville et campagne sont maintenant floues. Ces nouveaux modes d'occupation des territoires ruraux ont des conséquences sur ces espaces. On observe une fragilisation des systèmes agricoles, naturels, paysagers et sociaux. En effet, ces modifications ne sont pas négligeables, on parle couramment de l'équivalent d'un département français artificialisé tous les 10 ans. Une nouvelle enquête, datant de 2006, révèle qu'il s'agirait plutôt d'un phénomène à l'échelle de 7ans (données issues de [B2], basées sur Teruti-Lucas). Entre 2006 et 2009 en France, 93 000 hectares de foncier agricole furent consommés, dont 86 000 artificialisés (*selon Agreste : statistique, évaluation et prospective du ministère de l'agriculture*). L'annexe V présente les grandes conséquences du phénomène de périurbanisation.

### **C. Une époque charnière, réinventer les modèles**

La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) de 2000 évoquait pour la première fois la nécessité d'aménagement durable du territoire. En France, la lutte contre l'étalement urbain devient officiellement une priorité nationale, par l'élaboration du Grenelle de l'environnement. La première version du Grenelle pose les principes qui sont ensuite détaillés dans le Grenelle II (loi votée en 2010), appelé aussi «Engagement National pour l'Environnement». Les objectifs des lois Grenelle sont les suivants : amélioration énergétique des bâtiments, la préservation de la biodiversité, la mise en place de trames vertes et bleues, etc. La « lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, et l'étalement urbain » devient ainsi un objectif national. Les documents d'urbanisme devront alors fixer des objectifs chif-

frés de limitation de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Certains dispositifs proposés iront dans ce sens : le fait de permettre aux communes de fixer une densité minimale pour les nouvelles constructions, la possibilité de mettre en place une taxe spécifique (« le versement pour sous densité »), etc. On comprend alors que le Grenelle vise à valoriser la ville compacte, mettre la densité comme objectif afin de lutter contre l'artificialisation de terre agricole, phénomène en cours depuis environ 40 ans.

De plus, la loi de modernisation de l'agriculture de 2010 va dans le même sens. Elle fixe comme objectif une réduction de moitié du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2020 à l'échelle nationale. Chaque département devra mettre en place une commission sur la consommation d'espace agricole.

Nous sommes à une période charnière, il est important de réinventer les manières d'occuper le territoire plus durables et moins consommatrices d'espaces agricoles et naturels. Nous verrons ensuite pourquoi le renouvellement urbain peut être une solution nouvelle de développement durable des territoires.

## II. Le renouvellement, une alternative au phénomène d'étalement urbain

### A. Renouvellement urbain, réinvestir l'existant

Le renouvellement urbain consiste à reconstruire la «ville sur la ville». Il correspond au recyclage de ressources bâties et foncières délaissées, vacantes ou insalubres. Il consiste à mettre en place des opérations de reconquête, de réhabilitation, de démolition-construction dans les tissus existants. Il peut concerner des friches industrielles et artisanales, des dents creuses, des bâtiments abandonnés, etc. La notion de dents creuses est moins évidente en milieu rural car elles ont souvent une vocation agricole, contribuent aux vues ou aux continuités écologiques. Le renouvellement dans certains cas peut concerner les logements vacants et leur rénovation. Ces zones peuvent être bâties ou non, la valeur patrimoniale peut varier, permettant d'envisager dans certains cas la démolition complète.

Les opérations de renouvellement urbain visent à requalifier ces zones en leur offrant de nouvelles vocations.

### B. En quoi le renouvellement peut être une réponse au phénomène d'étalement urbain?

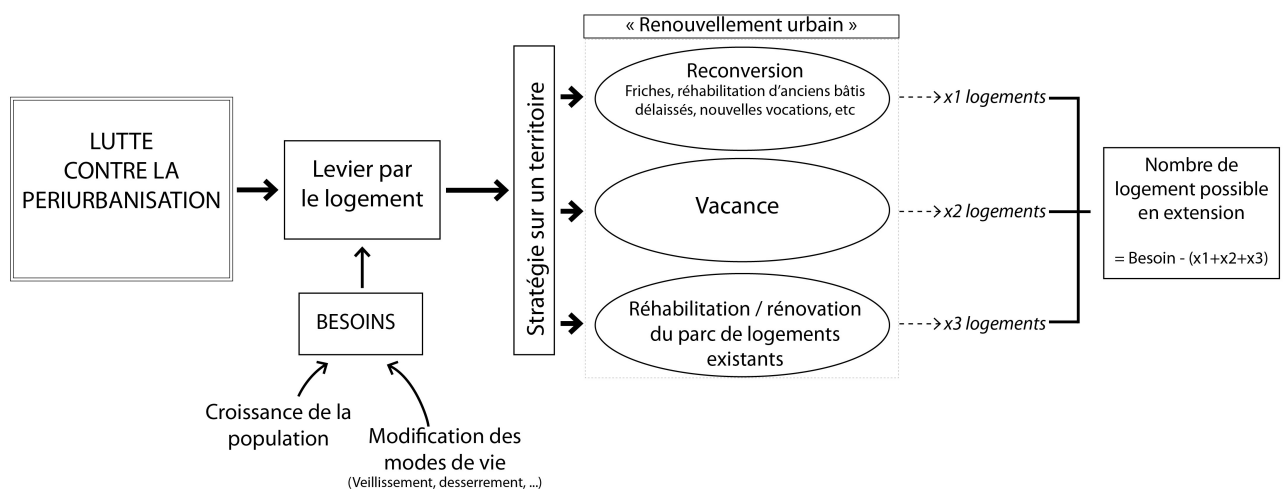


Figure 2 : Stratégie de lutte contre la périurbanisation par le levier du logement et du renouvellement urbain [source : L.Modeste]

Les projets qui seront étudiés ici s'inscrivent principalement dans la catégorie « reconversion ».



Le renouvellement urbain peut être vu comme une alternative au phénomène d'étalement urbain. En effet ces opérations peuvent offrir des opportunités pour construire des logements ou des équipements. La réutilisation de ce foncier permet d'éviter des constructions en extension et d'avoir une gestion économe de l'espace, comme l'illustre la figure 2 suivante.

Lutter contre l'étalement urbain ne veut pas dire arrêter de faire du logement et stopper le développement. Il s'agit de le faire différemment. L'utilisation de bâtis (et foncier attendant) existants délaissés au sein du tissu d'un bourg ou d'une ville offre cette opportunité.

En effet ces démarches permettent aux communes de réaliser de nouveaux projets, tout en préservant la biodiversité, les trames écologiques et les paysages.

### **C. Une volonté politique déclinée à l'échelle nationale mais le plus souvent réservée à la ville**

La loi SRU, qui a permis la création des SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et des PLU (Plan Local d'Urbanisme), parle d'équilibre entre ce qui sera construit et ce qui sera renouvelé (extrait de la SRU présenté en annexe VI). Elle aborde la nécessité de se pencher sur la question de l'existant et de sa réutilisation. Cette thématique peut donc être déclinée dans les ambitions des SCOT et PLU, et plus particulièrement dans les PLH (Document stratégique qui définit une politique de l'habitat sur le territoire d'un SCOT ou PLU).

La loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (2003) a permis la création des PNRU (Plan Nationaux de Rénovation Urbaine) et la création de l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine). Il faut noter que l'ANRU s'intéresse principalement à des projets de requalification en milieu urbain. Deux termes différents sont employés, pouvant entraîner des confusions: «Rénovation» et «Renouvellement». En effet, la rénovation consiste en une remise en état. Le renouvellement quant à lui peut impliquer un changement de fonction du lieu. Les opérations de l'ANRU peuvent être à la fois du renouvellement et de la rénovation.

Les différents objectifs des ministères pouvant être liés à la question du renouvellement urbain en milieu rural (le Ministère de l'écologie et du développement durable et le Ministère de l'égalité des territoires et du logement) ont été étudiés pour ce mémoire. Après ces analyses, on comprend que le renouvellement urbain à l'échelle nationale possède une double fonction : améliorer les secteurs défavorisés et répondre aux exigences en termes d'économie d'espace. Cependant, on a clairement le sentiment que le renouvellement ou la rénovation sont des solutions réservées à la ville et ses quartiers sensibles.

On comprend que la lutte contre l'étalement urbain et la rénovation énergétique du bâti ancien sont des objectifs à l'échelle nationale. Cependant, les solutions avancées donnent l'impression d'oublier le milieu rural.

## **III. Le renouvellement urbain, une stratégie de lutte contre la périurbanisation en Nord-Pas-de-Calais**

### **A. Contexte régional**

#### **a. Une région dense touchée par la périurbanisation**

La région Nord-Pas-de-Calais, composée de deux départements (Nord et Pas-de-Calais) est la seconde région la plus urbanisée de France, en part relative, après l'Île de France. Entre 12,5 % et 14,5 % de la surface de cette région est aujourd'hui urbanisée [B9].

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, cette région a connu un essor économique (lié à l'industrie) remarquable et une croissance démographique importante. Par sa situation proche de frontières et de grandes agglomérations, la région Nord-Pas-de-Calais est un territoire d'échanges et de

passages. Cela fait d'elle une des régions les plus dense d'Europe, avec une densité supérieure à 300 habitants au km<sup>2</sup>.

Il faut noter que l'urbanisation y progresse rapidement. Entre 1992 et 2000, dans la région Nord-Pas-de-Calais, c'est environ 36 km<sup>2</sup> qui sont passés d'agricole à l'urbanisation. D'un point de vue énergétique, on observe que le secteur résidentiel représente 20 % de l'énergie consommée. C'est le second consommateur après l'industrie dans la région. Mentionnons que de 1990 à 2007, la consommation énergétique de ce secteur a augmenté de 15 %. De plus, 15 % des émissions de gaz à effet de serre proviennent de ce même secteur résidentiel [B10].

Nous observons donc dans cette région des fortes problématiques de périurbanisation. Par la présence de grandes agglomérations et par ses densités, elle possède un modèle territorial très spécifique. Il est possible de voir une commune du territoire subir l'influence de plusieurs agglomérations. La ruralité et l'activité agricole restent fortes dans le Nord-Pas-de-Calais, l'influence des villes étant cependant plus forte que sur d'autres territoires ruraux français.

L'annexe VII, présente l'évolution des densités de population de 1830 à 2008 dans la région Nord-Pas-de-Calais. Ces images permettent de mettre en avant la forte densité de cette région. De plus, on comprend que l'exode rural n'a pas touché tout le territoire, il fut limité aux franges et à la zone sud-ouest. Enfin, cette cartographie nous montre que le phénomène de résidence secondaire a commencé bien avant les années 60 dans la région (intérêt pour les bords de mer). Le peuplement des côtes du Nord de la France commence au début du XXème siècle.

#### b. Passé industriel : un territoire possédant un fort potentiel de reconversion

ARRONDISSEMENT	SURFACE EN HECTARES	% DU TOTAL
Avesnes	474	6%
Cambrai	153	2%
Douai	1 141	14%
Dunkerque	290	4%
Lille	307	4%
Valenciennes	2 254	27%
<b>Sous total Nord</b>	<b>4 619</b>	<b>56%</b>
Arras	449	5%
Béthune	1 210	15%
Boulogne	53	1%
Montreuil	73	1%
St Omer	242	3%
Calais	20	0%
Lens	1 568	19%
<b>Sous total Pas de Calais</b>	<b>3 615</b>	<b>44%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 234</b>	<b>100%</b>

Sources : Inventaire Région Nord-Pas de Calais (Conseil Régional, Béture - Setame Nord)

Le Nord-Pas-de-Calais a subi une crise industrielle dès les années 1950 (textile et charbon). De plus, comme de nombreux territoires en France, la région fut touchée par la crise des années 70. Ici, l'ampleur du phénomène fut forte car les activités économiques étaient basées sur des secteurs monofonctionnels (l'exploitation minière, la sidérurgique, le textile). L'économie locale fut déstabilisée, il fallait s'adapter aux évolutions technologiques et aux nouveaux marchés. C'est ainsi que dans les années 80, on observait un mouvement d'abandon et de vacance de ces anciens sites de production.

Figure 3 : Répartition des friches industrielles par arrondissement en 1983 [source : EPF]

L'EPF (Etablissement Public Foncier) [d2], a évalué à 1 200 le nombre de sites abandonnés et à 10 000 hectares la surface de friches industrielles sur le territoire du Nord-Pas-de-Calais (soit 50 % des friches connues en France, dans les années 80). La figure 3, présente l'état des lieux des friches réalisé par l'EPF.

Par ses spécificités (densités, passé industriel, ...) cette région possède un grand potentiel de sites en reconversion. De plus, les problématiques de périurbanisation amènent à rechercher de nouveaux modèles. Il faut noter qu'il est possible d'observer les traces du passé industriel même au sein de communes rurales. Cette région, par ses caractéristiques peut donc impulser le renouvellement urbain sur les territoires ruraux, afin de proposer une alternative

au phénomène d'étalement urbain. Nous allons voir par la suite, comment le Conseil Régional s'est emparé de la question pour en faire une priorité.

## **B. Le Nord-Pas-de-Calais : Une région affichant nettement sa volonté de faire du renouvellement urbain**

La Loi d'orientation et de développement durable des territoires (1999) donne aux régions la responsabilité d'élaborer un SRADDT (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire). En Nord-Pas-de-Calais, il a été élaboré en 2001, il est évolutif et fut actualisé cinq ans après. Ce schéma est ensuite retranscrit en DRA (Directive Régionale de l'Aménagement) thématique. Les SRADDT et les DRA n'ont pas de portée réglementaire « mais c'est un cadre de référence commun et un partenariat tourné vers l'action ».

La DRA thématique (datant de 2009) sur la « maîtrise de la périurbanisation » est particulièrement intéressante. Les différents enjeux de renouvellement urbain sont dans cette directive décrits avec précision. Ce document énonce les causes et les conséquences de cette périurbanisation dans la région. Il se base sur la théorie « émetteurs / récepteurs », c'est à dire la ville et les communes périphériques-rurales. L'objectif premier intéresse directement le renouvellement urbain, il est le suivant :

*Objectif 1. Favoriser la densification et le renouvellement de la trame urbaine des villes, bourgs et villages pour limiter l'extension urbaine :*

*On peut citer par exemple au sein de cet objectif, « Stimuler le renouvellement urbain en exploitant le foncier disponible (friches, dents creuses...), tout en préservant une trame non bâtie dans le tissu urbain (espaces agricoles, naturels, verts et récréatifs), et en intensifiant les opérations de démolition-reconstruction » et « Si l'extension urbaine s'avère malgré tout incontournable pour assouvir les besoins de développement, lui conférer un pôle minoritaire par rapport au renouvellement urbain. » [B9]*

On peut donc mettre en avant un réel encouragement à cette échelle au renouvellement urbain. Il faut noter que la question du rural n'est pas oubliée (cf « villes, **bourgs et villages** »).

A l'échelle régionale, on peut aussi citer le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE). Ce document datant de 2012, parle de renouvellement principalement sur la réhabilitation énergétique du parc de logement existant. Cependant, dans ce schéma d'orientation sur le climat, certains objectifs concernent le renouvellement urbain, ils sont les suivants: « Limiter à 500 ha/an l'extension de l'artificialisation des sols, et donc diviser par trois la dynamique observée entre 1998 et 2005 » et « Freiner l'étalement urbain, en favorisant l'aménagement de la ville sur elle-même ». Ce schéma va au-delà de la réduction de moitié de la consommation de foncier agricole fixée par la loi de modernisation de l'agriculture (d'ici 2020).

Cette volonté de réhabiliter l'ancien se traduit à l'échelle régionale par le plan 100 000 logements. Les objectifs régionaux sont les suivants : « Sur ce plan, la région vise prioritairement des retombées significatives sur le plan social, économique, climatique, et sanitaire et entend également contribuer à limiter l'extension urbaine et à conforter les tissus urbains existants. »

La volonté de mettre en place des programmes de renouvellement urbain à l'échelle régionale est forte. Cet objectif concerne aussi bien les villes que les bourgs ruraux. On comprend qu'il s'agit d'une priorité régionale retranscrite dans la DRA. Le renouvellement urbain apparaît comme un réel et principal moyen de lutte contre l'étalement urbain. La région tente d'adapter des outils et finance des projets qui vont dans ce sens.

## C. Le Parc Naturel régional des Caps et Marais d'Opale : méthode de lutte contre l'artificialisation des sols

### a. Rôle et missions des PNR sur les questions d'aménagement

Créés en 1967, les Parcs Naturels Régionaux (PNR) peuvent être définis comme des « territoires à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile » [Sito 1]. Aujourd'hui au nombre de 48, ils représentent environ 13 % de la surface du territoire national. Un PNR contribue à définir et orienter les projets d'aménagement menés sur son territoire. Ils sont donc associés à l'élaboration des documents d'urbanisme et à la planification. Sur un PNR, les chargés de missions sont donc des appuis techniques pour les élus. Ils les aident à inscrire leurs projets dans les objectifs du développement durable, fondés sur la protection et la valorisation du patrimoine naturel, culturel et paysager. De plus, les Parcs sont des territoires d'expérimentation. Un PNR est donc un outil fondamental pour l'aménagement de certains secteurs ruraux. La charte, élaborée sur une période de 12 ans, définit le projet de territoire en termes de protection, valorisation et développement.

### b. Le PNR des Caps et Marais d'Opale

Le parc correspond aujourd'hui (avec la nouvelle charte) à un territoire de 136 500 hectares. Ce sont 156 communes (dont 4 dans le département du Nord, le reste étant dans le Pas-de-Calais) qui le composent. Le parc s'est développé autour de deux pôles emblématiques. D'un côté le littoral, avec les caps Gris-Nez et Blanc-Nez, classés grands sites de France. De l'autre côté, à l'est, on retrouve les marais de l'Audomarois, uniques marais cultivés en France, tout juste classés en 2013 réserve de biosphère par l'UNESCO. On peut les situer sur la figure 4 suivante.



*Figure 4 : Carte de localisation du PNR des Caps et Marais d'Opale [source : Google Map / L. Modeste]*

Ce territoire, fortement anthropisé, se situe à proximité de grandes agglomérations (Calais, Boulogne-sur-Mer, Dunkerque et Lille) et de frontières. Les activités, l'attractivité et les échanges sur le territoire sont donc des enjeux majeurs à prendre en compte, c'est une spécificité du parc. On compte environ 198 000 habitants (recensement 2006) sur le territoire. Il faut aussi prendre en compte les deux agglomérations aux portes du parc qui sont Boulogne-sur-Mer et ses 85 400 habitants ainsi que Calais avec 93 500 habitants.

Les activités et les pratiques sur le parc sont liées à la géologie : pratiques agricoles particulières (marais et maraîchage, élevage sur les coteaux calcaires de la boutonnière de la cuesta et dans les prairies bocagères), développement d'activités économiques autour des carrières, vallée industrielle de l'Aa, ...

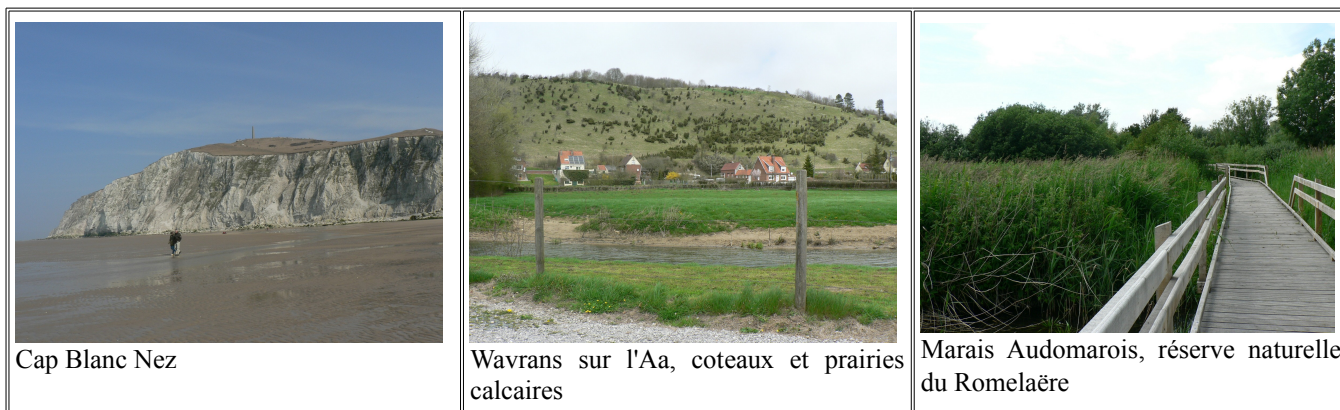


Figure 5 : Photos du territoire du PNR des Caps et Marais d'Opale [source : L. Modeste]

Les paysages sont caractérisés par le littoral avec ses caps, ses falaises calcaires et ses longues plages. L'arrière-pays est structuré par le bocage, les ondulations topographiques, la cuesta du Boulonnais, les coteaux calcaires et les plaines en frange. La figure 5 illustre la variété des paysages. Les deux maisons principales du parc se trouvent à Arques (à proximité de Saint-Omer) et Le-Wast dans le Boulonnais.

c. Une charte en procédure finale d'adoption : Trois axes pour lutter contre l'artificialisation des sols

Le parc se trouve dans une phase de transition. Après des années de travail, la nouvelle charte est en cours de validation par la Fédération Nationale des PNR. Suite à une audition et des avis positifs en juin 2013, ce document devrait être effectif d'ici quelques mois par arrêté ministériel. La charte est structurée en trois volets, le second et ses déclinaisons concernent la lutte contre l'artificialisation des sols.

Volet B : La stratégie d'un développement équilibré entre la nature, l'agriculture et l'espace construit qui passe par une gestion économe des sols.

Vocation 5 : Un territoire qui aménage pour valoriser ses richesses patrimoniales et paysagères

Orientation 13: Planifier l'aménagement durable du territoire en assurant une gestion économe de l'espace

→ MESURE 38: Maîtriser l'étalement urbain

→ MESURE 39: Développer des projets innovants en matière de nouvelles formes urbaines

→ MESURE 41 : Gérer de manière économe le foncier à vocation agricole

La stratégie du parc pour lutter contre l'artificialisation des espaces agricoles repose sur la définition d'un taux limite d'évolution de l'artificialisation, la proposition de densités minimales d'urbanisation et donne la priorité au renouvellement urbain. Le parc a en effet subi ce phénomène d'étalement urbain (cf. tableau 3) et doit maintenant agir en proposant une nouvelle stratégie aux communes adhérentes.

Tableau 3 : Évolution de la vocation des sols de 1990 à 2005 dans le PNR des Caps et Marais d'Opale [source PNR CMO]

	1990-1998		1998-2005		2005-2009	
infrastructures	<b>332 ha</b>	69%	11 ha	1%		
habitats (et équipements publics)	38 ha	8%	<b>762 ha</b>	70%		
zones commerciales et industrielles	18 ha	3,70%	142 ha	13%		
carrières (et chantiers)	93 ha	19,30%	172 ha	16%		
total	481 ha	100%	1087 ha	100%	558 ha	100%
	≈ 60 ha/an		≈155 ha/an		≈140 ha/an	

Entre 1990 et 1998, 481 ha ont été nouvellement artificialisés, dont 447 hectares de terres agricoles, essentiellement à vocations d'infrastructures. Entre 1998 et 2005, ce sont 1 087 hectares qui ont subi l'artificialisation, dont 1 055 ha de terres agricoles, pour le secteur de l'habitat (périurbanisation, mitage) favorisé par les nouvelles infrastructures.

### **i. Limiter l'évolution de l'artificialisation à 3%**

La mesure 38 limite l'évolution de l'artificialisation à 3% du territoire, hors de l'enveloppe urbaine entre 2013 et 2025 (cf. définition d'enveloppe urbaine en annexe VIII). Ce taux correspond à un rythme d'accroissement de 0,25 % par an. Le calcul de ce taux repose sur les données présentées dans le tableau 4. La carte en annexe VIII montre un exemple d'enveloppe urbaine sur une commune du territoire (Desvres). Ce même principe fut développé dans le SCOT du Boulonnais d'où est tirée cette illustration.

*Tableau 4: Données utilisées pour le calcul du taux d'évolution de l'artificialisation de 3% [source : PNR CMO]*

Période	Taux d'artificialisation	Équivalent par an
entre 1990-1998	2,96%	0,365% / an
entre 1998-2005	6,53%	0,61% / an

Entre 2013 et 2025, le PNR a pour ambition une forte diminution de l'artificialisation des sols par rapport à la dernière période observée et tentera de s'inscrire en deçà de l'évolution constatée entre 1990 et 1998.

Ce taux impose la mise en place d'un dispositif d'observation fin et d'évaluation par la création d'un système d'information territorial. L'état zéro du référentiel correspond aux données de 2012. Cette cartographie sera mise à jour tous les 5 ans. Actuellement, le parc travaille à une méthodologie pour cartographier les enveloppes urbaines des communes du territoire.

### **ii. Prioriser le renouvellement urbain**

Dans la charte du PNR des Caps et Marais d'Opale, on comprend aussi que l'ambition du renouvellement est prioritaire pour maîtriser l'étalement urbain. Les mesures sont déclinées en démarches, elles sont les suivantes :

*Démarche 1 : Densifier le bâti en extension et en renouvellement*

*Démarche 2 : Proportionner l'extension urbaine au renouvellement urbain*

*Démarche 3 : Intensifier le renouvellement urbain*

### **iii. Définir des densités**

Le parc encourage les collectivités à atteindre des niveaux de densités élevés. L'objectif de ces densités est de protéger le foncier agricole et d'encourager à prospecter le foncier disponible en cœur de bourg. La charte dit à ce sujet qu'il faut «Mobiliser le gisement foncier disponible dans l'espace déjà urbanisé des villages, des bourgs, et des pôles urbains». Les densités proposées par le parc sont les suivantes:

*Tableau 5 : Objectif de densité sur l'habitat dans le PNR des Caps et Marais d'Opale [Source : PNR CMO]*

Zone	Densité attendue en logements/ hectare
Pôles ruraux secondaires, et villages du cœur rural	20
Couronnes périurbaines sous influence directe d'un pôle urbain	30
Pôles urbains denses et bourgs	40
Proximité immédiate d'une gare TER ou aux abords d'un arrêt de transport collectif à haut niveau de service	+ 10

Ces densités pourront être des références pour l'élaboration et la révision des SCOT du territoire. Le parc accompagne les différents PLU (et PLUi) pour aller dans le sens de la lutte contre l'artificialisation des sols agricoles et naturels.

► La France est marquée par une variété de ruralités, résultant de profondes modifications de la société. La plus récente transformation, toujours à l'œuvre, étant le phénomène d'étalement de l'urbanisation des villes vers les campagnes.

Le milieu rural du Nord-Pas-de-Calais est spécifique par la densité de sa population, les échanges qui s'y développent et son passé industriel. Le renouvellement urbain consiste au réemploi de zones délaissées dans le tissu existant pour lui donner de nouveaux usages (habitats, équipements). Il trouve toute sa place dans cette région compte tenu des spécificités évoquées plus haut.

Sur ce territoire, le Conseil Régional évoque clairement que ce renouvellement est une alternative à l'extension permettant de lutter contre l'artificialisation des sols. Ses documents de planification indiquent la nécessité d'en faire une priorité dans les villes comme dans les bourgs ruraux. Cette solution paraît pourtant réservée à la ville à l'échelle nationale.

Le PNR des Caps et Marais d'Opale, dont l'objectif est de préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager, est impacté par la périurbanisation. L'enjeu de lutte contre ce phénomène se décline dans une stratégie en trois axes, l'un concerne la mise en place de projets de renouvellement urbain. La mise en place, sur ce territoire, d'études concrètes de renouvellement sera exposée ensuite.

## **Partie 2 : Le renouvellement urbain, une solution qui rencontre aujourd'hui des difficultés. Cas d'appels à projets innovants dans le PNR des Caps et Marais d'Opale.**

Nous partons de l'affirmation que le renouvellement urbain est une solution à l'étalement du bâti dans les territoires ruraux (et par extension périurbains). On comprend qu'il est important de mettre en place de tels projets dans ces espaces. Cependant, cette réalité n'est pas si simple. En partant d'appels à projets mis en place par le PNR des Caps et Marais d'Opale, nous verrons qu'il existe de nombreux blocages à cette ambition. Seront exposés ici, les points communs de ces études de renouvellement et les difficultés rencontrées.

### **I. Mise en place de différents projets sur le territoire du parc**

Au sein du parc, les projets de renouvellement urbain, accompagnés par l'équipe technique, trouvent leurs origines dans un projet précédent nommé « Vers un urbanisme de qualité, habiter autrement l'espace rural et périurbain » (VUQ). Ce programme répondait à l'appel à projet innovant lancé en 2007 par le ministère de l'écologie portant sur la « qualité des paysages périurbains ». L'objectif de VUQ était de montrer qu'il est possible de faire du logement neuf, avec une mixité sociale, une économie de foncier agricole et la préservation de l'environnement et des paysages. Ce projet englobait six communes dans les trois Parcs Naturel Régionaux du Nord-Pas-de-Calais. Débuté fin 2008 et s'achevant en 2010, il fut encadré par ENRx [d3] et les trois PNR de la région. Lors de ce projet, le groupement de bureaux d'étude travaillant sur la commune de Wavrans sur l'Aa (Parc des Caps et Marais d'Opale) a remis en question la commande, permettant de prendre conscience que les enjeux de gisement foncier en cœur de bourg et de renouvellement urbain doivent être prioritaires.

## A. Projet Wavrans sur l'Aa: prise de conscience de l'importance de penser renouvellement avant extension



Figure 6 : Carte des germes analysés lors de VUQ à Wavrans sur l'Aa [source : équipe PAYSAGE]

La commune de Wavrans sur l'Aa fut donc choisie pour cet appel à projet et l'équipe PAYSAGES fut en charge du projet d'urbanisation d'un terrain agricole proche de la mairie. Rapidement, l'équipe composée d'un paysagiste, d'un architecte et d'un écologue, remet en cause la commande, afin de mener une réflexion plus large. Cette remise en cause vient de la réalité du terrain et de la présence de fermes et autres bâtiments en cœur de bourg qui sont dans une situation d'abandon. L'équipe réalise alors un zoom arrière, pour mener une réflexion sur le processus de mutation et de reconfiguration du patrimoine bâti. Ils identifient ce qu'ils nomment des « germes », qui sont des potentiels de mutation, pouvant couvrir les besoins en logements de la commune. Ils sont présentés dans la figure 6. La sous occupation de ces sites est importante. On compte à Wavrans sur les 17 germes analysés une densité de 30 habitants pour 5 hectares.

L'équipe a alors travaillé sur trois points opérationnels principaux:

- Les germes : listes, détails et potentialités
- Les continuités écologiques et la biodiversité à trois échelles : émergence du germe (potentialité au niveau d'un site), du germe à la ramification (continuité écologique, le germe s'inscrivant dans le tissu existant) et travail à l'échelle de la commune (le village est un système vivant et complexe, un écosystème).
- L'espace public et les équipements

Actuellement ce projet se poursuit par la mise en place d'une AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) [d4] sur 5 ans, par la création d'un comité de veille et par la révision du PLU.

Cette étude fut le point de départ d'une nouvelle approche. En effet, elle a révélé l'importance d'une veille constante sur le potentiel qu'offre le tissu existant (reconversion, dents creuses, ...). On comprend grâce à cette étude l'intérêt d'une prospection sur l'existant avant de lancer des projets d'extension. C'est cette réflexion qui inspira les futurs appels à projet, dont Renouer, toujours en partenariat entre les parcs et ENRx.

## B. Projet Renouer, collaboration entre les trois parcs du Nord-Pas-de-Calais pour une réflexion conjointe sur le renouvellement urbain

Suite à ces premiers enseignements du projet VUQ et continuant dans l'objectif de maîtrise de la périurbanisation, les trois PNR de la région et ENRx se lancent alors dans un



nouveau projet innovant appelé Renouer (Renouvellement Urbain Écologique en milieu Rural). Le projet Renouer fut retenu à l'appel à projet 2011-2013 du ministère de l'écologie auprès des PNR, sur la thématique de « la maîtrise quantitative et qualitative de l'urbanisation ». Les objectifs sont d'accompagner les communes rurales dans des projets de renouvellement urbain et ainsi d'impulser des projets à forte valeur reproductible. Ce programme a débuté en janvier 2012 et se terminera à l'automne 2013, par sa valorisation lors du congrès Project à Lille (« salon des nouveaux besoins et enjeux de la ville »). Cinq communes furent sélectionnées, les projets sont les suivants:

*Tableau 6 : Communes et sites retenus pour l'appel à projet Renouer.*

PNR	Communes (département)	Sites	Groupements
PNR Caps et Marais d'Opale	Ferques (62)	Corps de ferme	Redcat
	Guines (62)	Moulin industriel	Degw
PNR Avesnois	Anor (59)	Coron de la verrerie blanche	Redcat
PNR Scarpe-Escaut	Marchiennes (59)	Place de l'abbaye	Degw
	Fresnes sur Escaut (59)	Château des douaniers	Redcat

En annexe IX sont présentés les deux projets Renouer dans le PNR des Caps et Marais d'Opale.

Les études portent sur trois échelles de planification qui sont les suivantes:

- Planification urbaine : Diagnostic, identification des gisements fonciers constitués par les bâtiments et le parcellaire non construit attenant. Identification et caractérisation des bâtiments à rénover.
- Échelle de la programmation : devenir des bâtiments et des terrains attenants.
- Échelle du projet de rénovation écologique du bâtiment : conditions de faisabilité technique et financière.

De plus, ce projet a pour ambition la création d'un réseau de professionnels autour de ces questions (comité technique inter-parc, comité de pilotage régional, ...). Trois journées d'échanges techniques thématiques furent organisées. Les sujets abordés furent les suivants :

- Planifier le renouvellement urbain dans une commune rurale : quels outils au service du maire ou du Président de communauté de communes ?
- Réutiliser le bâti ancien en milieu rural et périurbain, comment définir le programme ?
- Restaurer et réhabiliter le bâti ancien en milieu rural et périurbain, comment trouver l'équilibre entre performance environnementale, préservation du patrimoine, viabilité financière des programmes et développement local ?

Les partenaires associés à ce projet sont nombreux, ils sont à la fois publics et privés : Les CAUE du Nord et du Pas-de-Calais, les Conseils Généraux, la DDTM, la Région, la DREAL, le CETE Nord Picardie, le Cerdd, des aménageurs, des bureaux d'étude, ...

Dans le cadre de cette démarche fut mise en place une étude inter-parc sur les outils juridiques, fiscaux, réglementaires et contractuels favorables au renouvellement urbain et écologique des espaces ruraux et périurbains. Elle fut lancée en novembre 2012.

### **C. Appel à projet Habiter Demain : plusieurs opérations test du renouvellement urbain sur une communauté de communes du territoire**

En parallèle des projets initiés par les trois PNR et ENRx, le parc des Caps et Marais d'Opale a mis en place la démarche Habiter Demain avec la Communauté de Communes de Desvres-Samer (CCDS), en co-maîtrise d'ouvrage.



Figure 7 : Carte de localisation de la communauté de communes de Desvres-Samer [source : CCDS]

La CCDS, représente environ 21 000 habitants (en 2010) et est composée de 31 communes allant du périurbain au rural. Ce territoire subit l'influence de Boulogne-sur-Mer et est soumis à une forte pression démographique. Cependant, le foncier reste encore accessible. De plus le cadre naturel (boutonnière du Boulonnais, paysages vallonnés, bocage, présence de coteaux encore préservés) en fait un territoire attractif. La figure 7 permet de localiser ce territoire.

Ce territoire est caractérisé par des problématiques de logement, elles sont les suivantes :

- Beaucoup de logements de type pavillon dont on connaît les limites (moyenne de 110 à 130 logements / an sur les 5 dernières années)
- Un parc de logements anciens
- Manque de diversité des typologies de logement sur le territoire : peu de logements en locatif de petite taille pour les jeunes, manque de logements sociaux, peu d'offre pour les personnes âgées,...
- Le bâti agricole n'est ou ne sera bientôt plus utilisé par cette activité
- Il faut noter que la vacance sur ce territoire est faible
- Le territoire relève d'une OPAH [d5], qui sera opérationnelle en 2013.

Nous sommes ici face à une population vieillissante avec des taux de pauvreté importants (13 % de la population au-dessous du seuil de pauvreté).

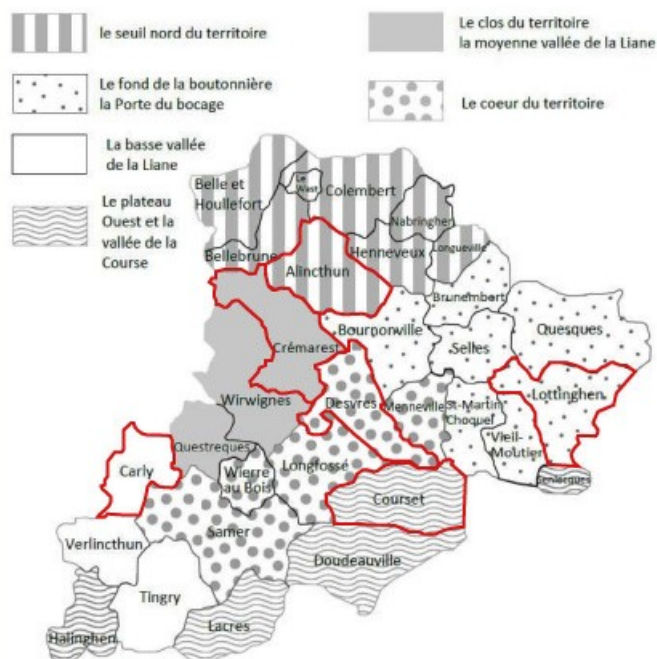
L'objectif du projet Habiter Demain est d'accompagner les communes vers un urbanisme de qualité, par la réalisation d'études pré-opérationnelles. Les critères et ambitions initiaux sont les suivants: économie d'espace et nouvelles formes urbaines, qualité de vie (cadre de vie, qualité environnement globale, qualité des déplacements) et mixités (sociale, générationnelle, fonctionnelle). La CCDS étant dans une démarche de réalisation d'un PLU-intercommunal avec PLH, ces études devront alimenter les OAP [d6] du document.

Lors des réunions de préparation avec les élus, les sites en renouvellement urbain ont émergé des discussions (5 projets sur 6). Cette ambition s'est donc ajoutée aux critères initiaux. Cette démarche se veut être pédagogique (encourageant les changements de mentalité), favorisant les échanges (élus, bureaux d'étude, techniciens,...) et innovante.

Le déroulement des études fut le suivant:

- Diagnostic détaillé urbain et paysager (et écologique pour certains sites)
- Proposition de plusieurs scénarios
- Scénario retenu affiné / préconisations, prescriptions paysagères et architecturales
- Traduction en OAP

## Les 6 secteurs paysagers de la CCDS



*Figure 8 : Carte de la CCDS, découpage en secteurs paysagers. Mise en avant des communes de l'appel à projet Habiter Demain [source : CCDS, L.Modeste]*

Six communes furent choisies. Chacune appartenant à un des 6 secteurs paysagers, définis lors d'une étude intercommunale réalisée en 2010 (cf. «*Étude sur les grandes orientations de développement et d'aménagement en termes d'habitat*»). Les six sites sont présentés sur la figure 8 et ceux en renouvellement urbain résumés dans le tableau 7.

Le choix des communes offre un panel de situations, dont l'objectif est d'être reproductible sur le territoire.

En annexe X, sont présentés les différents projets. Les fiches réalisées pour chaque site font la synthèse des études. Elles mettent en avant les apports, les innovations, les enseignements et les éléments nécessaires pour la suite des différents projets. Ces fiches furent réalisées dans l'objectif de diffusion auprès des différents acteurs de l'aménagement du territoire.

*Tableau 7: Tableau récapitulatif des sites de l'appel à projet Habiter Demain*

Commune	Secteur paysager	site	équipe
Ailinchun	Seuil nord du territoire	Ancienne école et pâture attenante	Boidot-Robin (architectes urbanistes) Bassinot&Turquin (paysagistes) Atelier d'Écologie Urbaine
Desvres	Cœur du territoire, secteur central	Ancien moulin en cœur de bourg (terrain de plus de 4 000 m <sup>2</sup> )	Arietur (architecture et paysage) Solener (thermicien)
Carly	Basse vallée de la Liane	Friche artisanale (2 hectares)	Boidot-Robin (architectes urbanistes) Bassinot&Turquin (paysagistes) Atelier d'Écologie Urbaine
Lottinghen	Porte du bocage, fond de la boutonnière	Cimenterie (9 hectares)	Bureaux d'étude Urbanités, Roux, DSM, Octobre environnement
Courset	Plateau ouvert et vallée de la Course	Hameau de Sacriquer, Fermes	Ad'Auc architecture et urbanisme, Acwa paysagiste

## II. Résultats des études Renouer et Habiter Demain

### A. Méthodologie : suivi et analyse des études

En plus des fiches, un tableau (présenté en annexe XI) récapitule les éléments intéressants de chaque projet, les innovations apportées et les enseignements que l'on peut alors tirer. De plus, sont intégrés les divers blocages rencontrés au cours de ces études, ils sont classés par catégories (mentalité, organisationnel, financier, technique, lié au foncier). Ce tableau est donc une synthèse des différentes études, l'enjeu étant de prendre du recul sur les projets et d'analyser les différentes solutions à la fois techniques et méthodologiques.

Ce travail de prise de recul avait déjà été amorcé au cours des études. En effet, à plusieurs reprises, les projets furent présentés devant les élus (14 mai : comité de pilotage avec les élus Habiter Demain) ou lors de journées techniques (20 juin : comité technique Habiter Demain, 14 juin pour Renouer). Ces présentations nécessitaient un premier exercice de bilan auquel j'ai collaboré. De plus, j'ai pu prendre part à deux des journées techniques dans le cadre de Renouer. Lors de ces journées, des ateliers ont été mis en place, permettant les échanges entre différents acteurs (privés et publics), de mutualiser les expériences et de tenter d'apporter des solutions. Ces journées furent très riches pour le travail qui suit. Enfin, j'ai pu participer aux journées de travail entre les trois parcs et aux rendus de l'étude inter-parc (portant sur les outils juridiques, fiscaux, réglementaires et contractuels favorables au renouvellement urbain).

Au sujet des blocages, j'ai tenu un carnet de bord où j'inscrivais au fur et à mesure les difficultés rencontrées ou mises en lumière lors des réunions (particulièrement en réunion commune). Suite aux échanges en réunions techniques et autres expériences, j'ai pu étoffer la liste des blocages dans les projets de renouvellement urbain.

Au début de cette période de stage, l'objectif de faire des entretiens d'acteurs (techniciens et élus) avait été évoqué. Les journées d'échange étant déjà très riches en informations, le nombre de ces entretiens a été réduit (au nombre de trois). Cependant, ils m'ont permis de conforter mes observations et d'obtenir des exemples concrets sur le territoire.

Les analyses présentées ci-dessous sont donc le résultat de participation à différentes journées techniques mais aussi aux divers rendus en communes. L'écoute, la compilation des données, l'étude des rendus et leur compilation sous différentes formes m'ont permis d'acquérir les connaissances nécessaires sur les différentes études et de me forger ma propre opinion. Les résultats viennent donc des échanges formels et informels sur la question du renouvellement, de recherches bibliographiques (*à noter qu'aujourd'hui il n'existe pas d'ouvrage concernant le renouvellement urbain dans les territoires ruraux*) et de ma propre interprétation.

## **B. Apports des études sur la question du renouvellement urbain**

A partir des études et de la compilation dans le tableau annexe, le travail a consisté à trouver les similitudes entre ces divers projets en termes de solutions abordées et de questions soulevées. Il faut noter que les bureaux d'étude ont appliqué un urbanisme durable [d7], souvent innovant. Seront présentés ici les éléments essentiellement en lien avec les questions de renouvellement urbain.

L'annexe XII, récapitule l'ensemble des projets qui seront détaillés dans cette partie. (*Son format permet de marquer la page et ainsi de s'y référer afin d'obtenir les informations synthétiques lorsqu'un projet est cité*).

### **a. Le travail dans le tissu existant requestionne les échelles**

Faire du renouvellement, c'est réinvestir l'existant. Le travail au sein d'un bourg a souvent conduit à mener des réflexions sur des échelles plus larges. Par leur position au sein du tissu bâti, ces sites requestionnent alors les communes sur des problématiques d'ordre général telle que la sécurité, les circulations, les liaisons, le stationnement, etc.

De même, la réappropriation de ces sites pose à la commune des questions sur sa stratégie de développement. Ces études amènent les élus à s'interroger sur la gestion du foncier, sur les zones ouvertes à l'urbanisation, sur les gisements au sein du bourg, etc. On remarque donc une nouvelle manière de faire pour les élus ruraux, imposant une réflexion plus large que le périmètre du projet.

A Desvres, le projet au sein du bourg, sur une ancienne zone artisanale, a permis de penser de manière large la gestion du stationnement et des circulations. Le site devra être relié aux équipements, ce qui a fait prendre conscience de l'importance de penser global via l'aménagement de liaisons douces. Pour cette commune, c'est une nouvelle façon de faire. D'une part car elle permet de sortir d'une logique d'urbanisation au cas par cas. D'autre part elle permet d'aller vers la généralisation du renouvellement dans une ville au périmètre d'extension très contraint. Lors du dernier rendu, le maire nous a confié « *C'est nouveau, avant on posait une maison et on mettait après quelques arbres. Aujourd'hui c'est l'inverse, on regarde l'environnement du site et après on met un bâtiment* ». Cette phrase est révélatrice du nouveau mode de faire.

Ce même phénomène de zoom arrière s'est observé dans l'ensemble des communes. Cette manière de voir s'est avérée nouvelle pour de nombreux élus. En effet, faire de l'urbanisme en extension ne permet pas de questionner de manière identique l'existant et le fonctionnement d'un bourg.

De plus, ces projets nécessitent parfois des requalifications lourdes, comme à Guines ou Lottinghen. On observe alors la possibilité de portages intercommunaux. On comprend que l'échelle de portage doit s'adapter en fonction du site à requalifier.

⇒ Le travail sur du « déjà là » oblige donc la commune à interroger des échelles plus larges, à la fois dans les thématiques abordées mais aussi dans les portages envisagés.

#### b. Inspiration du site, réutilisation de l'existant

Tous les projets puisent leurs inspirations dans l'existant. Ce sont des sites qui ne sont pas vierge mais porteurs d'une histoire. Les bureaux d'étude apportent des solutions d'aménagement basées sur les spécificités du lieu. Il s'agit à la fois de s'inspirer de ses anciennes activités mais aussi du socle naturel et paysager. Ces études révèlent le patrimoine bâti et lui offrent de nouvelles vocations (cf. Tableau 8). Il est donc réutilisé sur la majorité des sites.

Tableau 8: Études Renouer et Habiter Demain, réutilisation du patrimoine bâti, inspiration du site

Commune	Présence de patrimoine bâti	Préservation du bâti	Réutilisation	Inspiration du site
Desvres	Oui	Non	Matériaux de démolition	Topographie, ambiance paysagère
Alincthun	Oui	Oui	Bâtiment	Paysage agricole et bocager, vues
Lottinghen	Oui	Oui	Bâtiments et dalles béton	Topographie, paysages bocagers et milieux écologique
Courset	Oui	Oui	Bâtiments, granges, hangars, etc	Paysages agricoles, organisation concentrique, vues, qualité du bâti
Carly	Oui	Non	Dalles bétons	Traces des anciennes activités
Guines	Oui	Oui (en partie)	Certains bâtiments	Bâtiments, prairie attenante, cadre "urbain"
Ferques	Oui	Oui	L'ensemble du bâti	Paysage de prairie et milieu humide attenant, organisation de la ferme à cour carrée

Dans ces études, la réutilisation de l'existant est proposée. En effet, ce peut être le patrimoine bâti dans son intégralité, en partie ou certains matériaux. Il est intéressant de voir que sur la friche de Carly et la cimenterie de Lottinghen les bureaux d'études proposent la réutilisation des dalles imperméables existantes. Elles permettront la création de stationnements ou de fondations aux futures constructions, à moindre coût et impact environnemental, tout en limitant l'imperméabilisation de nouvelles surfaces. A Desvres le bureau d'étude propose la

réutilisation des matériaux de démolition pour créer les gabions qui structureront les murs de soutènement permettant l'accessibilité dans la pente.

Il faut noter que la réutilisation de l'existant a plusieurs fonctions : elle permet parfois une diminution des coûts, d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable (penser par cycle) et de préserver l'identité du site.

A ce titre, le bureau d'étude a proposé sur Carly un chiffrage comparatif, entre un lotissement classique et le scénario alternatif avec utilisation de l'existant. On remarque que les charges foncières sont beaucoup plus élevées dans le lotissement classique car elles comprennent la démolition, le transport de matériaux et des travaux de VRD. Cela étant moindre dans le second scénario où on réutilise l'existant (dalles, voirie) (936 600 € VS 498 250 €).

⇒ Le travail sur du « déjà là » permet de réutiliser le patrimoine bâti dans son intégralité ou en partie. Sur certains sites, on comprend que la table rase est plus coûteuse. Cette réutilisation permet de préserver l'histoire et l'identité d'un site en lui donnant de nouvelles vocations.

### c. Pour des sites peu communs, des solutions alternatives et des nouveaux usages

#### *i. Nouveaux usages*

Les sites en renouvellement urbain sont porteurs d'une identité forte façonnée par des années d'activités spécifiques. Pour ces sites hors du commun, les bureaux d'études proposent des usages nouveaux en fonction des besoins des territoires. Par exemple, le site de Lottinghen aura vocation à accueillir des touristes, afin de dynamiser l'offre touristique d'arrière littoral. Cette ancienne cimenterie pourra devenir un lieu de détente et de loisirs. A Guines, l'ancien moulin industriel deviendra un lieu de grande mixité fonctionnelle, siège de la communauté de communes, d'associations sociales, d'activités solidaires, de structures de réinsertion et de production maraîchère et fruitière. Le tableau 9 permet de résumer les nouveaux usages des sites étudiés.

*Tableau 9 : Nouvelles vocations envisagées pour les sites Renouer et Habiter Demain*

<b>Communes</b>	<b>Futures vocations</b>
Desvres	Logements (petits logements sociaux)
Courset	Logements divers et activités artisanales sans impact
Lottinghen	Activités touristiques et de loisirs, logements touristiques
Carly	Logements, béguinage, un équipement et locaux mutualisés
Alincthun	Logements et un local pour un libéral
Ferques	Logements, centre de loisirs, maisons des jeunes, une halle (marché, événements)
Guines	Services de la communauté de communes (hôtel communautaire), associations du domaine social et réinsertion

#### *ii. Solutions techniques alternatives*

Face à certains problèmes techniques, les bureaux d'études ont proposé des solutions alternatives. C'est le cas du site de la friche de Carly. La dépollution est envisagée via le végétal selon le principe de phytoremédiation. De plus, plusieurs études proposent des assainissements alternatifs par des filtres à roseaux.

#### *iii. Formes urbaines innovantes*

La réutilisation de l'existant et l'adaptation au site en dents creuses amènent à créer des formes urbaines nouvelles et innovantes. Le principe de construction sur dalles existantes peut permettre de construire à Carly des maisons dans la longueur et un lotissement dense de micro-maisons. A Alincthun, sur le site de l'école, l'extension se fera selon le principe original d'urbanisation en bande et d'urbanisme « sans voirie ». L'extension en arrière du bâtiment permettra de redonner une vocation d'habitat collectif à cette école où les logements

donneront sur une cour commune.

⇒ Le travail sur du « déjà là » permet d'envisager de nouveaux usages pour ces sites délaissés. Ces projets permettent de répondre aux besoins du territoire. Sur ces sites hors norme, il est difficile d'envisager des solutions classiques. Ainsi formes urbaines innovantes et solutions techniques alternatives peuvent être proposées.

#### d. Révélation de potentiel, valeur reproductible

Certaines études ont révélé un potentiel de renouvellement reproductible au reste du territoire. En effet les études sur Courset et Ferques sont à mettre en avant car elles ont montré comme à Wavrans-sur-l'Aa, la faisabilité de reconversion du patrimoine bâti agricole. On comprend qu'à ces corps de ferme pourront être attribuées de nouvelles fonctions variées.

A Courset, l'étude a montré que ces bâtiments offrent un réel potentiel pour différents usages. En effet, ces fermes peuvent offrir des logements de tailles et typologies diverses (individuel, accolé, utilisation des combles, etc). Dans les bâtiments annexes, comme les granges, peuvent être installés des carports[d8], des locaux pour des activités de petit artisanat ou des locaux techniques. A Ferques, le programme prévoit au sein d'une ferme à cour carrée à la fois du logement et les locaux d'un centre associatif.

Le renouvellement urbain en milieu rural sera concerné par ces enjeux de reconversion du patrimoine bâti agricole. En effet, les pratiques agricoles changent (agrandissement et délocalisation des sièges d'exploitation, mécanisation, bâti ancien mal adapté) et les successions ne sont pas systématiques. Lorsqu'un agriculteur cesse son activité, ses terres agricoles sont généralement reprises par d'autres agriculteurs. Le foncier, bien que subissant des pressions pour l'urbanisation, peut ainsi rester à vocation agricole. Les bâtis alors «délaissés», offrent un fort potentiel de reconversion qui permettra de répondre à de nouveaux besoins en logement, activités légères ou services. On comprend par ces études que la restauration de ce patrimoine est importante car il est le fondement de l'identité rurale.

⇒ Le travail sur du «déjà là» agricole permet d'offrir aux territoires ruraux un potentiel de reconversion important.

#### e. Amélioration du cadre de vie

La reconversion de ces sites permettra d'améliorer le cadre de vie au sein de la commune. En effet, tous les projets de renouvellement détaillés ici abordent la question de l'espace public. Le foncier attaché aux bâtiments requalifiés aura souvent vocation à devenir un espace public de qualité ouvert à tous. C'est le cas à Guines avec la création d'un jardin public à vocation de production, à Ferques avec la création d'un espace public naturel proche du cours d'eau et à Courset avec le réaménagement de l'espace public central du hameau. Le groupement Redcat met en avant le fait qu'un espace public doit être vu comme un nouvel équipement communal (en termes de budget alloué, d'utilisation, ...).

Dans certains cas la démolition d'une partie ou de l'intégralité des bâtiments permet de requalifier une zone, en offrant une respiration dans le tissu urbain. A Desvres, la démolition des bâtiments permet à l'équipe de proposer une forme urbaine en retournement, qui vient ouvrir le cœur du site vers la ville. Cette forme urbaine permet la création d'un grand jardin public. A Guines, la démolition de certains bâtiments offrira une ouverture et une perméabilité des circulations piétonnes dans un bourg dense.

⇒ Le travail sur du «déjà là» permet de requalifier et d'améliorer le cadre de vie (espace public, nouveaux attraits, ouvertures, ...) au sein d'un village ou d'une partie de bourg.

### **III. Difficultés rencontrées dans les opérations de renouvellement urbain**

#### **A. Techniques**

#### a. Liées aux bâtiments

Lors des divers projets, les équipes ont mis en avant des difficultés techniques dont certaines sont en lien avec la volonté de préservation du patrimoine bâti. Il est possible de rencontrer une incompatibilité entre les usages souhaités par une commune et le potentiel qu'offre le bâtiment. De plus, les normes accessibilité et la RT 2012 [d9] sont un frein pour la reconversion. Ces contraintes techniques imposées sont complexes et augmentent de manière significative les coûts de l'opération.

Par exemple à Guines, la complexité du programme amène à rendre les bâtiments accessibles, imposant l'installation d'ascenseurs coûteux et complexes à mettre en place. Afin de diminuer les coûts, la solution proposée est de rendre seulement le rez-de-chaussée accessible aux publics. Les étages seront réservés aux employés et desservis par un ascenseur de service de plus petite capacité et moins contraignant dans son agencement.

Les aléas sur l'état du bâti doivent être pris en compte dans l'opération. Un bâtiment ancien réserve souvent des surprises lors de la mise en place du programme. Ainsi, les bureaux d'études réservent une marge de 10 à 15 % sur les estimatifs de coûts pour les aléas liés au bâti.

#### b. Méconnaissance des pollutions

Sur certains sites, les anciennes activités peuvent avoir généré des pollutions au niveau des sols et des bâtiments. Elles sont souvent inconnues. La base de données Basol (créée par l'État) fait l'état des lieux des sites pollués en France. Des sites de la dimension de ceux sur lesquels nous travaillons ici ne sont pas cartographiés. L'enjeu est donc d'étudier l'histoire du site et des anciennes activités afin d'évaluer la possibilité de contamination des sols. L'absence de connaissance des pollutions est un frein pour mener à bien les études et évaluer les coûts de projets.

#### c. Des réglementations PLU parfois contraignantes

Lors d'échanges, les bureaux d'étude ont mis en avant l'incompatibilité entre le règlement et la réalité du projet. Ils posent la problématique de situation où l'urbanisme réglementaire et un frein à l'urbanisme opérationnel. A Ferques, le futur règlement du PLUi (en cours d'élaboration) sur le patrimoine bâti se révèle incompatible avec la reconversion de la ferme et le projet proposé. L'étude envisage un traitement contemporain (ouvertures, etc) là où le règlement du PLU vise la préservation du patrimoine. Cet exemple nous révèle qu'un règlement peut être un frein à la réalisation de certaines opérations pourtant de qualité.

Cette question a été aussi abordée lors des journées Habiter Demain. Les équipes ont clairement mis en avant les difficultés qu'ils peuvent éprouver à dessiner un projet lorsque le règlement est contraignant. Ainsi lors de la réalisation des OAP, ils ont envisagé de laisser plus de liberté.

#### d. Propriété foncière

On remarque dans tous les projets des difficultés lorsque le foncier n'est pas acquis au préalable par la commune.

Lorsque le terrain est privé, les ambitions ne sont pas les mêmes. En effet, les propriétaires privés n'ont, en général, pas les connaissances nécessaires pour satisfaire aux objectifs de l'urbanisme durable. Ils sont dans une logique de faire des bénéfices sur les sites, ce qui n'est pas toujours compatible avec la qualité d'ensemble du projet. Dans ce cas, la question de la propriété foncière complique les opérations et nécessite plus de temps de négociation. Il faut inscrire les orientations du projet dans les documents d'urbanisme et être ferme pour ne pas les voir se dénaturer.

Dans plusieurs situations, une convention avec l'EPF a permis à la collectivité d'acquérir le foncier, rendant ainsi possible les projets (*le fonctionnement des conventions*



EPF sera détaillé plus loin). Cette solution présente un risque car elle dépend de la sortie du projet dans un délai prédéfini. De plus, il faut mettre en avant que les élus ruraux ont du mal à se projeter sur du foncier privé (non agricole). Le tableau 10 résume les blocages liés au foncier.

*Tableau 10: Pour les projets Renouer et Habiter Demain, état du foncier et blocages liés à la propriété foncière*

Commune	État du foncier	Éléments tirés du tableau d'analyse des études Éléments renvoyant aux blocages liés au foncier
Carly	Privé	Le propriétaire du site souhaite faire du bénéfice sur ce projet. La commune ne souhaite pas acquérir de nouveau ce site car il fut donné pour l'euro symbolique.
Alincthun	École : public Reste : privé	Difficultés des élus à se projeter sur des terrains privés. Problème de l'inter-connaissance en milieu rural. Appropriation du dessin ( <i>les élus font des schémas de concept ou des références proposées par les bureaux d'étude des réalités qu'ils s'imaginent telles quelles appliquées à leur commune</i> ). Propriétés privées pour les bandes, avec parfois des problèmes d'accès ou de voisinage. Certaines bandes ne sont pas une unité foncière mais font partie d'une grande propriété.
Desvres	Public (via EPF)	-
Courset	Bâti : privé Espace central : public	Limites de l'étude car les corps de ferme appartiennent à des propriétaires privés. Le projet propose des interventions sur le bâti qui dépendent de l'implication et de la volonté de ces privés.
Lottinghen	Zone des bassins : public Reste : Privé	Foncier à la fois privé et public Peur des élus de se projeter sur du foncier privé
Ferques	Public (via EPF)	-
Guines	Public (Via EPF)	-

Il est intéressant de noter que les communes ayant mis en place une convention EPF sont celles de taille importante, possédant des moyens financiers et humains (Desvres, Guines et Ferques ont un Directeur Général des Services). Ainsi, on remarque dans les petites communes que les blocages liés au foncier sont plus nombreux.

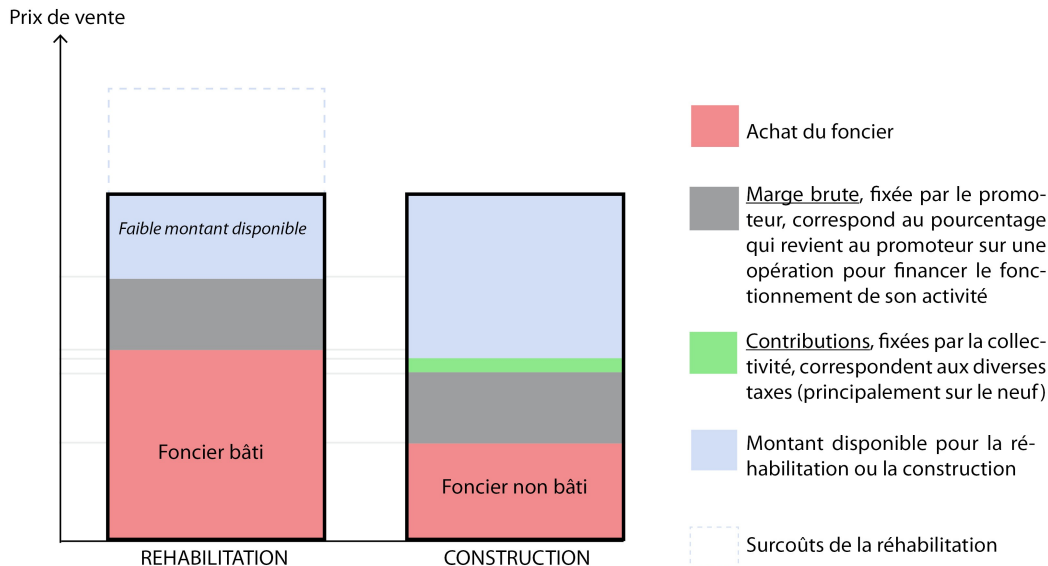
## B. Financières

### a. Trouver un équilibre financier

Les études de renouvellement suivies ici mettent en avant les difficultés à trouver un équilibre financier sur de telles opérations. Dans le cas de la préservation du bâtiment il est souvent plus coûteux de faire de la réhabilitation que du neuf. Lorsqu'une démolition ou dépollution doivent être envisagées cet équilibre est plus difficile à trouver que lors de l'urbanisation d'un terrain agricole. C'est une des difficultés principales rencontrées dans les opérations de renouvellement, un frein pour en faire une priorité.

En effet, même si les bureaux d'études proposent des solutions alternatives, les surcoûts sont importants. Ils peuvent être liés aux normes énergétiques, aux démolitions, aux dépollutions, à la gestion des déblais-remblais, etc. L'état du bâti, réserve parfois des surprises, ces aléas et la réhabilitation rendent cet équilibre souvent complexe. De plus, la création d'espaces publics peut augmenter les coûts de projet (*la création d'espaces piétons ou naturels est normalement pas compris dans des opérations d'habitat classique où l'espace public correspond simplement à la voirie*). Pour illustrer ceci, prenons le projet de Desvres : le coût de démolition est de 160 000 €, le bâtiment est évalué à 1 780 000 € et les espaces publics et aménagements extérieurs de 705 000 €. Ce dernier poste représente 30 % du prix du projet (*ce qui est très différent d'une opération classique*).

Voici quelques idées de prix, afin de montrer l'ampleur des projets : A Lottinghen c'est environ 6 millions d'euros qui seront nécessaires pour voir l'intégralité du site réaménagé. A Guines, le projet tourne autour de 2 500 000 € pour le réaménagement des bâtiments auquel il faudra ajouter la démolition de certains et les aménagements extérieurs (1 million d'euros environ).



*Figure 9 : Compte à rebours de l'investissement dans une opération de réhabilitation et de construction neuve [source: étude interparc (Caumet, Gélu, Ledez-Legendre, Logiville, Roumet-Guitel) / L.Modeste]*

Le schéma 9 illustre les blocages financiers sur le montage privé d'une opération. Il montre en quoi la réhabilitation peut coûter plus cher que le neuf. Dans la réhabilitation, le prix du foncier est souvent supérieur (présence de bâti). Ainsi le montant disponible pour les travaux est plus faible. De plus, nous savons que les travaux sur du bâti existant engendrent souvent des surcoûts, augmentant le montant final de l'opération de renouvellement.

Cependant, l'étude de Carly (cf. tableau 11) démontre qu'avec une solution très innovante sur une friche lourde on peut arriver à faire des économies, grâce à la réutilisation des surfaces déjà imperméabilisées et à une décontamination in-situ. Ces méthodes alternatives permettent notamment une baisse des coûts de viabilisation du terrain. Ce chiffrage est présenté en annexe XIII et résumé dans le tableau suivant.

*Tableau 11: Données issues du chiffrage comparatif fourni lors de l'étude sur la commune de Carly, dans l'appel à projet Habiter Demain [source des données : Boidot-Robin Bassinet-Turquin]*

	<b>Lotissement banal</b>	<b>Solution alternative</b>
Démolition, mise en décharge	415.000 €	80.000 €
Dépollution		95.000 €
Voirie	302 000 €	211 300 €
Piéton	-131 400	- 29 650
Voiture	-170 600	- 37 750
Partagée	- 0	- 144 100
Assainissements, gestion eau	222.600 €	111.950 €
coût viabilisation du terrain	939.600 €	498.250 €
<b>VIABILISATION (coût + charge)</b>	<b>1.118.922 €</b>	<b>677.454 €</b>
Recettes / Valorisation foncière	<b>1.250.480 €</b>	<b>710.700 €</b>
Plus-value	<b>131.558 €</b>	<b>33.246 €</b>

La différence observée est donc principalement due aux frais de voirie et de dépollution. Malgré une recette moindre dans le scénario alternatif (moins de surfaces vendues car les

parcelles sont de plus petite taille et les surfaces dédiées aux espaces publics plus importantes) un équilibre financier est possible pour le propriétaire du terrain.

Le scénario de Carly montre qu'il est possible dans certains cas (ici foncier privé) de trouver un équilibre financier par la mise en place de solutions alternatives et très innovantes. Cependant pour la majorité, les études ont révélé que cet équilibre est dur à trouver et que les projets sont généralement très coûteux.

Il faut noter que cet équilibre financier est souvent trouvé grâce aux subventions versées par les collectivités. On peut parler d'équilibre artificiel fortement dépendant de la péréquation territoriale (consiste pour l'État à répartir équitablement les dotations versées aux collectivités territoriales, en fonction des compétences et des objectifs qu'il fixe pour cette collectivité).

#### b. Désintérêt des bailleurs pour le milieu rural

L'équilibre financier de ces opérations est d'autant plus complexe qu'il existe un désintérêt des bailleurs sociaux pour les territoires ruraux. En effet, les structures de constructions de logements sociaux interviennent très peu en milieu rural. On peut, cependant, voir quelques opérations de ce type dans les villes centre du territoire rural (Desvres et Guines par exemple). La figure 10 montre en quelques chiffres une région Nord-pas-de-Calais en crise. Les taux de chômage sont parmi les plus élevés en France. On comprend que l'intervention des bailleurs sociaux est essentielle pour des opérations d'habitat avec une dimension aide à la location ou à l'accession.



*Figure 10 : Les 10 chiffres qui montrent un Nord-Pas-de-Calais en crise [source : Insee 2012, réalisation France 3 Nord-Pas-de-Calais]*

Ce désintérêt trouve son origine dans les zonages des aides à la pierre [d10]. Les conditions d'attribution de ces aides ou avantages fiscaux dépendent des ressources de la population à laquelle sont destinés les logements à construire [B6]. De plus, l'attribution de ces aides est basée sur un zonage géographique. L'état, dans le but de concentrer la production de logements sociaux dans les secteurs considérés comme tendus, base les critères d'attribution sur le zonage Scellier. Ce zonage définit des zones par niveau de priorité (de A à C : du plus tendu au moins tendu) et permet à l'état de répartir ses différentes aides. Par exemple dans le département du Pas-de-Calais, aucune ville n'est classée en A ; en B1 on retrouve seulement Lens et Béthune, en B2 une série d'environ 200 petites villes. Le zonage C ne concerne aucune commune du Pas-de-Calais [Sito 2].

La répartition entre les territoires français ne paraît pas cohérente. En effet, les critères basés sur le prix des marchés ne sont pas forcément révélateurs du besoin en logement sociaux d'un territoire. On remarque donc que pour les territoires ruraux seule une aide minimale est accordée. Cependant, ces aides sont très importantes pour que les bailleurs mettent en place des programmes de logements aidés. Les bailleurs ne veulent pas prendre des « risques », pourtant la demande en logements sociaux est forte même sur les territoires ruraux. [B7], [B11].

Actuellement les bailleurs se mobilisent peu sur des programmes d'urbanisation de terrain vierge en milieu rural. Ils attendent souvent d'obtenir des collectivités le terrain ou de l'acquérir à un prix maximum de 25 €/m<sup>2</sup>. Il faut noter que sont imposées aux bailleurs des règles de qualité qui sont supérieures à celle d'un privé dans la construction neuve. Il paraît alors difficile pour eux de prendre en compte le surcoût du renouvellement urbain.

La recherche d'un bailleur pour mener à bien un projet de renouvellement devient alors complexe par ce désengagement de l'état sur les territoires ruraux et par la complexité des opérations de renouvellement.

### **C. Liées aux mentalités**

#### **a. Des difficultés face à l'urbanisme durable et sacralisation de la propriété privée**

De manière générale, les élus ruraux n'ont pas forcément la culture de l'aménagement. Le renouvellement urbain ne fait pas encore partie des pratiques habituelles à la fois pour les élus et les techniciens de l'aménagement. Ainsi, de nombreux blocages (surtout dans les projets Habiter Demain) relèvent des mentalités.

Tout d'abord, on observe des difficultés avec certaines notions de l'urbanisme durable. Par exemple la densité peut poser problème. Étonnamment ce ne sont pas les formes urbaines qui ont été vecteurs de blocages mais plutôt les problématiques de covisibilité et d'intimité (on entend souvent « On vient pas habiter à la campagne pour voir ses voisins! »). La voiture joue un rôle central en milieu rural. Elle est certes indispensable aux déplacements ; néanmoins le fait de marcher quelques mètres pour accéder à son logement, de réaliser du stationnement groupé ou mutualisé paraît impossible. Les mentalités semblent difficiles à faire bouger à ce niveau-là. De plus, l'absence de culture de l'aménagement peut poser des difficultés aux élus pour formaliser des choix et lire certains supports utilisés par les bureaux d'étude. Les élus furent, lors de ces études, très demandeurs d'exemples, de références et de précisions techniques.

Les études ont révélé que pour faire du renouvellement urbain il était nécessaire d'innover. Ainsi la présence de blocages dans ces projets s'explique. L'innovation nécessite du temps et certaines notions nouvelles peuvent bousculer. L'application des modèles classiques n'est alors plus possible. Le bureau d'étude en charge de Carly et Alincthun (Boidot-Robin, Bassinet-Turquin) est allé le plus loin dans les propositions (coopératives d'habitants, mutualisation des garages, marcher pour accéder à son logement, réutilisation des dalles, assainissement et dépollution alternatifs). Ce sont ces études qui ont connu le plus de blocages. A Carly, lors du choix des scénarios, le conseil municipal a fait un vote de principe pour le lotissement classique. Cette étude révèle l'importance de l'accompagnement et la nécessité de temps pour l'acceptation de tels projets novateurs.

On note, pour les élus ruraux, des difficultés à se projeter sur le long terme et à raisonner en coût global. Ainsi, pour eux, il n'y a pas forcément d'intérêt à investir dans des études en amont. Elles permettent pourtant de mettre en place les principes du développement durable rentables à long terme (gestion des ressources, eau, énergie, ...) et d'envisager des économies. Le financement du projet Habiter Demain fut délicat car les élus ne souhaitaient pas investir plus dans ces études.

Comme évoqué précédemment, on observe une sacralisation de la propriété privée en milieu rural. Ce phénomène devient un frein pour l'élaboration de nombreux projets. L'objectif d'Habiter Demain est la conception d'OAP pour le PLUi en cours. Les élus n'envisagent pas d'imposer des contraintes sur des terrains qui pour le moment ne sont pas publics. C'est aussi révélateur de cette difficulté à se projeter dans le temps.

b. Notion de parcours résidentiel peu prise en compte, le modèle de la maison pavillonnaire bien ancré

De manière générale, sur ces territoires, la notion de parcours résidentiel et de diversification de l'offre en logement est peu prise en compte. On remarque une frilosité face au logement social. Les études sur l'habitat révèlent pourtant un besoin en petit logement par exemple.

En milieu rural et périurbain, on peut parler de lobby des promoteurs et constructeurs de lotissements. Leurs prix sont devenus ceux de base et sont souvent impossibles à concurrencer. La standardisation de l'habitat a permis de baisser les coûts de mise en œuvre. Cependant le site, les caractéristiques architecturales locales et les principes du développement durable sont mis de côté. La place du piéton et l'espace public ne sont pas au centre des projets.

Ce modèle est fortement ancré dans les mentalités et apparaît comme l'unique modèle de construction sur ces territoires. Ces formes sont difficiles à concurrencer (prix, lobby, savoir-faire, ...) par des projets de renouvellement de qualité. Il n'est pas facile de faire entendre aux élus que sur des sites hors du commun les solutions classiques ne sont pas adaptées.

#### **D. Organisation des études**

Il s'avère que ces études se sont déroulées sur un temps assez court. C'est une des causes de blocages sur les projets Habiter Demain, car les élus peu sensibilisés ont été bousculés par ces notions nouvelles. Le programme ne permettait pas de prendre assez de temps, de poser les éléments, de prendre du recul et de lever les blocages. (Habiter Demain et Renouer : de Novembre à juin /  $\approx$  5 à 8 réunions).

De plus, dans l'appel à projet Habiter Demain, les maires n'ont pas toujours fait des retours directs. A la fin d'une réunion, on pouvait remarquer des retours positifs face aux projets et par retours informels via des intermédiaires apprendre les mécontentements d'un élu.

Il s'est avéré que pour certains projets le portage intercommunal n'a pas été partagé assez tôt. A Lottinghen par exemple, la complexité du projet, la taille du site et les enjeux ont rapidement dépassé la commune. En effet, elle attendait un portage de la communauté de communes et un retour des élus de cette dernière. Tant que les élus de l'échelle intercommunale ne seront pas en mesure de s'approprier l'étude, le projet de la cimenterie ne pourra aboutir.

Sur très peu de communes des démarches participatives ou de communication à la population ont été mises en place. Elles apparaissent aujourd'hui pourtant incontournables, surtout quand il s'agit d'intervenir sur du patrimoine collectif. Deux communes ont fait le choix de ces méthodes. Pour Renouer, la mairie de Ferques a souhaité organiser la fête des voisins sur le site du projet afin de communiquer et faire participer les habitants. L'opération a plutôt bien fonctionné, même si la représentativité était faible et que les retours n'ont pas été très nombreux. A Courset, des questionnaires ont été déposés dans les boîtes aux lettres du hameau pour évaluer le potentiel de reconversion de certaines fermes. Seulement deux questionnaires ont été rendus. Pour lever les rumeurs qui couraient sur le projet le maire a décidé d'organiser une réunion publique d'information.

Nous sommes ici plus dans des démarches informatives que participatives. On peut imaginer que pour lever certains blocages, le poids d'une population en accord avec le projet aurait pu

faire changer d'avis certains maires. On peut voir une frilosité à mettre en place des démarches auprès de la population pour plusieurs raisons : une peur des réactions quand il s'agit de patrimoine communal, un contexte électoral approchant et l'importance du long terme pour ces actions. (Il faut noter que l'enveloppe financière paraissait serrée pour prévoir un volet participatif).

Lors de ces études dans la CCDS, on peut mettre en avant une démobilisation de la part des élus communaux lors des représentations en commune. Pour le diagnostic, les conseils étaient bien représentés mais on remarque une diminution du nombre de participants au fil des projets. Cette démobilisation peut être due à la complexité de ces études, à leur faisabilité et à la multiplication des démarches (Charte du parc, SCOT, PLUi, OPAH, ...). Seule Desvres a su maintenir une représentativité. Le maire a toujours couplé les réunions Habiter Demain et réunion de conseil. C'est un plus pour la commune, car le projet est maintenant approprié par l'ensemble des élus. Dans ce sens, une visite de terrain a été organisée pour et par les élus, afin de s'imaginer les différents scénarios sur le site.

Enfin, pour finir, l'approche des élections de 2014 fut un des blocages au niveau de l'organisation des études. Les maires ne souhaitent pas qu'il y ait de communication sur les projets. Un des objectifs des études est l'effet locomotive sur d'autres communes, cet enjeu électoral ne permettra pas la diffusion. Ces élections vont être un frein au passage à l'opérationnel rapide. Il faut être vigilant à ce que ces études ne finissent pas au fond d'un tiroir et soient réappropriées au prochain mandat. Le schéma suivant, (figure 11) permet de faire une synthèse des blocages rencontrés.

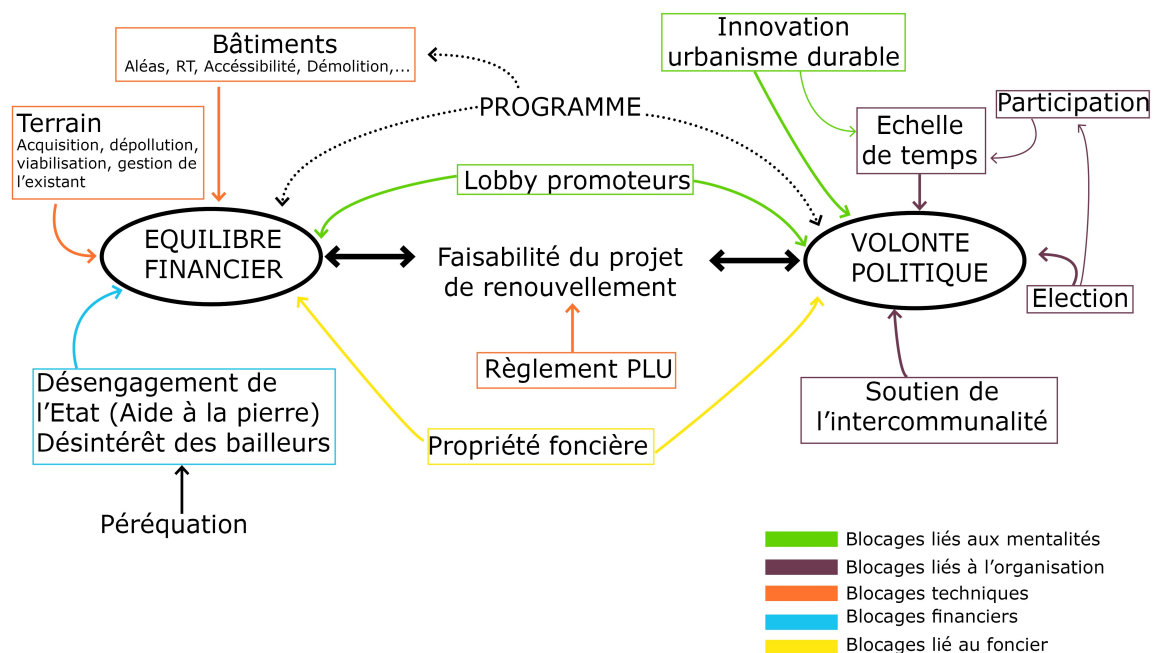


Figure 11 : Schéma résumant les blocages rencontrés lors des études de renouvellement urbain [source : L.Modeste]

NB: Toutes les catégories sont liés et certains blocages pourraient entrer dans plusieurs d'entre elles. Par souci de clarté, ils sont classés dans la catégorie correspondant le mieux à la réalité des études décrites précédemment.

► Ces appels à projet sont novateurs et rassemblent de nombreux partenaires afin de mener une réelle réflexion sur le renouvellement dans les territoires ruraux. On peut mettre en avant le fait que le renouvellement apporte une réflexion nouvelle aux communes rurales. Tout d'abord car il les questionne sur de nouvelles échelles plus globales. Faire du renouvelle-

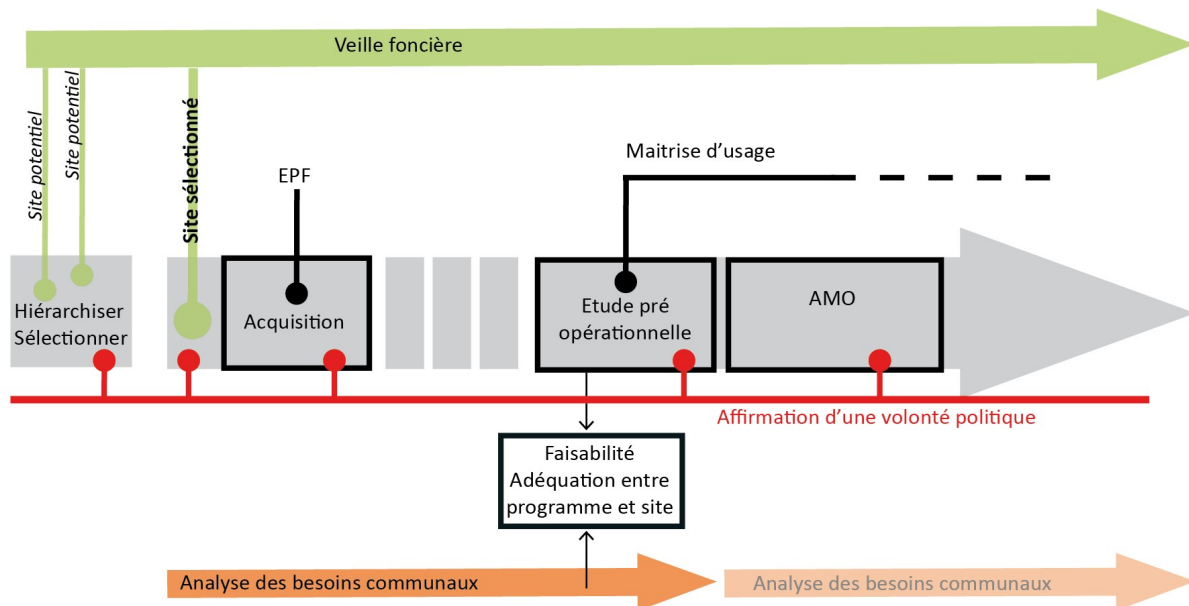
ment c'est aussi améliorer le cadre de vie et répondre aux besoins d'un territoire en termes d'activités, services et logements. Les études nous montrent qu'à ces sites peu communs, on ne peut appliquer de solutions classiques et il faut alors innover. Cependant, on comprend que de nombreux blocages existent. Ils sont à la fois techniques, financiers, liés aux mentalités et à l'organisation des études. Pour résumer, les freins au renouvellement urbain en milieu rural sont tout d'abord liés à des réalités financières et aux difficultés pour équilibrer ces projets. Leur faisabilité est aussi fortement dépendante de la volonté politique des élus, des blocages persistent à ce niveau. Nous allons voir par la suite des éléments et stratégies permettant de lever ces blocages afin que ce renouvellement dans le tissu existant devienne une priorité dans les territoires ruraux du Nord-Pas-de-Calais.

### **Partie 3 : Faire du renouvellement urbain une priorité en repensant les méthodes et en adaptant les outils**

Le renouvellement urbain, pourtant avancé comme une solution au phénomène d'étalement urbain, rencontre de nombreuses difficultés. Il existe divers obstacles à franchir avant d'envisager un passage à l'opérationnel. La partie qui suit est une réflexion sur l'adaptation d'une méthodologie à ces projets de renouvellement. Des outils sont proposés afin de lever les différents blocages. Ces propositions sont basées sur les échanges lors des différentes réunions, sur des entretiens réalisés et sur des recherches bibliographiques complémentaires.

#### **I. Adapter une méthodologie aux projets de renouvellement urbain**

La méthodologie, pour les projets de renouvellement en milieu rural, proposée dans cette partie est illustrée par la figure 12. Les différentes démonstrations s'appuieront sur cette frise.



*Figure 12 : Frise représentant une méthodologie pour les opérations de renouvellement urbain dans les communes rurales [source : L.Modeste]*

#### **A. Observation du foncier et acquisition communale**

##### **a. Veille foncière et évaluation de la vacance**

Pour mener à bien ce genre de projet, la commune doit entrer dans une réflexion globale sur les potentialités de reconversion au sein du tissu bâti. Dans ce sens, elle doit mener

une veille constante sur le foncier, ses évolutions et les potentialités de mutations. Cette démarche de prospection peut être initiée lors de la réalisation d'un document d'urbanisme, durant l'élaboration de diagnostics liés au patrimoine ou à l'agriculture. Pour une commune rurale, les outils de veille foncière peuvent être lourds compte tenu de la taille du territoire mais le maintien d'une veille informelle constante est primordiale. Elle est possible grâce à une proximité de l'équipe municipale aux habitants, par la réalisation d'un bilan régulier sur l'état du bâti ou par la mise en place de petites études. A Wavrans sur l'Aa, la connaissance du village par un adjoint a suffi à identifier la majorité des germes lors d'une journée de terrain avec le bureau d'étude.

b. Hierarchiser les sites

Après avoir réalisé un inventaire des sites pouvant faire l'objet d'une reconversion. Le travail suivant consiste à hiérarchiser ces sites. Cette classification devra se faire en fonction de la localisation, de l'état (des terrains et du bâti), de la taille, des potentialités, etc. Les critères paysagers (intégration, implantation, espace public) et la contribution aux trames vertes et bleues (comme à Lottinghen) peuvent exclure un site ou au contraire le rendre prioritaire. Cette hiérarchisation permettra de mettre en place les procédures d'acquisition des terrains au fur et à mesure. L'analyse des sites et l'étude des besoins communaux devront être menées de manière simultanée.

c. Acquérir le foncier : EPF outil favorable au renouvellement

Lorsque la commune évalue qu'un site a un potentiel de reconversion, se pose alors la question de l'acquisition. Il existe différentes manières d'acquérir ce site : acheter directement auprès du propriétaire, contracter un emprunt, acquérir via l'EPF, ... Certains outils fonciers permettent à la commune de se positionner prioritaire sur une vente : soit en amont par la réalisation d'une ZAD [d11], soit lors de la vente du bien par une DPU [d12] (envisagé à Wavrans), soit lors de la réalisation du PLU par la création d'un emplacement réservé [d13]. La solution de dernier recours reste l'expropriation mais elle est à éviter.

La convention EPF est un bon moyen pour aider une commune à acquérir de futurs sites en renouvellement (cf. tableau 10). L'objectif de l'EPF est d'acquérir et porter temporairement des biens fonciers et immobiliers pour le compte des collectivités. Cet établissement permet aux communes d'acquérir un bien, sans mettre en place un emprunt ou un autofinancement, et aide lors des négociations. Ces acquisitions se font par la signature d'une convention entre l'EPF et une collectivité. L'EPF portera le foncier pour une durée limitée (en général 5 ans). Au bout de ce délai, la collectivité doit racheter le bien (prix d'achat majoré d'une contribution de frais de dossier). Au-delà de cette durée, les frais de portage (frais d'emprunt) seront facturés à la commune. L'EPF offre aussi un appui de conseil (économique, juridique, technique, montage d'opération,...) et peut prendre en charge la remise en état des terrains (dépollution, déconstruction, comblement des cavités du sous-sol, démolition). L'EPF n'existe pas dans toutes les régions, celui du Nord-Pas-de-Calais affiche nettement sa volonté d'intervenir dans les projets de renouvellement à la fois dans les villes et les bourgs ruraux. Un de ses quatre axes d'intervention est le suivant «*Développer le recyclage foncier pour l'habitat, la mixité et le renouvellement urbain*». [Sito 3]

**B. Trouver une adéquation entre le site et les besoins communaux**

a. Analyser les besoins communaux et étudier la faisabilité



La commune doit analyser ses besoins en termes de logements, équipements, services, etc. Ces projections doivent être en accord avec les documents de planification du territoire à une échelle plus large (SCOT).

Sur les sites à enjeux de reconversion, la commune devra mettre en place une étude d'opportunité (cas des études Renouer et Habiter Demain). Cette étude pré-opérationnelle [d14] permettra d'évaluer la faisabilité technique et financière de cette requalification. Elle pourra définir si les besoins communaux sont en adéquation avec le site à requalifier. De plus, à partir des besoins définis par les élus, l'étude permettra de valider ce programme et d'accompagner la collectivité dans son ajustement. Ainsi la réalisation de certains diagnostics (pollution, relevés géomètre, etc) et l'analyse des besoins communaux sont essentiels en amont.

#### b. Associer les habitants et s'appuyer sur les dynamiques locales

Il est important d'appuyer tout projet sur les dynamiques locales existantes. Ce sont à la fois celles des habitants et celles des associations communales. Associer la population nécessite du temps mais facilite l'appropriation par tous du projet et permet d'affiner l'évaluation des besoins et des attentes. Ces opérations complexes en sont pas encore totalement intégrées dans les manières de faire.

Lorsqu'on se projette sur du patrimoine, une dimension supplémentaire est en jeu. En effet, le projet ramène à la mémoire communale, à un attachement à une ancienne activité, à des pratiques oubliées, etc. L'attention qu'on porte à un site fait qu'il devient alors patrimoine aux yeux de la population (cas du projet Renouer à Anor (coron) dans le PNR de l'Avesnois).

Il existe différents degrés de participation, dans certaines conditions des processus implicatifs peuvent être envisagés. Ils nécessitent une connaissance fine des besoins, une bonne communication et une forte volonté politique. Il est intéressant de voir la population comme un troisième niveau de l'aménagement, c'est la maîtrise d'usage.

#### c. Réutiliser l'existant, appliquer un urbanisme durable innovant

Dans l'élaboration des projets de renouvellement urbain, certains éléments paraissent indispensables, ils sont les suivants :

- Lorsqu'il existe du bâti sur un site, il est primordial de réaliser un diagnostic de ce patrimoine afin d'évaluer sa qualité architecturale, patrimoniale et sanitaire. Dans certains cas, la conservation de l'ensemble des bâtis à disposition n'est pas pertinente. Il est important de raisonner en termes de qualité de vie. Il est envisageable, dans une certaine mesure, de démolir (en partie) afin de donner une respiration, de nouveaux usages, une perméabilité aux circulations, etc.

- Dans un souci de respect du site et de développement durable, la réutilisation de l'existant devra être optimisée. Il est intéressant de mener un raisonnement par cycles et coût global. Cette ré-exploitation évitera le transport de matériaux et permettra d'économiser sur certains postes d'aménagement. Cette approche est à mettre en parallèle de solutions innovantes.

L'enjeu du renouvellement est donc d'innover et d'adapter les solutions au site et non d'appliquer au site des modèles constructifs classiques (Cf. Chiffrage comparatif entre la solution classique et alternative à Carly, annexe XIII). Les projets devront puiser leur inspiration dans le site et dans son socle historique, naturel et paysager. Les principes de l'urbanisme durable seront appliqués et adaptés à ces sites en reconversion.

### **C. Affirmer une volonté politique, se faire accompagner**

L'enjeu réside maintenant dans le maintien d'une volonté de faire, tout au long du processus : engagement initial, pendant l'acquisition du foncier et l'élaboration du programme, face à la population, etc. La volonté politique est le ciment du projet, sans elle, il s'essouffle. Elle permet de tenir le projet et ses ambitions dans le long terme.

Une fois la faisabilité du projet avérée, une AMO (Assistance à maîtrise d'ouvrage [d4]) paraît être la meilleure manière d'accompagner les élus dans la conception et la réalisation. Elle peut être mise en place sur une longue durée, par exemple celle d'un mandat, afin d'accompagner tous les projets communaux (c'est le cas de Wavrans sur l'Aa).

La volonté politique se traduit aussi par l'appropriation du projet par l'ensemble des élus du conseil. Cette envie de faire est donc dépendante de nombreux paramètres. Une fois le terrain acquis par la collectivité, le blocage lié au foncier est levé. Si la participation des habitants se révèle forte, voilà un élément motivant cette volonté.

## **II. Outils et actions favorables au renouvellement urbain**

### **A. Sensibiliser les élus**

La volonté politique dépend souvent du degré de sensibilité des élus face à l'urbanisme durable et aux nouveaux modes de faire. Lors du bilan des différentes études, on remarque que de nombreux blocages en milieu rural sont liés aux mentalités. On note des difficultés face aux nouveaux modes de penser l'aménagement et au changement de paradigme pour sortir du modèle de la maison individuelle pavillonnaire. La sensibilisation semble l'élément déclencheur de cette volonté nouvelle de faire. Sensibiliser et fournir une base de culture de l'aménagement sont les objectifs des Parcs mais aussi des CAUE par exemple.

Au fur et à mesure des étapes d'un projet, il est important de lever les blocages et interrogations. L'accompagnement peut passer par la mise en avant d'exemples et de références. L'organisation de visites entre dans cette démarche (mise en place depuis 2005 dans le Parc). La sensibilisation passe aussi par des temps d'échanges en plus petits comités.

De plus, il est fondamental d'adapter les supports et les discours. Ils sont souvent peu appropriés, trop formels ; les plans se révèlent pas toujours lisibles pour les élus ruraux. L'innovation passe aussi par la recherche de formats compréhensibles des non-initiés (échange sur site, maquettes, etc).

La valorisation des projets innovants permet de diffuser ces expériences dans la perspective d'un effet locomotive sur d'autres territoires. L'exemplarité et la réalisation de projets pilotes sont des objectifs des études Habiter Demain et Renouer. Cette mise en valeur permet aussi de conforter les élus dans le choix de nouvelles méthodes. En annexe XIV, est présenté un argumentaire à destination des élus, mettant en avant les points positifs et les avancées réalisées lors des projets Habiter Demain. L'enjeu de ce document, réalisé au cours de ce stage, est de montrer le « positif », de sensibiliser les autres élus du territoire pour avancer dans de telles démarches.

La valorisation peut concerner aussi les techniciens de l'aménagement de manière générale. La compilation de références permet d'apprendre des diverses démarches afin d'améliorer les projets futurs (objectif des fiches en annexe X).

#### **Limites : Des solutions chronophages**

Les actions de sensibilisation demandent du temps. Tout d'abord dans leur mise en place mais aussi dans l'intégration par chacun des informations parfois complexes. L'enjeu est de faire passer des messages sans braquer. De plus, la sensibilisation dépend aussi de la motivation de chaque élu. C'est un cercle vicieux, une commune sans conviction de faire de l'urbanisme durable, n'aura pas a priori la volonté de participer à des actions de sensibilisation ou d'acculturation. Ces actions peuvent être en concurrence avec d'autres réunions (Cf. partie 2.III.D).

### **B. Incrire le renouvellement dans les documents d'urbanisme**

Les principaux SCOT du territoire du PNR des Caps et Marais d'Opale définissent le renouvellement urbain comme un moyen de lutte contre l'artificialisation des sols. On comprend dans ces documents qu'il est une priorité. Par exemple le SCOT de l'Audomarois (région de Saint-Omer, approuvé en 2008) parle d'objectif principal de reconquête urbaine. Le SCOT du Boulonnais (approbation prévue pour fin 2013), va plus loin dans le sens du renouvellement urbain en chiffrant le nombre de logements potentiels et en identifiant des sites à enjeux.

Une fois la volonté de faire du renouvellement inscrite dans les SCOT du territoire, l'enjeu est de la traduire à l'échelle plus fine qu'est celle du PLU.

#### a. Le PADD

Après un diagnostic de territoire, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) d'un PLU définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la (des) commune(s). Il correspond au projet politique. Il est donc important d'inscrire le renouvellement urbain comme objectif dans ce document.

#### b. OAP, outil favorable au renouvellement

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) semble être un outil favorable pour l'inscription du renouvellement dans les documents d'urbanisme (PLU). Depuis la loi sur les engagements nationaux pour l'environnement (2010), quelques changements ont été apportés, les orientations d'aménagement (OA) sont devenues des OAP. Ces OAP sont donc une déclinaison directe des orientations du PADD. Elles sont obligatoires et opposables. Il ne doit pas y avoir de contradiction entre l'OAP et le futur projet d'aménagement. Le projet doit donc mettre en œuvre ces orientations. L'OAP peut être thématique ou spatialisée.

##### ***i. OAP thématiques***

Encore peu utilisées dans les documents d'urbanisme, les OAP thématiques permettent de fixer des orientations pour une thématique du PLU qui peut s'appliquer à tout ou partie au territoire concerné.

« Elles peuvent soit :

- *Décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux, et adaptés à l'échelon local.*
- *Donner une cohérence à toutes les formes d'aménagements engagés sur le territoire de la collectivité.*
- *Définir une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs (quels que soient les thèmes abordés) et, éventuellement, en donnant des échéances.» [B8]*

Le Parc des Caps et Marais d'Opale, dans le but de favoriser le renouvellement urbain sur le territoire, propose une OAP thématique « renouvellement urbain » aux intercommunalités élaborant leur PLU. En annexe XV est présentée l'OAP thématique, réalisée dans le cadre de ce stage et proposée pour le PLU du territoire de la Terre des Deux Caps.

L'OAP thématique est donc un outil qui permet d'inscrire dans un PLU les grands principes à prendre en compte dans un projet de renouvellement urbain. Les solutions avancées sont appliquées aux situations analysées localement.

##### ***ii. OAP spatialisés (OAPs)***

Une OAPs concerne l'aménagement d'une zone précise sur le territoire. Elle permet de définir les objectifs sur ce secteur et les principes d'aménagement attendus. Ils s'imposeront ensuite à l'aménageur, le futur projet devant être compatible avec ces orientations. Ces OAPs portent généralement sur des secteurs à enjeux, des zones à réhabiliter ou ouvertes à l'urbanisation. Les orientations traduisent, par exemple, des exigences sur les dessertes, le sens des

constructions, les liaisons, les espaces publics, etc. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un règlement.

La réalisation d'une OAP spatialisée sur un secteur de renouvellement urbain permet d'inscrire le projet dans les ambitions de la commune. Cet outil fixe les nouvelles orientations et les grands principes d'aménagement attendus. Ce système permet à la collectivité de définir des exigences sur un site et de les inscrire de manière réglementaire. Si le projet est porté par un privé, ces ambitions devront être respectées.

Il est intéressant de noter que le SCOT du Boulonnais impose que les sites en renouvellement urbain de plus de un hectare fassent l'objet d'une OAP au sein des PLU intercommunaux.

Pour mémoire, l'appel à projet Habiter Demain avait pour objectif que les études aboutissent sur chaque site à une OAPs pour le PLUi en cours. Si la volonté politique demeure, les six projets seront traduits réglementairement au sein du document d'urbanisme.

### **Limites : Urbanisme de projet VS urbanisme réglementaire**

Les bureaux d'études ont souvent révélé la difficulté à concevoir un projet lorsque les règles sont contraignantes. En effet, une OAP et/ou un règlement PLU dont les objectifs sont trop précis peut freiner la réalisation du projet.

Dans ce sens, de nombreux acteurs du territoire prônent l'urbanisme de projet. Cette urbanisme se base sur les opportunités plus que sur des enjeux de planification et réglementation.

C'est alors que se pose la question de la solution à favoriser :

- Réaliser des études en amont lorsqu'un site se prête à projet. Inscrire ensuite les objectifs de ce projet dans les PLU.
- Réaliser une OAP moins contraignante laissant plus de liberté au concepteur. L'assurance de la qualité du projet n'étant plus la même.

Les questions posées sont les suivantes : Où positionner le curseur de l'exigence dans la rédaction d'une OAP ? Quelle place laisser à la liberté du concepteur ?

Dans certains cas, il paraît plus pertinent de réaliser des études de type pré-opérationnelle en amont d'une inscription réglementaire (cependant cette étude peut avoir pour finalité la réalisation d'une OAP).

A noter que dans les PLU peuvent être mis en place des outils incitatifs. La définition de critères de densité (versement pour sous densité, définition de densités minimales, ...) et la diminution des zones ouvertes à l'urbanisation peuvent conduire les porteurs de projets vers les bourgs et leur renouvellement.

### **C. Mettre en place des stratégies intercommunales**

Depuis juillet 1999 (Loi Chevènement), une nouvelle échelle de gouvernance est apparue avec le développement des EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) et notamment des communautés de communes. Cette loi vise à associer les compétences décisives entre les communes. Cela permet d'offrir aux petites communes des services et des compétences plus étoffés, qu'elles seules ne pourraient développer. Cette gouvernance intercommunale permet la mise en place de stratégies et de politiques à une échelle plus large. Elle favorise la coopération et la mutualisation (financements et compétences) pour améliorer le cadre de vie des habitants des territoires ruraux.

Les mobilités et les modes de vie font qu'aujourd'hui un habitant rural ne vit plus que sur une unique commune. Il peut travailler sur une première, avoir ses activités dans une seconde, l'école de ses enfants dans une troisième et l'accès aux services et commerces dans le bourg centre.

Suite aux échanges et à l'étude des divers projets, on comprend que l'échelle de l'intercommunalité est pertinente pour mettre en place des politiques d'urbanisme et d'habitat, car elle correspond généralement au bassin de vie. Seront décrites ensuite des actions dépendant de cette échelle favorables au renouvellement urbain.

a. Mise en place d'un observatoire du foncier

L'observatoire du foncier permet la mise en œuvre formelle de la veille foncière (Cf. *partie 3.I.A.a*). C'est un outil qui permet de suivre l'évolution des gisements fonciers, du prix des terrains et du bâti. On peut évaluer ainsi les surfaces et capacités des terrains disponibles pour une urbanisation future ainsi que leurs évolutions. Le suivi des mutations dans la base de données sera mis en relation avec le zonage correspondant aux documents d'urbanisme. L'alimentation des données de l'observatoire devra être régulière.

L'intercommunalité ou le pays paraît être la bonne échelle pour sa mise en place. Elle est pertinente car elle correspond aux réalités du marché (relation avec le bassin de vie) et à la zone d'application des politiques publiques. De plus cette échelle permet de disposer de moyens techniques (Système d'Information Géographique, base de données) et humains adaptés. Cet observatoire n'est pas régi par une procédure réglementaire et n'a pas d'effet juridique.

Dans le cas du renouvellement, cet outil trouve toute son importance. Il permet, par exemple, de déterminer suffisamment en amont les terrains d'intérêt. Cette veille est donc le point de départ de la valorisation des sites à potentiel de reconversion sur un territoire. Dans l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, cet observatoire permet une gestion économique, une mise en place de stratégie à une échelle cohérente et l'évaluation de l'impact des différentes politiques. C'est donc un outil de connaissance au service de l'action.[B5].

b. Prise de compétences de l'EPCI

Les communautés de communes disposent de compétences obligatoires qui concernent l'aménagement de l'espace (élaboration des documents d'urbanisme) et le développement économique. Cependant, elles peuvent développer des compétences supplémentaires. Dans le cas d'une volonté intercommunale de faire du renouvellement urbain, il paraît indispensable que la collectivité en question possède la compétence liée aux politiques de logements et de cadre de vie (en lien avec le PLH, l'OPAH, les actions en faveur du logement social, etc). D'autres compétences dites « à la carte » paraissent importantes. C'est le cas de l'application du droit des sols et du droit de préemption.

La fiscalité d'un EPCI peut être de deux ordres :

- Sans fiscalité propre : les communes gardent une certaine indépendance au sujet de leur fiscalité.
- A fiscalité propre : la communauté de commune dans ce cas, possède le droit de prélever certains impôts à la place des communes. C'est un transfert des compétences qui permet à l'intercommunalité de percevoir les taxes d'habitation, foncières et les contributions économiques (anciennes taxes professionnelle).

La délégation de la compétence fiscale paraît indispensable, elle permet une coopération pour le financement des projets des communes membres et des projets plus ambitieux à rayonnement intercommunal. Nous savons que les projets de renouvellement sont difficiles à mettre en place pour une commune seule. Ils sont techniquement complexes et les sommes engagées dépassent les communes rurales. Réflexion, appui technique et financements intercommunaux permettront aux projets de renouvellement urbain de voir le jour.

Ces nouvelles compétences permettront à la communauté de communes de pouvoir créer des leviers à la fois fiscaux, fonciers et de peser sur certains acteurs de l'aménagement. Il faut noter que la prise de compétences devra s'accompagner du vote de budgets correspondant aux nouvelles missions.

### c. Organiser la rareté foncière

Lors des différents échanges autour des projets décrits plus haut, la solution de l'organisation de la rareté foncière a été évoquée. La rareté foncière correspond à la diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation sur un territoire. Elle encouragerait les porteurs de projets à s'intéresser au renouvellement urbain. Cette rareté n'a du sens qu'à une échelle large. En effet, si une commune organise cette raréfaction du foncier constructible, les projets se feront automatiquement sur la commune voisine. Mais, si les communes, en accord, décident de diminuer fortement les surfaces ouvertes à la construction sur le territoire de la communauté de communes, on peut espérer voir un intérêt pour le renouvellement.

Pour continuer dans le sens de l'intercommunalité, la logique de rareté devra être transcrite dans le PLUi. (*Les remarques faites plus haut, sur l'inscription du renouvellement dans les documents d'urbanisme s'appliquent aussi aux PLUi.*)

### d. Échelle de négociation avec les bailleurs

Un désintérêt des bailleurs pour le milieu rural a été mis en avant. L'intercommunalité pourrait être un moyen d'améliorer ce constat. En effet, un EPCI a plus de poids dans les négociations avec les bailleurs. La mise en place de contrats entre bailleurs et communauté de communes pour plusieurs opérations permettrait à chaque parti de trouver son compte. Le bailleur évaluera son équilibre financier sur plusieurs opérations. La collectivité planifiera plusieurs opérations de logement social sur des communes autres que les bourgs centre du territoire.

### **Limites : Dépasser les logiques de clocher**

L'observatoire foncier fournit les informations, mais avec un certain retard par rapport à la réalité du marché.

La volonté de mettre en place des stratégies intercommunales dépend de la volonté des différents élus. Actuellement, sur les territoires ruraux, on remarque que cette logique de coopération n'est pas encore ancrée. Les élus locaux défendent chacun leurs intérêts. Ce poids de l'intercommunalité ne sera pas suffisant tant que les élus seront dans une logique de clocher.

L'organisation de la rareté foncière peut avoir des effets inverses. Il est possible d'observer à la suite de sa mise en place, l'augmentation des prix du foncier et la création d'un marché pouvant être tendu (forte demande pas satisfaite par l'offre, s'accompagnant d'une augmentation des prix). Par cette rareté, l'équilibre social pourra être en danger. Il sera préservé si une politique sur le logement social est engagée en parallèle, s'il y a une coopération entre les intercommunalités et une cohérence des politiques sur le territoire. (*Cf. On peut citer l'exemple de Rennes, qui fixe des pourcentages de petits terrains et de logements sociaux. Elle impose des seuils ambitieux et généralisés à toute la métropole.*)

Comme dit précédemment, l'intercommunalité ne fonctionne pas si la volonté de faire ensemble n'est pas forte. L'enjeu de négociation face aux bailleurs est impossible sans une volonté politique affirmée.

## **D. Envisager de nouveaux modes de financement**

### a. Partenariat public-privé (PPP)

#### **i. PPP, définition**

Le PPP, partenariat public-privé, est un mode de financement. Une structure publique peut faire appel à un ou plusieurs prestataires privés, pour financer une opération. Le privé peut contribuer au financement par exemple d'un équipement qu'il gère par la suite. Cette structure privée reçoit en contrepartie un paiement du partenaire public ou des usagers, des avantages fiscaux, etc. Le PPP est fondé sur des liens contractuels.

Ce système est très utilisé dans les pays du Nord de l'Europe, tel qu'au Royaume-Uni et en Belgique. Dans une période de crise financière, ce PPP permet de dépasser la contrainte

« moyens » par l'injection de capitaux privés. Faire le choix d'un tel partenariat, c'est intégrer une notion de développement économique au projet. De plus, les décisions doivent être partagées entre les acteurs privés et publics pendant toutes les étapes d'élaboration du projet.

Dans le cadre du renouvellement urbain, la recherche de partenaire privé pour mener à bien les projets peut être envisagée.

### *ii. Exemple d'un type de PPP : Le Projet Urbain Partenarial (PUP)*

L'étude inter-parc sur les outils favorables au renouvellement propose sur quatre des projets Renouer la mise en place d'un PUP (Projet Urbain Partenarial). Il correspond à une association entre privé et public, par la voie d'une convention, pour le financement des équipements nécessaires en vue d'une future opération. Le PUP se doit de respecter les documents d'urbanisme et ne correspond pas à un transfert de la maîtrise d'ouvrage publique. Le projet est réalisable dans les zones urbaines ou à urbaniser lorsque la collectivité possède un PLU ou POS. L'opérateur s'engage envers la commune à financer certains de ses équipements en contrepartie d'une exonération de la taxe d'aménagement. C'est donc un outil de financement des équipements publics. On peut entendre par équipements : voirie, desserte en eau, assainissement, électricité, éclairage public, mais aussi crèche, école, équipements sociaux, sportifs, etc.

A la différence de la ZAC, qui dépend d'une ambition publique, le PUP est intéressant car il part d'une initiative privée. Ces PUP présentent donc un intérêt pour les finances publiques. Les différents avantages, peuvent inciter les privés à mettre en place des opérations de renouvellement urbain.

#### **Limites : Volonté assumée et entente entre partenaires publics et privés**

Dans le cas d'un PPP (par exemple un PUP), le processus décisionnel est partagé entre privé et public, pouvant engendrer des conflits. Ces projets dépendent d'une certaine garantie économique et rentabilité du projet. Ils sont donc réalisables sur des opérations d'une certaine ampleur, ainsi leur application à des territoires ruraux est questionnée. Ils sont fortement dépendants d'une maîtrise d'ouvrage publique forte et assumée (pour maintenir les ambitions). Les acteurs publics peuvent se trouver dans une situation ambiguë (respecter l'intérêt général et assurer une rentabilité). Sur ces opérations la collectivité n'est pas forcément gagnante en termes de coût global.

#### **b. Des outils fiscaux**

La mise en place de certaines taxes permet aux collectivités de financer des opérations d'urbanisme durable. On peut mettre en avant, encore une fois, l'importance de raisonner à l'échelle de l'intercommunalité pour penser cet équilibre. Comme dit précédemment, ces taxes reviennent à la communauté de communes si elle en possède la compétence.

#### **i. *La taxe d'aménagement***

Cette taxe (TA) correspond à une imposition sur l'acte de construire. Elle s'applique aux permis de construire et à certains permis d'aménager. Chaque commune est libre d'instituer ou renforcer cette taxe. La TAC correspond à la part communale ou intercommunale (une autre partie étant au profit du département). Son institution se fait par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI quand elle est compétente en urbanisme. Chaque part de la TA est exigible sur l'ensemble du territoire. La loi ne permet pas de définir des zones d'exonération. Cependant, la TA peut être modulée par secteurs, en fonction des zones à aménager. Les constructions publiques et certains types de logements sociaux (PLAI) en sont dispensés.

Le produit de cette taxe est un apport supplémentaire pour le financement d'opérations de renouvellement urbain par exemple. De plus, imposer des taux de taxes plus forts sur les terrains en extension que sur ceux au sein du tissu bâti peut favoriser les opérations de renouvellement.

## *ii. La Taxe sur le logement vacant*

Classiquement, la taxe sur le logement vacant (TVL) concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation de plus 50 000 habitants. Cependant, les EPCI à fiscalité propre ou les communes seules peuvent décider d'appliquer cette taxe nommée alors THLV (Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants). Elle est demandée aux propriétaires de logements vacants depuis plus de 2 ans.

Dans le cas d'un bourg rural, cette taxe peut encourager les propriétaires à vendre ou louer un bien et ainsi réaliser les travaux nécessaires. Cette taxe peut donc permettre de favoriser la rénovation du bâti, la diminution de la vacance et par effet de diffusion le renouvellement de certains bâtiments délaissés. Elle a pour objectif de favoriser la reconquête d'un centre bourg, de redynamiser l'offre en logement et de lutter contre le phénomène de volet fermé.

### **Limites : Taxer le neuf pour financer le renouvellement**

La mise en place de ces taxes est fortement dépendante d'une volonté politique affirmée. La TA est perçue en partie sur des constructions neuves. Dans des communes rurales, la quantité de permis de construire déposée par an est souvent faible et le produit de ces taxes peut être minime. On se trouve face à une ambiguïté : le financement de projet de renouvellement, dans l'objectif de lutte contre l'étalement urbain, se fait par une taxation des constructions neuves (sûrement en extension).

### c. Construire du neuf pour financer renouvellement urbain

Lors des appels à projet sur le renouvellement urbain, certains bureaux d'étude ont proposé sur le foncier attenant aux sites, la possibilité de construire du neuf. L'objectif de ces nouveaux logements est de permettre le financement des opérations de renouvellement. Cette solution paraît particulièrement adaptée pour financer les opérations de réhabilitation, souvent très coûteuses.

En effet, la vente de charge foncière sur des sites permet alors à l'opération de trouver son équilibre financier. Cette approche, ne faisant pas l'unanimité, est possible lorsque le site en reconversion possède un grand foncier disponible. La vente des terrains à des privés devra être accompagnée d'un cahier des charges de cession détaillant les objectifs du projet.

### **Limites : Complexification du programme et maintien des objectifs**

Faire du neuf ramène à la question de la densité, qui peut être un blocage supplémentaire et qui peut venir complexifier des programmes déjà peu simples. Cette solution pose la question de l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement, de la relation au patrimoine et aux choix architecturaux. Les objectifs du projet sur la reconversion devront trouver une continuité et un écho dans les constructions neuves. La qualité paysagère et le cadre de vie devront être au cœur du projet. C'est la cohérence d'ensemble qui est en jeu.

### d. Ouverture : Évaluer le « service rendu »

La vision de l'équilibre financier de l'opération de renouvellement se fait à un instant T, actuel. Il serait intéressant de calculer l'équilibre sur un temps beaucoup plus long. Une opération de requalification au sein d'un bourg aura des répercussions progressives sur de nombreux autres aspects : nouvelle population, impôts supplémentaires, maintien de l'école et des services, espaces verts, liaisons douces à de nouvelles échelles, optimisation des voiries et réseaux etc. Dans cet équilibre pourraient être considérés les apports pour le cadre de vie, les paysages ou la biodiversité. La notion de « service rendu » au patrimoine serait aussi à intégrer à ce calcul. Cette vision à long terme, prenant en compte les répercussions du projet, permettrait de mettre en avant l'intérêt d'investir dans de telles opérations.



### Limites : Un équilibre utopique ?

Cette solution est complexe. Cependant, elle met en avant l'importance de penser à l'impact et aux apports du projet sur le long terme. De plus, il paraît impossible de donner une valeur (monétaire) aux paysages, à la biodiversité, etc. Ces richesses sont difficiles à quantifier, mais des indicateurs permettent d'en mesurer l'importance. Ils sont en train de se développer dans certaines méthodes d'évaluation (par exemple dans la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme)).

► Dans ces projets de renouvellement urbain, les blocages ont été analysés. Ils sont à la fois techniques, engendrant des surcoûts, liés au foncier, à l'organisation des études, aux mentalités, etc. La faisabilité de tels projets dépend d'une volonté politique à affirmer et d'un équilibre financier à trouver.

Pour ces projets, une certaine méthodologie peut être mise en place, elle va de la veille foncière à l'AMO. Il est important de s'aider des compétences mobilisables à la fois pour l'acquisition du foncier et dans les différentes étapes d'un projet. Le renouvellement urbain peut être inscrit de manière réglementaire et sur le long terme dans les documents d'urbanisme d'un territoire. L'OAP se révèle être un outil utile pour aller dans ce sens.

Certains outils apparaissent comme favorables et adaptés à ce type de projets. Ce sont à la fois des outils de sensibilisation et de valorisation auprès des décideurs locaux. Peuvent être mis en place certaines taxes ou mécanismes fiscaux. L'enjeu financier des opérations de renouvellement permet d'envisager le travail avec le secteur privé et la recherche d'un équilibre grâce aux constructions neuves. De plus ces outils et principes dépendent de l'acquisition de certaines compétences notamment par l'intercommunalité.

L'adaptation des échelles favorisera ces projets de reconversion. Ces opérations sont demandeuses de temps, il faut savoir le prendre. Pour une cohérence, il convient d'adapter l'échelle de projet et d'application des outils au marché et au bassin de vie. La gouvernance doit aussi s'accorder en donnant du poids à l'intercommunalité dans ses compétences, sa fiscalité et ses ambitions. La lutte contre l'étalement urbain et la faisabilité du renouvellement seront possibles par une coopération entre les territoires ruraux. La figure 13 permet de résumer les solutions qui agiront en synergie pour mener à bien le projet.

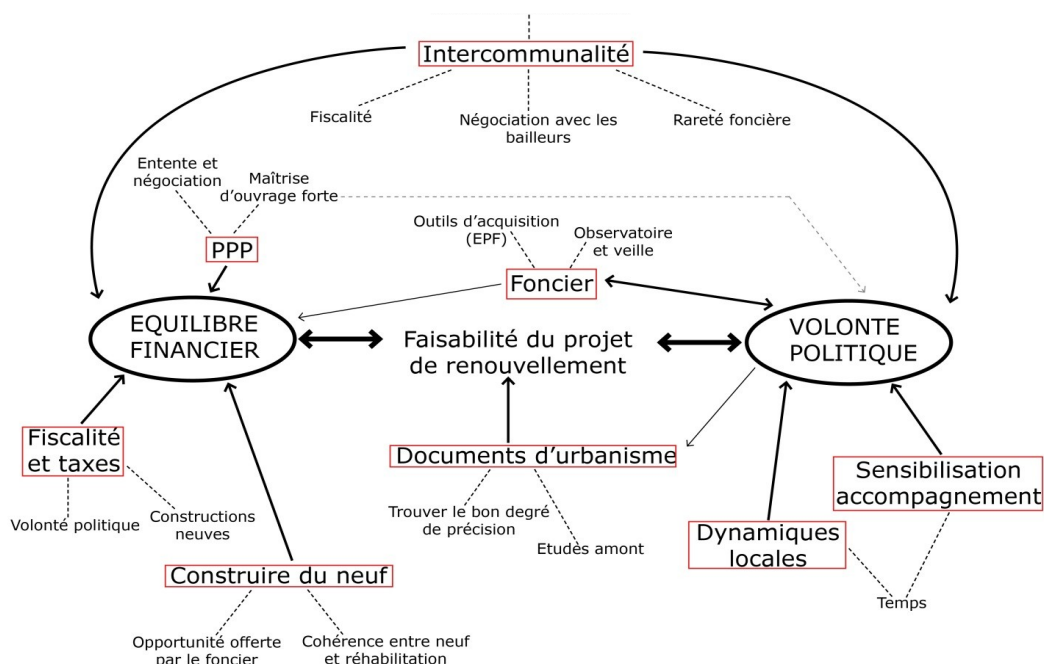


Figure 13 : Schéma récapitulant les différents leviers pour les projets de renouvellement urbain dans les territoires ruraux [source:L.Modeste]

## - Conclusion-

Les PNR sont, par leurs moyens et ambitions, des laboratoires. Pour celui des Caps et Marais Opale, ces appels à projet innovants ont permis d'expérimenter le renouvellement urbain et de tirer des conclusions sur sa faisabilité en milieu rural.

On comprend que le renouvellement urbain peut être une solution adaptée aux territoires ruraux. Dans les campagnes comme dans les villes, les acteurs concernés sont identiques, à la fois dans les prises de décisions (élus, intercommunalité) et dans les compétences associées (architecture, paysage, urbanisme, etc.). Les outils utilisés sont similaires (PLU, taxes, etc). Dans les deux cas, on entend que le travail sur les échelles est fondamental (du quartier à la ville, du bourg à la commune). Certains blocages se retrouvent dans les deux entités. Ils touchent aux difficultés techniques (bâtiments, pollutions, etc) et aux surcoûts engendrés. La préservation du patrimoine dans les deux situations peut se révéler complexe. L'analyse des besoins pour trouver une adéquation entre le site, le programme et la population (aspect économique et social) s'applique à tous les projets. De la même façon, mécanismes et leviers pratiqués en milieu urbain s'appliqueront au milieu rural.

Cependant, les opérations de renouvellement urbain dans les territoires ruraux révèlent des spécificités. L'équilibre financier paraît plus difficile à trouver. Malgré un foncier moins cher, les finances publiques en milieu rural ne permettent pas de couvrir de telles opérations. Ce problème est d'autant plus marqué du fait de l'absence de bailleurs sociaux. Les élus sont moins sensibilisés et la volonté politique, pourtant indispensable, est plus difficile à affirmer. De plus, l'extension par le modèle pavillonnaire semble encore bien ancrée. Les potentialités existent, notamment par la reconversion du bâti agricole, mais elles imposent un changement de vocation lourd. Dans ces territoires, l'enjeu de préservation du patrimoine paysager et naturel est central.

Il apparaît qu'en milieu rural la construction neuve reste le principal apport financier dont les intercommunalités ne peuvent se passer. Politique régionale et nationale doivent prendre en compte cette réalité. Un objectif " zéro pour cent " d'artificialisation ne paraît pas possible (compte tenu de la croissance de la population et des problématiques financières) mais une adaptation des solutions fiscales et de la péréquation en faveur du renouvellement pourrait en permettre la limitation.

Enfin, on peut confirmer l'importance de l'implication du paysagiste dans les d'opérations de renouvellement et dans le domaine du logement. Sa mission s'applique à toutes les formes de paysage données à voir. La problématique d'étalement urbain est avant tout paysagère. De nos manières de se loger dépend la qualité des paysages, qu'ils soient exceptionnels ou quotidiens.

L'espace public, terrain de jeu privilégié des paysagistes, est au centre des projets de renouvellement urbain. Ces opérations ramènent à l'existant, au socle historique, culturel, paysager et naturel. Dans cette démarche transversale, le paysagiste trouve tout naturellement sa place. Cette approche justifie l'apparition de la profession de paysagiste-urbaniste, qui, avec une maîtrise des échelles, saura être concepteur aussi bien qu'appui technique pour les élus.

## -Bibliographie-

### Bibliographie

- [B1] Caruso G. (2002). La diversité des formes de périurbanisation en Europe. Dans Repenser les campagnes, Ph. Perrier-Cornet (dir). Edition de l'Aube, 67-100.
- [B2] Hamelin E. & Razemon O. (2012). La tentation du bitume où s'arrêtera l'étalement urbain. Rue de l'échiquier. 221p.
- [B3] Mora O. (2008). Les nouvelles ruralités à l'horizon 2030. Quae édition. 111p.
- [B4] Jean Y. & Périgord M. (2009). Géographie rurale, la ruralité en France. Armand Colin édition. 127p.

### Rapport, publication

- [B5] Certu & Cete Nord-Picardie. (juin 2013). Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, observer et caractériser les dynamiques foncières.
- [B6] Connone E., Raulet O., Przybylski M. (mai 2012). Support de formation pour la prise de poste chef de bureau de financement de logement social, MEDD.
- [B7] Cours des comptes. (2011). Rapport public thématique. Les aides à la pierre : l'expérience des délégations de l'état aux intercommunalités et aux départements.
- [B8] DDT49. (mars 2013). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU.
- [B9] Région Nord-Pas-de-Calais. (2009). Directive Régionale de l'Aménagement : « Maîtrise de la périurbanisation ».
- [B10] Région Nord-Pas-de-Calais, 2012. Schéma Régional Climat Air Énergie.

### Article

- [B11] D.Gerbeau. (février 2012). La cour des comptes critique le zonage actuel pour l'attribution des aides à la pierre. La gazette des communes.

### Autres ouvrages et publications consultés pour la rédaction de ce mémoire

- Berlan-Berthon A. (avril 2012). Densité rurale, sous les pavés la campagne. EcologiK, 26, pp 38-45.
- Berthier I. (juin 2010). Espace naturels à consommer avec modération : du constat aux décisions. diagonal, 181, pp 38-40.
- Berthier I. & Lemonier M. (février 2013). Friches industrielles et sites pollués. Diagonal, 187, pp 30-58.
- Certu (novembre 2011). Approche comparative des outils de financement des équipements publics.
- Fijalkow Y. (2011). Sociologie du logement. Edition La découverte, 107p.
- Loubière A. & Zimmermann A. (octobre 2004). Michel Corajoud, la ville diffuse dans les traces du tissu rural. Urbanisme, 338, pp 48-50.
- Piron O. (octobre 2004). Penser, nommer, classer les territoires. Urbanisme, 338, pp 70-72.
- PNR des caps et Marais d'Opale. (Septembre 2012). Projet de charte, rapport de charte. 388p
- Schaefer J.P. (octobre 2004). Où construit-on depuis 1999? . Urbanisme, 338, pp 67-69.

## -Sitographie-

Sitographie
-------------

**[Sito 1]** Fédération nationale des parcs naturels régionaux de France

<http://www.parcs-naturels-regionaux.tm.fr/fr/accueil/>

**[Sito 2]** Zonage selon la loi Scellier

<http://www.scellier.org/doc/Zonage-Loi-Scellier2012.pdf>

**[Sito 3]** Établissement public foncier du Nord-Pas-de-Calais

<http://www.epf-npdc.fr>

Autre site consulté pour la rédaction de ce mémoire
---

- <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/>



## AGROCAMPUS OUEST

CFR Angers  
2 rue André le Nôtre  
40 045 Angers Cedex 1



## Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Maison du Parc - BP 22  
62 142 Colembert

Mémoire de Fin d'Études

## ANNEXES

### Diplôme d'Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences Agronomiques, Agroalimentaires, Horticoles et du Paysage

Année universitaire : 2012-2013

Spécialité : Paysage

Spécialisation ou option : Ingénierie des territoires

Faire du « renouvellement urbain » en milieu rural  
Dans quel but ? Quels sont les freins à un tel processus ?  
Quels sont les leviers pour en faire une priorité ?  
*Cas du PNR des Caps et Marais d'opale (Nord Pas-de-Calais)*

Par : Lucie MODESTE

*Volet à renseigner par l'enseignant responsable de l'option/spécialisation\*  
ou son représentant*

Bon pour dépôt (version définitive)

Date : .../.../... Signature

Autorisation de diffusion : Oui  Non

**Devant le jury :**

Soutenu à Angers le 6/09/2013

*Sous la présidence de : Mme Nathalie Carcaud*

Maître de stage : Mme Mélanie Huguet-Friedel

Enseignant référent : M David Montembault

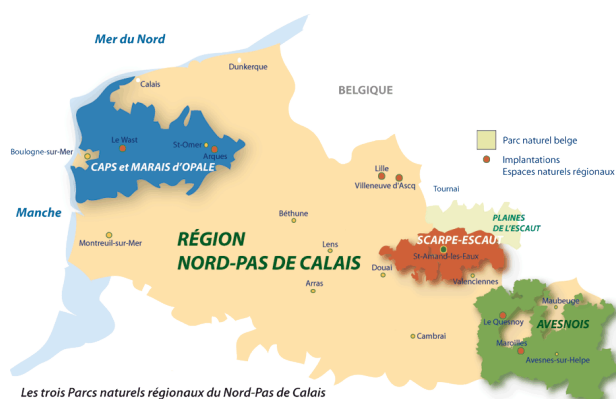
*"Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent  
que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS OUEST".*



## ANNEXE I Définitions

**d1. Métropolisation** : Organisation spatiale autour d'une ville ou d'un pôle urbain. Elle correspond au processus de développement et de renforcement des métropoles (concentration humaine, économique, financière, industrielle, etc.).

**d2. L'EPF** (Établissement Public Foncier) est un établissement public d'état à caractère industriel et commercial, qui signe des conventions auprès des collectivités pour l'acquisition de foncier. L'EPF acquiert, requalifie, gère des terrains, pour ensuite les vendre à la collectivité concernée pour mener à bien un projet. L'EPF accompagne donc les collectivités territoriales désireuses de maîtriser leur foncier. Le financement de l'EPF repose sur différents types de ressources : Taxe Spéciale d'équipement, les produits des cessions, la participation des collectivités territoriales, les subventions. L'intervention de l'EPF peut se faire en 6 étapes: Contractualisation (EPF-collectivité) / Négociation et acquisition du bien / Gestion du bien / Les travaux (exemple: dépollution) / La cession des biens / Le suivi du projet de la collectivité.



### **d3. ENRx**

ENRx, Espaces naturels régionaux, est le Syndicat mixte des Parcs Naturels Régionaux du Nord-Pas de Calais. C'est un outil en faveur de l'environnement et de l'aménagement du territoire piloté par les élus de la Région et des 3 Parcs naturels régionaux (PNR Scarpe-Escaut, Avesnois, Caps et Marais d'Opale).

**d4. Une AMO** est une mission d'accompagnement d'une maîtrise d'ouvrage dans le montage d'un projet, réalisé par la suite par le maître d'œuvre. Elle correspond à un contrat, selon lequel un maître d'ouvrage public fait appel aux services d'une personne publique ou privée pour le conseiller et l'accompagner. L'AMO ne correspond pas à une délégation de compétence, la maîtrise d'ouvrage restant le décideur. L'AMO facilite et coordonne donc les diverses étapes nécessaires à la réalisation d'un projet.

**d5. Une OPAH** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) correspond à une convention entre une collectivité, l'État, la Région et l'Anah (Agence nationale de l'habitat) en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti. Elle concerne des quartiers ou zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, etc. Le but d'une OPAH est de créer des conditions plus favorables pouvant inciter des investisseurs et propriétaires à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements.

**d6. Les OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont une des pièces obligatoires d'un PLU. Elles traduisent les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elles peuvent être spatialisées (zone données) ou thématiques (principes généraux). Elles sont obligatoires et opposables (autorisation doit être compatibles avec les orientations, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations).

**d7. Urbanisme durable.** Il n'existe pas de définition officielle de l'urbanisme durable. Il est basé sur les piliers du développement durable. Les principaux enjeux sont les suivants: la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère, la préservation de la biodiversité, l'épanouissement de tous les êtres humains, la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et entre les générations, une dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables. (Cf. Suden.org, association Européen sur le développement Urbain durable)

**d8. Un carport** est un abris couvert, ayant pour vocation le stationnement des voitures.

## ANNEXE I Définitions (suite)

**d9. La RT 2012** correspond à la réglementation thermique française, née du Grenelle de l'environnement. Elle succède à la RT 2005. Elle permet de réglementer l'efficacité et la consommation énergétique des constructions neuves. Elle fixe à un taux inférieur à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an la consommation d'énergie primaire d'un bâtiment, avec une modulation selon les régions ( 65 kWh/m<sup>2</sup>/an dans le Nord-Pas-de-Calais).

**d10. L'aide à la pierre** correspond à l'ensemble des aides financières publiques accordées par l'état et qui sont destinées à favoriser l'investissement immobilier. Ces aides concernent en premier lieu la construction de logements locatifs sociaux. Elles peuvent se faire sous différentes formes. Elles sont directes par l'attribution d'aides budgétaires ou de subventions. Elles peuvent aussi être indirectes : prêt à taux bonifiés (via la caisse des dépôts et consignations), aides fiscales, exonération d'impôts pour les sociétés, exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties, TVA à taux réduit, etc

**d11. Une ZAD** (Zone d'Aménagement Différée) est une procédure permettant d'assurer une maîtrise foncière communale. Elle favorise l'acquisition de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement publique. Lorsqu'une ZAD est mise en place sur un secteur privé, la collectivité possède un droit de préemption. Ainsi, elle sera prioritaire sur les futures ventes et cessions. Le droit de préemption lié à la ZAD peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable. Elle est à l'initiative de l'État, sur proposition de la collectivité (communes ou EPCI). Cette zone est créée par décision du Préfet. Elle présente un avantage car elle peut permettre la fixation du prix de ce site (évite la spéculation foncière).

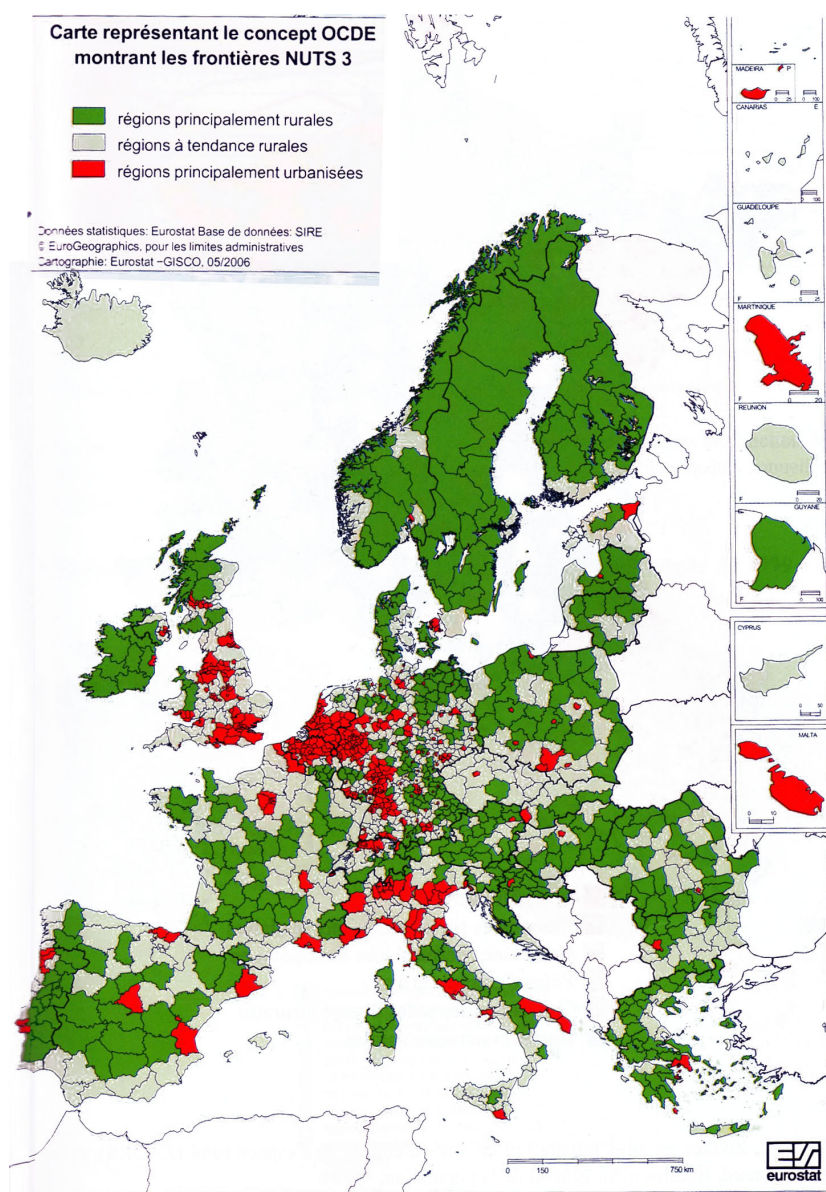
**d12. Le DUP** (Droit de Préemption Urbain) est une procédure qui permet à une collectivité de se substituer à l'acquéreur lors d'une transaction sur un bien foncier ou immobilier. En effet, toute transaction fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), la collectivité a deux mois pour se positionner et faire savoir son intention d'acquérir ce bien. Lorsqu'un propriétaire vend un terrain ou une maison à un acheteur, avant que la vente ne soit conclue, la commune peut donc user de son droit de préemption. Cette procédure est possible dans les communes dotées d'un PLU, POS ou carte communale.

**d13 Emplacement réservé**, est une zone spéciale délimitée dans le PLU. L'emplacement est réservé pour les voiries et espaces publics, pour les installations d'intérêt général, pour les espaces verts ou pour des programmes de logements sociaux. Il concerne des terrains bâtis ou non bâtis. Le bénéficiaire est donc la collectivité ou l'établissement public. Cet emplacement, interdit au propriétaire de construire sur ce terrain, (gel du projet). Ce propriétaire peut mettre en demeure la commune (droit de délaissement), elle a alors un an pour décider d'acquérir ou non le terrain. Cet emplacement peut conduire à un accord d'achat à l'amiable (la commune a deux ans pour l'achat du terrain). Dans le cas où l'accord n'est pas trouvé, le juge d'expropriation décide du transfert et fixe les indemnités. Si la collectivité ne souhaite plus acheter ce terrain l'emplacement peut être retiré.

**d14. Une Étude pré-opérationnelle** correspond à une première étape importante vers un nouvel aménagement. C'est un véritable outil d'aide à la décision pour le maître d'ouvrage. Elle permet de visualiser la composition du futur aménagement, d'évaluer les divers coûts, les outils à utiliser, etc. Elle permet aussi d'avoir une première approche du programme. Dans ce cadre sont réalisés les premiers schémas d'aménagement (plus ou moins précis et définitifs). Cette étude a pour objectif une validation politique du projet par les élus. Cette phase correspond à la réalisation des premières bases de travail, ces dernières pouvant évoluer.



## ANNEXE II Cartographie de l'Europe selon la définition de ruralité de l'OCDE



**Figure 1.** Classification des régions urbaines et rurales selon les définitions de l'OCDE Découpage NUTS 3, i.e. au niveau des départements pour la France (source : annuaire Eurostat).

Source : Olivier Mora, 2008. Les nouvelles ruralités à l'horizon 2030. Quae édition.

## ANNEXE III La définition officielle des communes rurales au niveau national

Le Décret n° 2006-430 du 13 avril 2006 définissant les communes rurales au sens des articles L. 2335-9, L. 3334-10 et R. 3334-8 du code général des collectivités territoriales, énonce:

«Sont considérées comme communes rurales les communes suivantes (en métropole) :

- Les communes dont la population n'excède pas 2 000 habitants ;
- Les communes dont la population est supérieure à 2 000 habitants et n'excède pas 5 000 habitants, si elles n'appartiennent pas à une unité urbaine ou si elles appartiennent à une unité urbaine dont la population n'excède pas 5 000 habitants.

L'unité urbaine de référence est celle définie par l'INSEE. La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.»

Source : <http://www.legifrance.gouv.fr>

## ANNEXE IV Définition des espaces à dominante urbaine et rurale selon la classification ZAUER

### L'espace à dominante urbaine, il comprend:

- . Les pôles urbains: ce sont des unités urbaines offrant 5 000 emplois ou plus et n'appartenant pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.
- . Les communes des couronnes périurbaines : Ce sont des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40% de la population résidente, ayant un emploi, travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- . Les communes multipolarisées : Ce sont des communes situées hors des aires urbaines dont au moins 40% de la population résidente, ayant un emploi, travaille dans plusieurs aires urbaines différentes, sans dépasser ce seuil de 40% avec une seule d'entre elles et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant. L'aire urbaine correspond alors au pôle urbain, avec les communes de sa couronne périurbaine.

### L'espace à dominante rurale, il comprend:

L'ensemble des communes qui ne sont pas dans l'espace à dominante urbaine, c'est-à-dire:

- . Des pôles d'emploi de l'espace rural: Ce sont des communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine et offrant 1500 emplois ou plus.
- . Des communes de la couronne d'un pôle d'emploi de l'espace rural: Elles représentent l'ensemble des communes n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans le reste de l'aire d'emploi de l'espace rural.
- . D'autres communes de l'espace rural qui composent l'ensemble des communes rurales restantes.

*Source : Insee*

# ANNEXE V Synthèse des conséquences de la périurbanisation

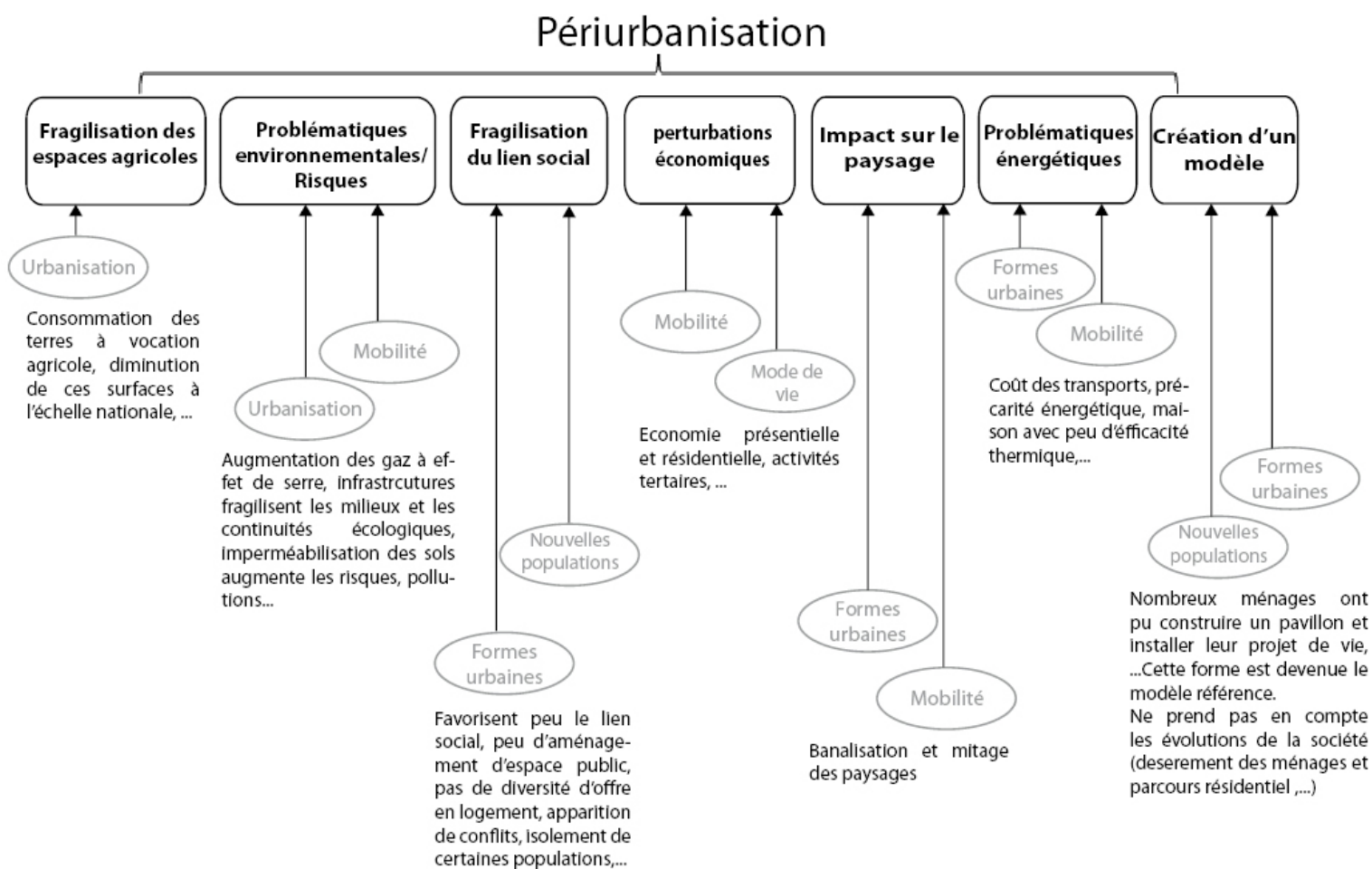


Schéma présentant les diverses conséquences du phénomène de périurbanisation (Source : L.Modeste)

Quelques définitions :

**Économies résidentielle** : On peut mettre en avant la diminution de l'activité agricole au profit d'une orientation principalement résidentielle. Les transactions de foncier en milieu rural sont devenues une véritable économie. La périurbanisation dans certains cas a induit une désertification des centres bourg accompagnée de la fermeture des commerces.

**Économie présentielle** : Avec le développement de la mobilité, la population présente en un lieu diffère de la population résidente. Les populations travaillent et ont leurs activités en ville. Leur unique activité sur le territoire est donc présentielle. Ainsi cette population contribue rarement au développement des commerces et services. La présence de la population résidente sur son territoire détermine donc la qualité et la quantité de ces activités économiques.

**Banalisation** : Les formes pavillonnaires se multiplient partout sur le territoire. On retrouve les mêmes maisons au nord comme au sud. Les critères traditionnels de construction ne sont plus source d'inspiration. L'implantation des maisons n'est pas toujours cohérente (milieu de parcelle, ligne de crête, déblais-remblais). Les zones industrielles ou commerciales offrent des formes homogènes sur l'ensemble des projets. On aboutit donc à la banalisation des paysages ruraux et périurbains.

**Le mitage** peut être défini comme : « l'étalement qui se fait de manière dispersée, petits bouts par petits bouts, parcelle par parcelle, autour des villages, ou le long d'une route, quand les maisons s'approprient, l'une après l'autre, le paysage. Il s'agit de la forme la plus ancienne et plus courante d'étalement urbain. Donc cet environnement rural est morcelé, les surfaces bâties ne forment pas des plaques, mais de petites taches, plus ou moins réparties » (cf. Hamelin E. & Razemon O., 2012. *La tentation du bitume ou s'arrêtera l'étalement urbain. Rue de l'échiquier* )

## ANNEXE VI Extrait de la loi de solidarité et de renouvellement urbain

La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain énonce :

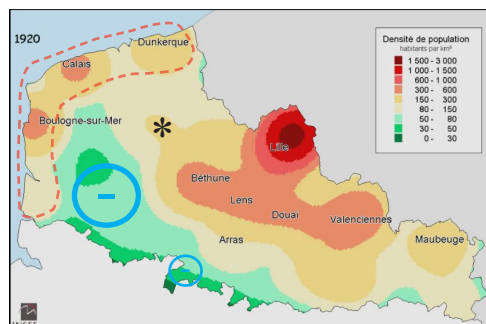
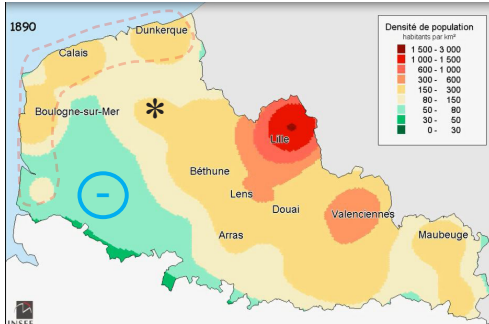
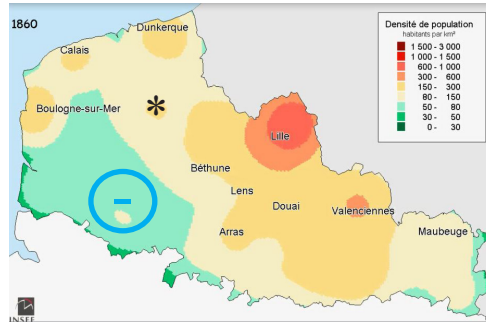
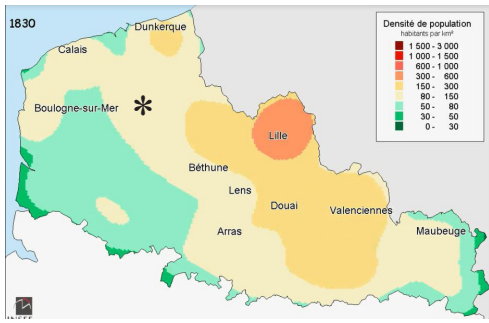
«ARTICLE L 121-1, Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables».

Source : <http://www.legifrance.gouv.fr>

# ANNEXE VII Evolution des densités en Nord-Pas-de-Calais



- Exode rural localisé et moins marqué qu'à l'échelle nationale

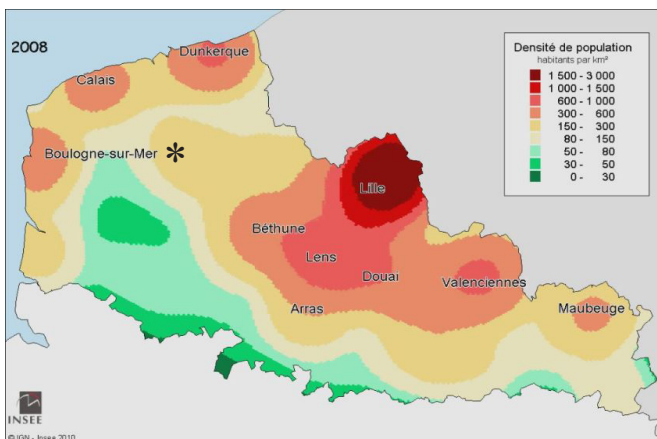
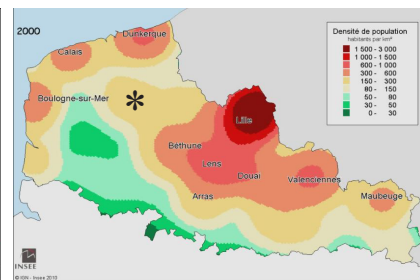
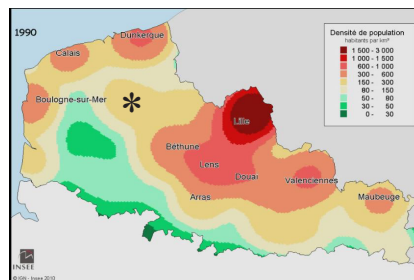
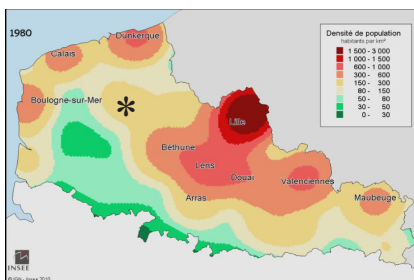
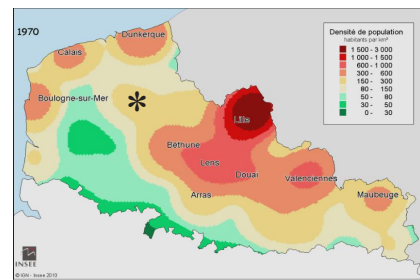
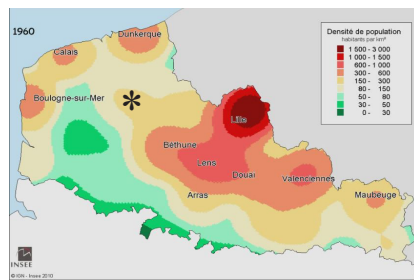
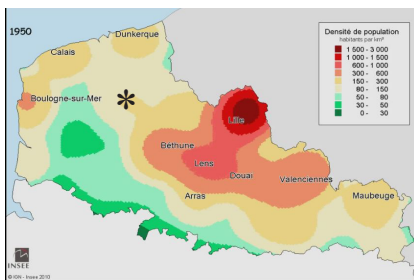
⊖ Exode rural

- Début du XIXème siècle caractérisé par un intérêt pour le littoral

⊖ Intérêt pour le littoral

\* St-Omer

- Une région dense marquée par une périurbanisation forte



On peut noter :

- Des métropoles qui ne cessent de s'étendre depuis deux siècles.

- Une région dense, avec de nombreuses agglomérations d'importance

- Le PNR des Caps et Marais d'Opale est influencé par quatre agglomérations (Boulogne-sur-Mer, Calais, Lille et St Omer).

Source des images : Insee

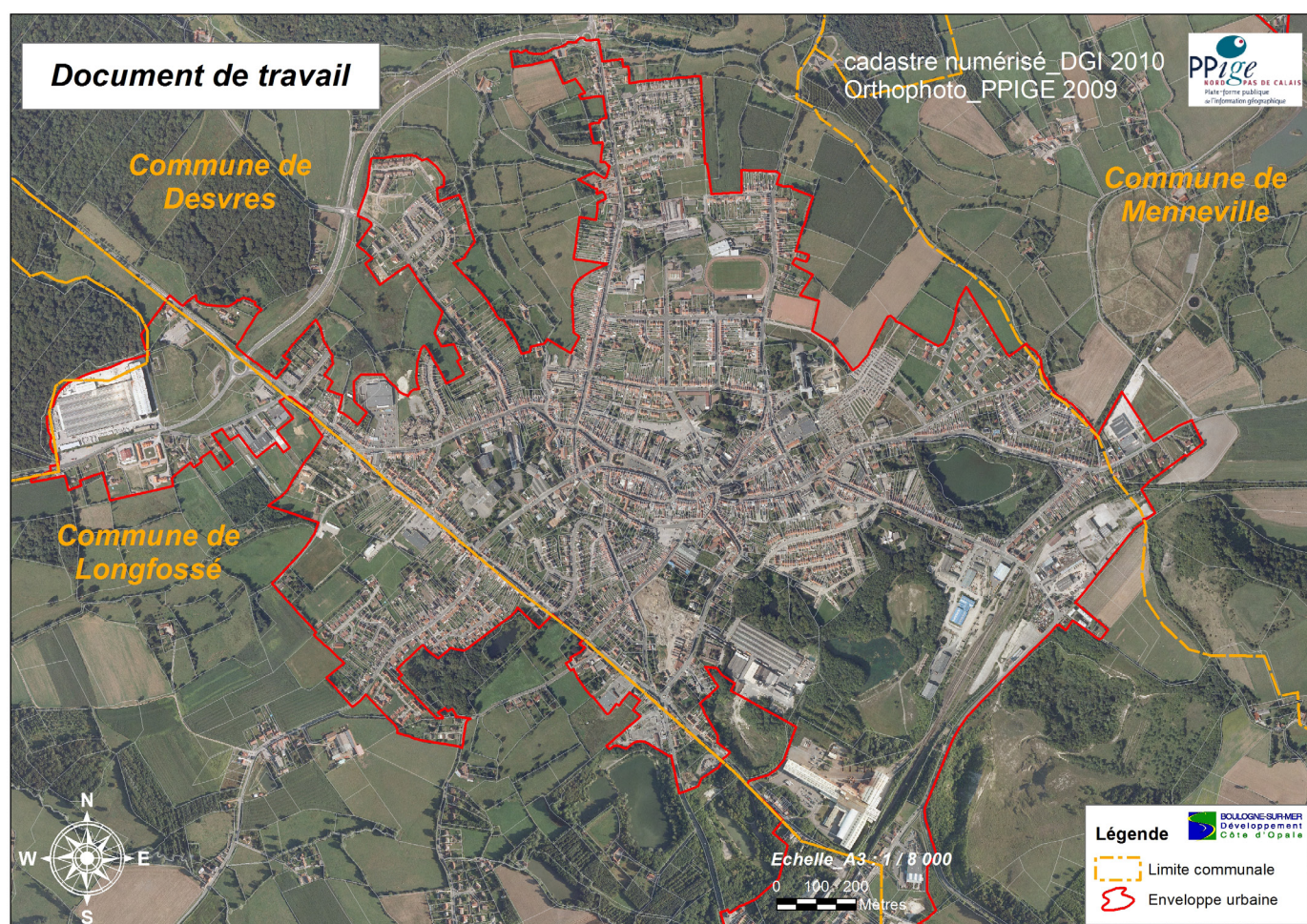
Extrait d'une vidéo présentant l'évolution des densités de population de 1801 à 2008 ([www.insee.fr/fr/regions/nord-pas-de-calais/default.asp?page=npdc1801.htm](http://www.insee.fr/fr/regions/nord-pas-de-calais/default.asp?page=npdc1801.htm))

### L'enveloppe urbaine comprend:

*Les espaces urbanisés sont principalement des espaces artificialisés en tissu continu, c'est à dire les sols bâtis, les sols artificialisés non bâtis revêtus, stabilisés ou végétalisés. Y sont donc inclus les routes, les aires de stationnement, les carrières, les décharges et les surfaces enherbées urbaines telles que jardins privés, pelouses privées ou publiques, parc urbains, terrains de jeux et de sport.*

*Peuvent s'y ajouter des espaces naturels ou agricoles dès lors qu'ils sont complètement enclavés au sein d'espaces artificialisés. Ces espaces n'ont pas nécessairement vocation à être urbanisés. Ils peuvent être maintenus au service de fonctionnalités paysagères, environnementales ou sociales. Sont compris également les espaces non construits dont le linéaire n'excède pas 50 mètres, encadrés et en vis à vis avec des zones urbanisées.*

source : Charte PNR Caps et Marais d'Opale



Source : SCOT du Boulonnais



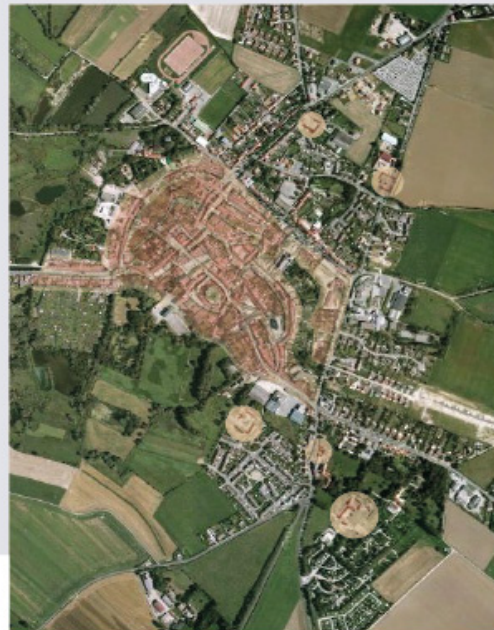




Calais 35 min  
Boulogne-sur-Mer 15 min

**Guines,**  
**ville-centre de la**  
**Communauté de Communes**  
**des Trois Pays**

Située à proximité de Calais, Guines est une ville historique et touristique entourée de marais et de zones humides protégées. L'offre de logements localisés, équipements, commerces et services qu'elle propose en font une ville attractive considérée comme ville-centre de la communauté de communes des Trois Pays. Le projet de développement intercommunal a notamment pour ambition de renforcer ce rôle en préservant sa double identité urbaine et rurale.



**LA COMMUNE**

5 644 habitants  
26,42 km<sup>2</sup>  
Bourg ancien au cœur de marais protégés  
EPCI : Communauté de communes des Trois Pays  
Compétence urbanisme déléguée

Documents d'urbanisme: POS, PLU, SCOT, PLH en cours d'élaboration

**LE SITE**

Entrée de ville, à 500m du centre  
Superficie : 2 ha  
Composition: Bâtiments industriels et prairie attenante  
Bâtiments : 9 bâtiments d'exploitation et une maison de maître, du début du XXème siècle  
En + : Zone de captage et déboulement des eaux pluviales



Le bourg actuel, sous le bourg en 1835 (cadastre napoléonien)



**Un pôle intercommunal de services à créer**

Les activités et services au rayonnement intercommunal présents sur la commune sont disséminés dans le centre-ville, dans des locaux désormais incompatibles avec leur développement. Afin d'améliorer leur cadre de travail et leurs synergies, il est nécessaire de les regrouper en un seul point, aisément identifiable au sein de la ville. Il fallait donc trouver un site à la fois emblématique, suffisamment grand, bien situé, et dont la construction n'aurait pas d'impact sur le paysage rural de la commune. Le choix s'est donc orienté vers la réutilisation d'une friche industrielle.



**Une opération «troir» :** Le regroupement des différents services libérera des bâtiments dans le centre-ville qui pourront être affectés à de nouveaux usages et générés une nouvelle dynamique de développement. Ceci réinterroge la stratégie de planification à long terme de la commune.

**Des bâtiments spacieux sur un site idéal**

A l'entrée Est de la ville, à côté d'un camping 5<sup>e</sup> très fréquenté, se trouve un site de 2 hectares intimement lié à l'histoire de la ville. Traversé par un ruisseau, il a été occupé par un moulin à eau pendant plusieurs siècles, avant qu'une minoterie y soit construite au début du XXème siècle. La production a cessé depuis 1980 et les 10 bâtiments restés en l'état offre aujourd'hui près de 4000 m<sup>2</sup> de surface à exploiter sur plusieurs étages.

Les caractéristiques physiques du site sont tout autant propices à accueillir le projet : il est desservi par une route départementale mais est aussi proche du centre-ville, et la prairie qui se déploie au sud de la parcelle offre un poumon vert dans le tissu urbain assez dense.

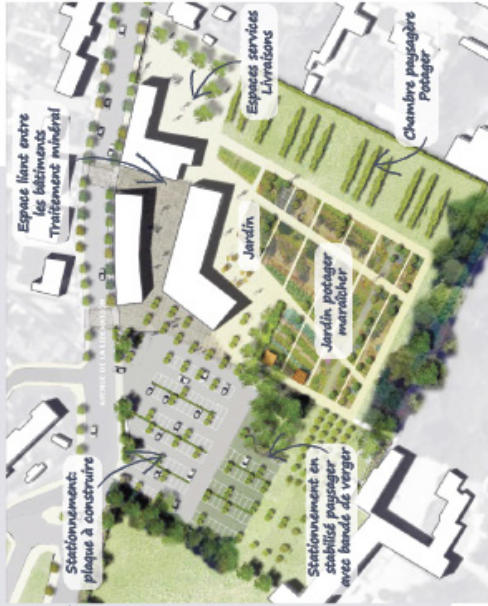


**Un espace hybride contribuant à la qualité du cadre de vie**

Le projet formulé par l'équipe DEGW a pour objectif de créer un lieu à la fois structurant, convivial, et vivant même le week-end. Les trois principes fondateurs du projet sont de :

- Connecter le site à son environnement par des accès visibles et développer les voies piétonnes ;
- Symboliser le passage de la campagne à la ville par un traitement paysager progressif ;
- Intégrer des activités diversifiées permettant de brasser des publics variés et d'animer le site en continu.

En plus de la mutualisation de certains locaux, l'équipe propose de développer un espace modulable, pouvant servir à des usages différents grâce à des aménagements intérieurs mobiles : les salles de réunions pourraient ainsi se transformer en salle polyvalente et accueillir des manifestations le week-end. De même, un pôle vélos pourrait être développé et fonctionner avec l'office de tourisme et le camping. Enfin, pour fournir à la ville un parc, la parcelle extérieure est aménagée en un parc potager, ou balade peut-être conjuguée avec initiation au jardinage.



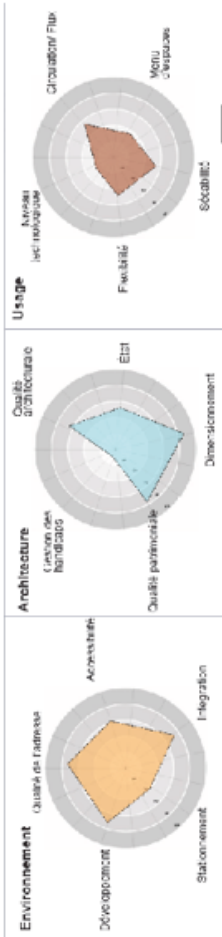
**Limiter l'imperméabilisation du sol:** Le besoin en stationnement est variable et peut aller jusqu'à 100 places en temps fort. Le traitement du parking est donc gradué entre minéral/semi-végétal/végétal.



**Les prochaines étapes :**

- Un assistant à maîtrise d'ouvrage a été engagé par la Communauté de Communes;
- Elle doit choisir selon quel montage opérationnel porter le projet
- Avant de passer en phase de maîtrise d'œuvre en lançant un concours

**Comment choisir de réutiliser un bâtiment ?** En fonction de critères liés à l'architecture, la situation et la vocation d'un bâtiment, l'équipe DEGW a attribué des degrés de qualité aux différents bâtiments qui composent le site. Sur la base de cette analyse elle a défini ceux qui devraient être conservés.



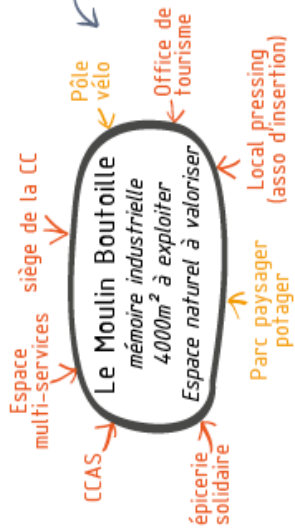
**Les contraintes d'aménagement liées à la diversité du programme**

Parmi les nombreuses activités que l'intercommunalité pensait intégrer dans le projet, l'équipe DEGW a déterminé lesquelles étaient les plus appropriées au site. Pour cela elle a étudié les besoins de chacune d'elles, les spécificités liées à leurs activités et les surfaces nécessaires. Elle a ensuite mené une réflexion sur l'agencement possible des bâtiments, en prenant en compte plusieurs points :

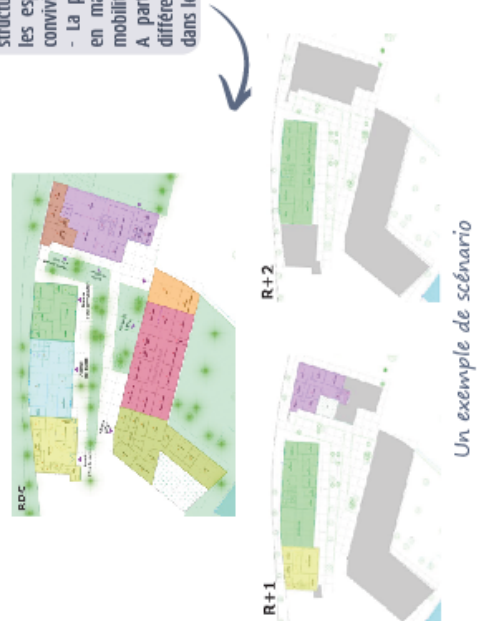
- L'optimisation de l'espace doit être recherchée,
- Certaines structures comme l'office de tourisme ou le siège de la Communauté de Communes doivent être visibles depuis la rue,
- L'intimité nécessaire à certains locaux comme les bureaux du CCAS,
- La mutualisation d'espaces entre plusieurs structures comme les salles de réunions, les espaces de stockage ou les espaces de convivialité,
- La prise en compte de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

A partir de ce recensement, elle a établi différents scénarios d'agencement des locaux dans les bâtiments existants.

- Espace mutualisé
- Office du Tourisme
- Hôtel communautaire
- CCAS + OMIR
- MDS
- CIDE-LISE
- Logement concierge



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



## Un centre-village à affirmer

La municipalité urbanise en priorité les friches industrielles et les espaces libres au cœur de l'enveloppe urbaine afin de préserver l'identité paysagère de la commune. Plusieurs projets sont en cours, pour un total de 150 à 200 logements supplémentaires. Cette dynamique de projets d'habitat nécessite de faire évoluer le centre du village qui manque de lieux publics fédérateurs et d'équipements culturels pour assurer pleinement son rôle. L'étude Renouer doit apporter des clés de réflexion à la municipalité pour qu'elle puisse établir une stratégie d'aménagement du centre-village. L'équipe Redcat à identifier les cinq enjeux suivants :

- 1) Affirmer la fonction de la rue principale,
  - 2) Profiter du potentiel d'aménagement offert au cœur du village,
  - 3) Maîtriser l'expansion du bourg et revaloriser le bâti patrimonial,
  - 4) Rétablir un lien paysager avec les carrières,
  - 5) Développer la pratique de la promenade.
- L'objectif est de restructurer le centre-ville autour d'équipements fédérateurs et d'espaces d'une grande qualité paysagère, tout en diversifiant l'offre de logements.



- Fronts commerciaux
- Parcelles sous-utilisées (aujourd'hui ou à moyen terme)
- Equipements publics
- Parcelles disponibles
- Projet de construction ou de réhabilitation
- Périphérie à l'étude
- Initialement



## Une ferme au cœur du village, potentiel pour le développement futur

A proximité de l'église et de la mairie se trouve une ancienne exploitation agricole qui occupe une parcelle d'environ 1,7 hectare. Le corps de ferme en U daté de 1854 se compose d'un bâtiment d'habitation et deux granges en moellons calcaires en mauvais état, tandis qu'une étable en bois contemporaine se dresse à proximité. La situation de la ferme dans le cœur du village et son potentiel architectural en font un site idéal pour un projet qui valorisera le centre-village.



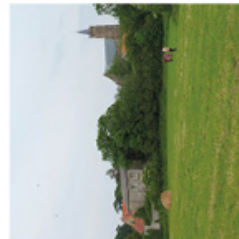
## Les fermes en moellons calcaires :

Ces constructions en pierre à vocation agricole sont caractéristiques du Boulonnais. Dans le Parc des Caps et Marais d'Opale, de nombreuses fermes de ce type sont sous-occupées ou abandonnées. L'étude de réhabilitation menée sur celle-ci pourra servir de témoin à d'autres opérations.

Voir le guide technique réalisé par le Parc pour la sauvegarde des fermes patrimoniales : [www.parc-opale.fr](http://www.parc-opale.fr)

## LA COMMUNE

1 879 habitants
8,97 km <sup>2</sup>
Paysage rural, centre-village adossé à des carrières de marbre
EPCI : Communauté de communes de la Terre des 2 Caps
Compétence urbanisme déléguée
Documents d'urbanisme: POS, PLU en cours d'élaboration, SCOT
<b>LE SITE</b>
Au cœur du centre-village
Superficie : 1,7 ha
Composition: bâti à réhabiliter et parcelle agricole
Bâtiments : ferme en moellons calcaire de 1834 composée de 4 bâtiments
Type de construction caractéristique du Boulonnais



## Un village en expansion

Ferques se trouve dans l'arc urbain qui se dessine entre Calais et Boulogne-sur-Mer, identifié comme secteur de développement privilégié par le SCOT de la Terre des Deux Caps. Dans le paysage communal largement rural et marqué par l'exploitation de carrières de marbre, s'intègrent deux hameaux exclusivement résidentiel tandis qu'un troisième regroupe commerces, services et équipements. Dans ce dernier, l'implantation du bâti s'organise le long de quatre axes de circulation qui ceinture un cœur d'ilot naturel. Par sa position et l'offre d'équipements et services existantes, ce village est propice à l'accueil d'une population supplémentaire.

# FERQUES



**Un projet mixte, entre habitat et équipements de loisirs**

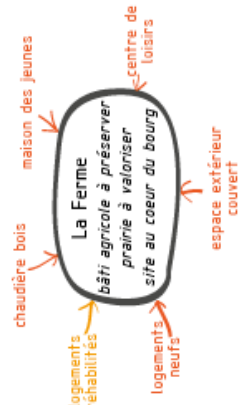
Le projet formulé par l'équipe Red Cat s'articule autour de trois axes :

- Affirmer la rue principale du village en investissant les espaces libres pour créer un front bâti continu,
  - Créer un parc valorisant le patrimoine naturel tout en irriguant le cœur du village grâce à des voies piétonnes,
  - densifier le village en investissant le cœur d'îlot.
- La Ferme accueille les équipements culturels et de loisirs que la municipalité souhaite créer ou relocaliser et des logements dans le bâtiment d'habitation d'origine, ce qui favorise la mixité d'usage sur le site. Des logements neufs sont répartis sur les fronts bâtis à conforter ou en cœur d'îlot, pour un total de 33 logements sur les 1,3 ha libres de la parcelle.



- Priorités d'aménagement?**
1. Ouvrir de nouveaux lieux publics
  2. Construire de nouveaux logements dans la parcelle attenante
  3. Élargir la requalification des espaces publics à l'ensemble du village et définir de nouveaux programmes

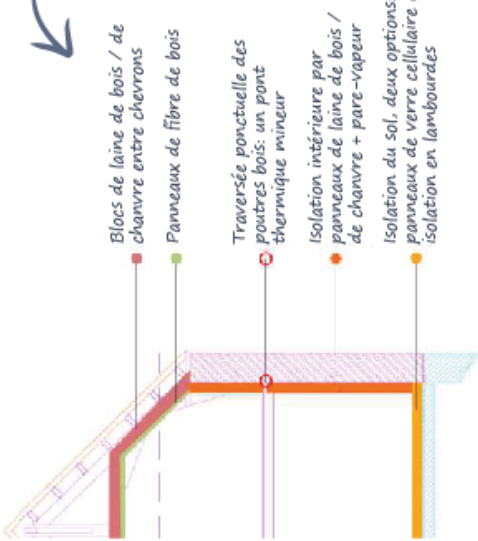
**L'espace public, un équipement à part entière** : Ce projet met en valeur la vocation de l'espace public souvent oubliée : fournir aux habitants des espaces de vie extérieur. C'est un vecteur de convivialité qui contribue à la qualité du cadre de vie.



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

**Une réhabilitation écologique et authentique**

La réhabilitation doit respecter l'identité architecturale de la Ferme et la mettre en valeur. La reprise des maçonneries traditionnelles en moellons calcaires doit employer des pierres identiques. L'équipe Red Cat préconise donc de rechercher la collaboration des carrières, ou de récupérer les pierres sur des chantiers de démolition de bâtiments similaires. L'isolation du bâtiment doit être réalisée par l'intérieur afin de préserver l'aspect des façades. Le rythme original de percements devra être respecté, et l'extension réalisée entre les deux granges sera contemporaine afin de révéler le caractère authentique du bâtiment.



Afin de mettre en œuvre une réhabilitation écologique, l'équipe recommande l'utilisation du bois au maximum. Il peut être utilisé dans les charpentes, les châssis de fenêtres, et pour l'isolation sous forme de laine de bois. L'isolation peut aussi être réalisée en mousse de verre qui est un matériau recyclé. Pour les cloisons intérieures, l'utilisation de plaque de gypse de cellulose est à privilégier, matériau à faible énergie grise et isolant phonique performant. Une chaudière bois alimentant les bâtiments publics à proximité va être mise en place, et l'orientation des toitures de la Ferme est propice à l'installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire.

- Les prochaines étapes :**
- consolider la faisabilité financière et le choix du phasage (partenaires, recherches de subventions)
  - Préparer le projet urbain (rédaction du cahier des charges et consultation d'un urbaniste-paysagiste sur l'ensemble du projet)
  - Poursuivre la concertation





## Lottinghen

### Comment faire d'une cimenterie un lieu de loisir et de découverte pour tous?

Document de travail – Juillet 2013

Source documents graphiques: Urbanités, Roux, DSM, Octobre environnement / source photos PNR CMO

Secteur paysager : Porte du bocage, le fond de la boutonnière  
 Nombre habitants : 517  
 Situation géographique : 8km de Desvres et 30 km de Boulogne-sur-mer  
 Présence de peu de services (boulangerie, ...), un école en RPI (4 classes)  
 Équipe: Bureaux d'étude Urbanités, Roux, DSM, Octobre environnement  
 Compétences associées au projet: Architecte-urbaniste, paysagiste, écologue

### LE SITE

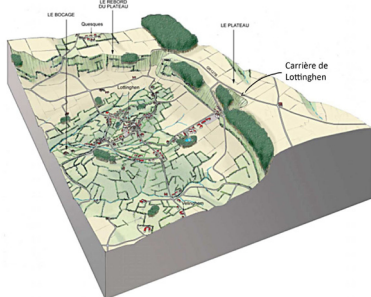
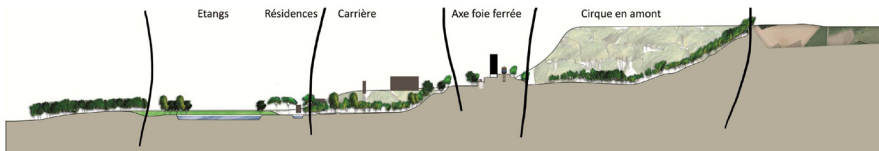


Figure 14 Plan topographique - Sources : Analyses paysagères Lottinghen Ph. Thomae

D'une superficie d'environ 9 hectares, le site se trouve au sud de la commune. C'est une ancienne cimenterie (carrière d'extraction) de 1883 à 1981.

Foncier: Une partie est privée au Sud (boîte de nuit et friche). La zone au Nord (avec les étangs et le stade) appartient à la commune.

### Un grand site composé de diverses entités

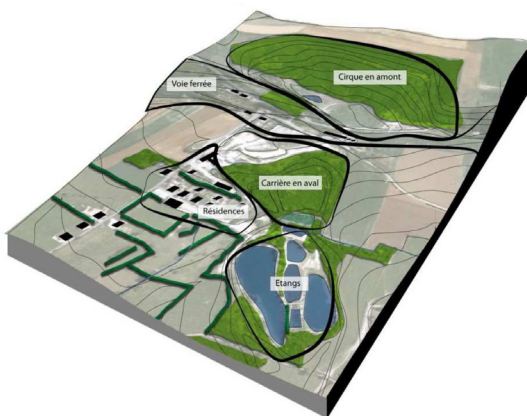


Ce site, très vaste, se trouve au niveau de la boutonnière de la cuesta du Boulonnais. Il possède donc une topographie bien particulière. Sa morphologie et les anciennes activités ont créé différentes entités sur ce site.

Tout d'abord, on trouve le cirque, ancienne zone d'extraction, qui est aujourd'hui complètement végétalisé. C'est aussi le cas de la seconde carrière en contre bas de la voie ferrée et du bâtiment de la cimenterie. Enfin, en bas du site, les anciennes zones d'exploitation sont aujourd'hui transformées en bassins dédiés à l'activité de pêche.

### Belvédère sur le grand paysage

La qualité paysagère du site est à mettre en avant. Cette topographie ouvre les vues sur les paysages bocagers environnants. De plus, elle permet la mise en avant du patrimoine géologique.



### Un site d'intérêt écologique

Ce site présente une grande diversité de milieux (zones humides, cirque calcaire, boisement, pelouses calcicoles ...). Une partie est classée en ZNIEFF de type 2 (zone fonctionnelle de nature remarquable) et la partie sud est de type 1 (zone écologique de nature remarquable). On peut noter la présence d'une zone Natura2000 à proximité du site (sud ouest). La qualité de l'eau est un des enjeux principaux car le site se trouve en amont du système hydraulique de la Liane.

### Des nouvelles activités déjà implantées

La présence d'étangs de pêche au nord du site marque le début d'un renouveau pour ce lieu. Ils sont loués par la commune et ont beaucoup de succès. Cependant, la qualité écologique des berges pourrait être améliorée. Une seconde activité existe sur le site. Une boîte de nuit s'est installée dans les anciens locaux administratifs de la

cimenterie, et une entreprise de production de bois de chauffage a une partie de ces activités au niveau du site.

Des témoins de l'ancienne activité:



Sur ce site on retrouve plusieurs bâtiments:

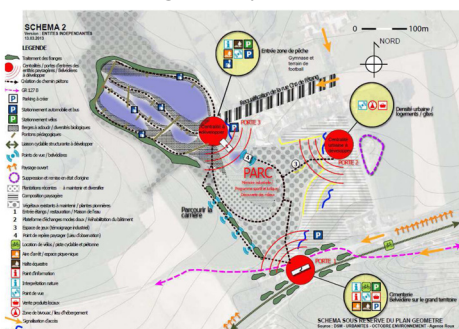
<p>Les anciens bureaux, sont aujourd'hui transformés en boîte de nuit.</p>	<p>L'ancienne cimenterie est un point d'appel remarquable dans le paysage, un belvédère.</p>	<p>Le site est traversé par une ancienne voie ferrée abandonnée à l'arrêt de l'activité. Son état est plutôt mauvais, elle est envahie par la végétation.</p>	<p>On retrouve à proximité du site des bâtiments vacants, révélateurs de l'ancienne activité (ancien café, maison d'habitation,...).</p>
--	--	---	--

Des points noirs à traités

La boîte de nuit qui marque l'entrée vers le bourg est à requalifier. Le site se transforme à certains endroits en décharge sauvage. L'imperméabilisation des surfaces est importante.

Un site qui appelle à l'aventure

Par ses différentes ambiances et sa topographie ce site appelle à l'aventure et révèle un potentiel ludique fort. Loin du bourg, il n'a pas vocation à être urbanisé, une nouvelle vocation touristique peut être envisagée.

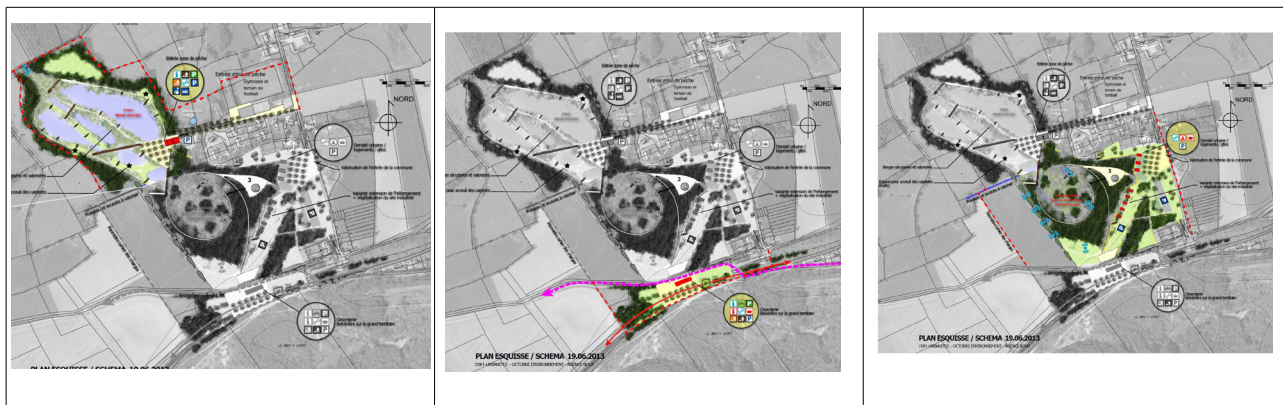


## LE PROJET

Trois scénarios furent proposés par le bureau d'étude. Le premier correspond aux aménagements minimum pour pouvoir ré-ouvrir le site. Le second propose un projet divisé en trois entrées. Le troisième s'appuie sur la topographie et les milieux.

Les élus ont fait le choix de la seconde proposition.

Le projet propose donc de définir trois entrées possédant chacune un programme particulier. Ces trois entités créées peuvent ainsi se faire de manière indépendante et les portages peuvent variés.

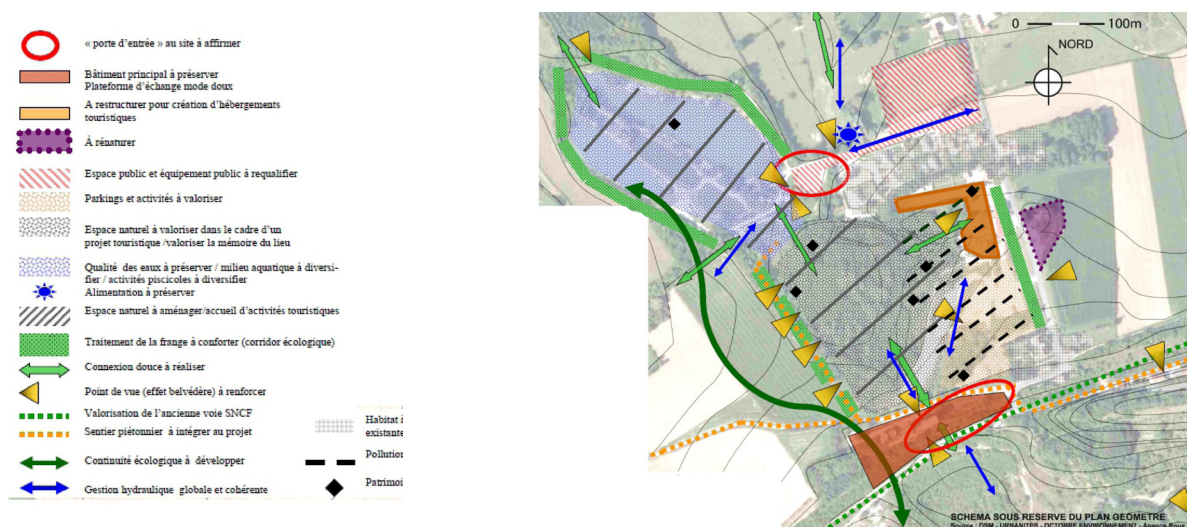


# ANNEXE X Projets Habiter Demain en renouvellement urbain (suite)

Lottinghen

<p>➤ Au niveau des étangs : le projet propose une diversification des activités et l'aménagement des berges. Des systèmes de pontons permettraient l'accessibilité pour tous. L'objectif est de créer un lieu de loisir et de détente.</p>	<p>➤ Au niveau de la cimenterie : il est envisagé la requalification de ce bâtiment afin d'en faire un belvédère donnant à voir le site et les paysages environnants. Ce bâtiment pourrait accueillir des espaces pour l'organisation d'événements et la boîte de nuit (moins de nuisances sonores). Ce pourrait être un pôle touristique avec le passage du GR et la potentialité de reconversion ou requalification du chemin de fer.</p>	<p>➤ Au niveau de la boîte de nuit : recomposition de l'entrée vers le bourg (requalification ou démolition de la boîte de nuit , ...). L'implantation de gîtes pourrait être étudiée.</p>
--	---	--

→ Ces trois entrées se fédèrent autour d'un espace commun, mutualisé, c'est le cœur de la carrière (accrobranche, jeux,...). Il sera relié via des cheminements au reste des entités créées.



## Traduction réglementaire, OAP et outils utilisés

Le schéma d'OAP identifie les portes d'entrées du projet, les bâtiments à préserver ou restructurer ainsi que les espaces à aménager, valoriser et/ou préserver. Les corridors écologiques et les franges sont mis en avant dans l'OAP. De plus, sont inscrits les vues, les connexions et les cheminements. Dans la seconde partie du document, les orientations et recommandations sont décrites et classées suivant les catégories : Déplacement, Urbain, Architecture et Environnement.

## Éléments nécessaires à la réalisation du projet

L'objectif est de faire découvrir le site plus largement aux élus communaux, et leur faire prendre conscience des potentialités et risques du site (élargir leur vision au-delà des étangs). Il paraît intéressant d'associer les élus intercommunaux au projet, pour envisager un portage financier intercommunal. Un diagnostic de pollution et des plans de géomètre seront indispensables pour suite du projet. Une AMO programmatique et architecturale peut être envisagée. La question du foncier devra être abordée: Mettre en place un partenariat public-privée pour l'aménagement du site ou envisager une acquisition via l'EPF.

### Chiffrage (provisoire, calcul au ratio)

Bâtiments (réhabilitation, démolition,...)	2 970 000 €
Hydraulique (berges, équipements, gestion des ruissellements,...)	305 000 €
Écologie et espaces naturels (berges, carrière centrale, abri pour faune, restauration de milieu,...)	160 000 €
Suivi, gestion, entretien	31 000 €
Paysage (mobilier promenade, requalification cheminement, défrichage, pontons, espaces publics, plantation, etc)	2 550 000 €
	6 016 000 €

## Desvres



### Comment faire du logement et ouvrir un espace vert public sur un ancien site artisanal en cœur de bourg?

Document de travail – Juillet 2013

Source des documents graphiques: Arietur / Photos: PNR CMO

Secteur paysager : Le cœur du territoire, secteur central

Nombre habitants : 5 172

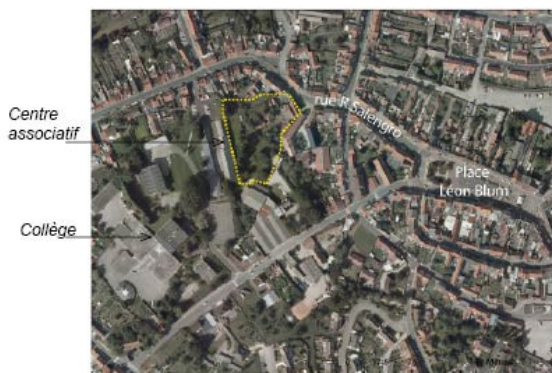
Situation géographique : 17 km de Boulogne-sur-Mer

Petite ville rurale (pôle central de la CCDS). On y retrouve des services, écoles, collège, ...

Équipe: Bureau d'étude Arietur

Compétences associées au projet: Architecte, paysagiste, thermicien

## LE SITE



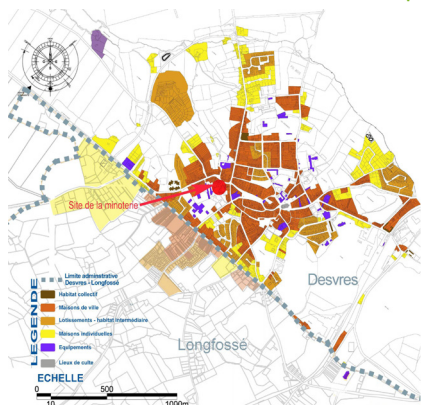
Localisation: rue Salengro

Surface du terrain 4742m<sup>2</sup> / bâtiments 848m<sup>2</sup>.

Le site fut une minoterie de 1890 à 1950, puis une entreprise de production d'aliments pour animaux s'y est installée. On y trouvait des locaux commerciaux avant l'achat du site par la commune.

Foncier: Public

### Une localisation favorable à un nouveau projet



Le site se trouve au cœur de ville (ouest du centre bourg), à 500 m de la place historique Léon Blum. La rue Roger Salengro est une voie majeure vers le centre ville.

Le site est donc dans un tissu urbain dense de centre-bourg à proximité d'équipements (collège, centre associatif, terrains de sports, ...). Ce tissu est homogène, caractérisé par de petites maisons de ville.

### Un environnement marqué par des problématiques de stationnement

Aux abords du site, la voiture est très présente. En effet, le stationnement manque sur cette zone (les maisons n'ont pas de garages) et le piéton trouve difficilement sa place (petits trottoirs). La voie très passante et la problématique de stationnement amènent à penser la sécurité du lieu.

### Un site actuellement peu ouvert sur l'espace public

Le site n'est pas ouvert sur l'espace public. Il est fermé par le front bâti, un portail, des murs et la végétation. De plus, il n'existe pas de liaisons directes vers les équipements.





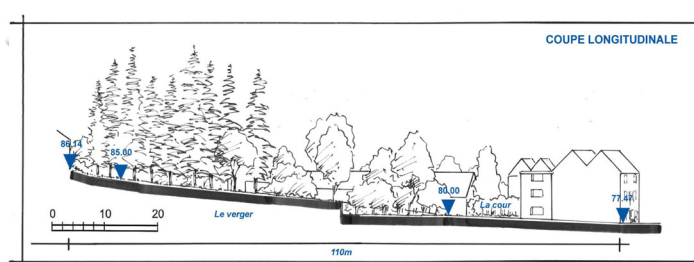
## Des bâtiments en mauvais état

Le site est composé de 5 bâtiments (minoterie, maison de maître, petite maison annexe, étable-écurie, garage). L'état de ces bâtiments est très mauvais, du aux années d'abandon du site et à la présence d'un champignon (mérule). Sur la rue, on observe un décroché dans l'alignement des façades pour mettre en avant la maison de maître et permettre la création d'une petite place (servant actuellement aux stationnements). La volonté des élus est, depuis l'initiation du projet, de démolir ces constructions.

De plus, les visites de site ont permis de mettre en avant la détérioration de la façade du centre associatif donnant sur le site.

## Une topographie descendante vers la rue

Le site passe de la côte 77 à 86 sur environ 100m. Le terrain est en pente descendante (du centre associatif vers la rue) de environ 7,8%. Cette topographie offre des vues intéressantes du haut du site.



## L'eau et le végétal

On remarque la présence forte du végétal de type friche et de très grands arbres sur le site. L'eau est aussi présente due aux ruissellements. De plus, la Lène coule à proximité du site mais elle est canalisée donc pas visible.

## Un site peu pollué

La présence d'une fosse (devant contenir de l'essence) entraînera une dé-pollution peu contraignante. La pollution due à l'ancien poste électrique devra aussi être prise en compte.

## LE PROJET

Trois scénarios ont été proposés aux élus. Ils ont fait le choix d'éléments dans deux des ce propositions. Ceci a permis au bureau d'étude de fournir un scénario affiné. Il est le suivant:

### Un bâtiment collectif : Le retournement urbain

Le projet est composé d'un bâtiment en retournement, avec une accroche architecturale aux maisons existantes (même volumétrie). Il est sur deux niveaux adaptés à la pente. Son orientation offre donc des opportunités bioclimatiques (sud-est). Il comprendra 22 logements, de petite taille.

Son architecture, alliera contemporain et réinterprétation de l'architecture locale (maison de ville) suivant un gradient inspiré du site (du minéral de la rue, au végétal du jardin).



### Trois niveaux préservant les vues et ambiances

Le projet est composé sur trois niveaux, ils sont les suivants:

- L'entrée au site et aux logements. Création d'une placette. Accès aux stationnements. Plantation d'un arbre remarquable.
- La terrasse d'accueil, un espace de convivialité plan.
- La partie haute sera divisée en deux espaces: Un espace partagé avec le centre associatif, lieu pédagogique (petit potager par exemple) en lien avec les fonds de jardins existants. Le second espace (plus au sud) sera le point de départ des liaisons potentielles avec le collège et les équipements.

## Stationnement et cheminement accessibles

Le stationnement (33 places, dont 2 handicapés) se fait le long de l'ancienne tannerie (Est), appuyé sur un mur de soutènement existant. Il permet une bonne intégration et ménage les vues du point haut (permettant aussi l'accès PMR). Un réaménagement de la voirie est prévu afin de sécuriser l'entrée du site. Le chemin traversant le site permet l'accessibilité PMR, il est basé sur des murs de soutènement (gabion réalisé avec les matériaux de la déconstruction et végétalisé).

## La présence du végétal sera forte

La plantation d'arbres palissés contre le mur du centre associatif, permettra de requalifier ce bâtiment. Les grands arbres (conifères) seront abattus, mais quelques un seront conservés. La végétation offrira un équilibre avec la présence minérale des rampes. Au sud, la végétation sera plus dense (création d'un esprit sous-bois).

## L'eau

Les eaux de ruissellement seront récupérées pour la création d'une mare (marnage). Les revêtements utilisés sur le site seront au maximum perméables. De plus, la végétalisation des toitures permettra une bonne gestion des eaux de pluie.

→ L'objectif est donc d'ouvrir le site sur la rue et mettre en perspective le jardin et la ville depuis le point haut.

## Traduction réglementaire, OAP et outils utilisés



Le schéma d'aménagement de l'OAP identifie des espaces publics hors zone de projet qu'il faudra réaménager et intégrer pour une cohérence d'ensemble (place devant le centre de loisir, rue Salengro). Cette OAP définit les grandes liaisons douces et la zone de stationnement à créer. La forme du bâti en retournement est inscrite dans le document. De plus, l'OAP fixe la création du jardin et des espaces végétaux structurant à préserver.

Les principes d'aménagement sont aussi décrits dans le document: aspect architectural, matériaux, gestion des déchets sur le site, récupération et utilisation des eaux de pluie, essences végétales et aménagements paysagers, etc

## Éléments nécessaires à la réalisation du projet

Le fait que le foncier appartienne déjà à la commune facilitera la réalisation du projet. Le passage à l'opérationnel se fera par la recherche d'un bailleur et l'accompagnement de celui ci. La question de la réalisation de l'espace public se pose alors: le bailleur en partie? la commune?. De plus, il paraît important d'ouvrir les discussions avec les propriétaires des terrains adjacents, afin de créer les liaisons douces avec les équipements.

**Chiffrage:** Un estimatif est présenté: démolition 160 000 € / aménagements extérieurs et réseaux 630 000 € / le bâtiment 1 780 000 € / mobiliers et jeux d'enfants 75 000 €.



## Courset

### Comment redonner de nouvelles vocations au bâti agricole au sein d'un hameau ?

Document de travail – juillet 2013

Source des documents graphiques: Ad'AUC et ACWA/ photos: PNR CMO

Secteur paysager : Le plateau ouvert et la vallée de la Course  
 Nombre habitants : 501  
 Situation géographique : 3 km de Desvres et 21 km de Boulogne-sur-mer  
 Pas de commerce, pas d'École

Équipe: Bureau d'étude Ad'AUC et ACWA  
 Compétences associées au projet: Architecte, urbaniste, paysagiste

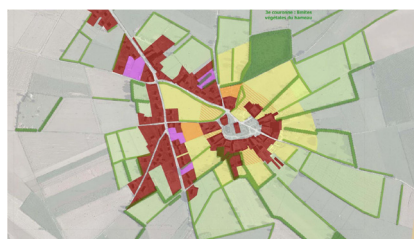
## LE SITE



L'étude concerne le hameau de Sacriquer (environ 200 habitants soit 40% de la population du village) à l'Est du bourg de Courset. Au sein de ce hameau, des fermes vacantes ont été identifiées et présentent un potentiel de reconversion. L'étude s'est intéressée à l'intégralité du patrimoine de Sacriquer et à son espace public central.

Foncier: Les fermes appartiennent à des privés / L'espace central (dont l'ancienne école) à la commune.

### Un hameau à la forme atypique



La forme de ce hameau est circulaire et sa qualité patrimoniale et paysagère est unique. Il se compose de trois couronnes concentriques structurées autour d'un espace public central. La première couronne correspond aux bâtis à vocation de logements, la seconde se compose des jardins et des constructions annexes, enfin la troisième correspond à l'espace agricole. Il faut noter que ce patrimoine est déjà donné à voir, car un des chemins de randonnée de la communauté de commune traverse le hameau de Sacriquer.

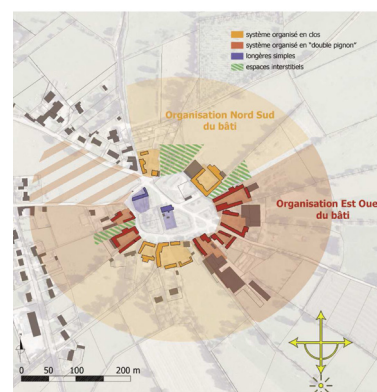
### Un présence végétale forte



L'espace public central est très planté (fruitiers, arbres d'alignement, labyrinthe végétal, ...). Autour de ce hameau se développe une trame bocagère dense et rayonnante. De manière générale, par la présence des plantations, l'ambiance rurale est forte sur ce hameau. *La faible topographie du lieu amène les eaux de ruissellement vers le sud du hameau.*

### Différentes typologies au sein du hameau, des orientations bioclimatiques remarquables

On retrouve au niveau de ce hameau une juxtaposition de styles différents. A la fois de très beaux corps de ferme à forte valeur patrimoniale, mais aussi des typologies de pavillons des années 70 à nos jours. La position des fermes anciennes suit une orientation bioclimatique remarquable soit avec des organisations doubles pignons pour une orientation est-ouest, soit en clos pour les bâtis nord-sud.

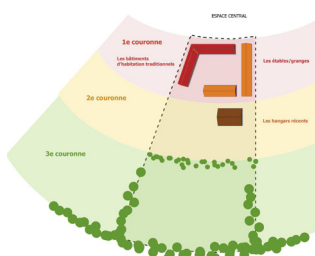


## Une urbanisation le long de la route de Desvres

Actuellement l'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long de la route de Desvres. Une pâture au Nord-ouest est encore préservée, c'est une zone à enjeux dans le projet.

## LE PROJET

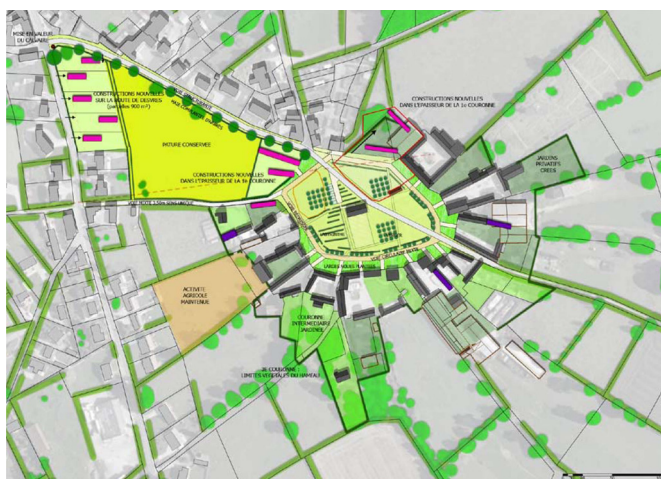
### Préserver la structuration du hameau en couronnes



Le projet s'appuie sur la préservation de la structuration du hameau en couronnes. Les objectifs sont les suivants: dans la couronne 1 devra être confortée la composition originelle par les bâtiments (rénovation énergétique, démolition, construction, réhabilitation). Dans la seconde il faudra veiller à la maîtrise du développement du hameau (extension des constructions) et à renforcer le caractère jardiné. Enfin, la troisième couronne permettra le développement d'activités non bâties compatibles avec la préservation de l'écrin bocager.

### Étude systématique du bâti, étude des potentialités

L'équipe a fourni une étude des constructions existantes, détaillant : les potentialités de reconversion, l'état sanitaire, la valeur patrimoniale, les démolitions envisageables, les constructions neuves possibles, etc.



### Nouvelles zones urbanisées: Renforcer la forme circulaire

Les constructions neuves (rose sur le schéma) sont soit des extensions en continuités des bâtiments existants, soit permettent de conforter la forme circulaire du hameau. Le long de la route de Desvres, une zone de construction est proposée. Les formes urbaines et les implantations diffèrent du développement linéaire que l'on peut observer. Ainsi la grande pâture est préservée.

### Donner l'exemple, trois scénarios potentiels sur une ferme du hameau

Une des fermes initiales du projet a fait l'objet d'une étude de reconversion. Trois scénarios ont été proposés, afin de montrer que ces bâtiments offrent un réel potentiel pour divers usages. Les propositions montrent que ces fermes peuvent offrir des logements allant de 60 à 150 m<sup>2</sup> suivant des typologies diverses (utilisation des combles, RDC, etc). Dans les bâtiments annexes, comme les granges, peuvent être installés des carports, des locaux pour des activités de petit artisanat ou des locaux techniques. Les scénarios indiquent, pour les espaces extérieurs, que les cours pourront être partagées ou privées et qu'il est possible d'offrir des jardinets aux logements.

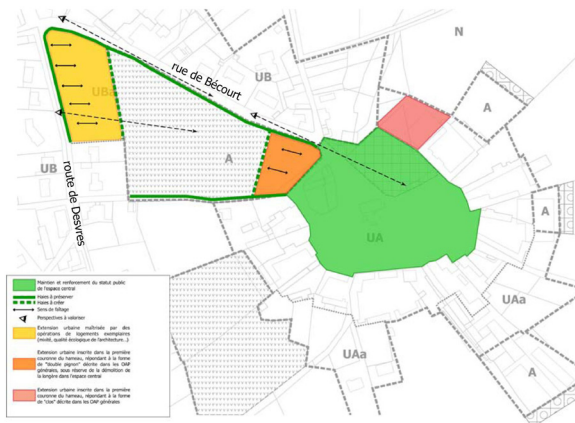
### Traitement de l'espace public central



Le projet prévoit la valorisation de l'espace public central. Il est envisagé de faciliter la lecture de l'espace (taille plus basse de la haie de l'ancienne école, nouvelles plantations,...). De plus, l'objectif est de recréer une unique voie circulaire faisant la le tour complet du hameau. La réalisation de cette boucle nécessitera des négociations car une partie du foncier est privée.

La création d'une aire de repos et de jeux offrira aux randonneurs un espace agréable. La mise en place d'une grande noue permettra de récolter les eaux de ruissellement. Les bureaux d'étude ont proposé un cahier de préconisations architecturales et paysagères complet pour ce site.

## Traduction réglementaire, OAP et outils utilisés



L'OAP proposée définit des grandes zones et des objectifs liés. Par exemple pour l'espace central, l'objectif est de renforcer le statut public. Dans le cas de la pâture il faudra la protéger et renforcer la trame bocagère. Pour la zone ouest, l'implantation de nouvelles constructions devra être perpendiculaire à la route de Desvres. De plus, l'OAP définit des vues qu'il est important de conserver.

Le bureau d'étude fournit aussi une traduction en plan de zonage PLU. Un emplacement réservé permettra de créer la voie circulaire. Le zonage propose des espaces boisés classés et la préservation de certains terrains cultivés. Au titre de l'article L 253-1-5-7 certains éléments seront protégés (bâtiments, haies, ...). Une fiche par élément est fournie.

## Éléments nécessaires à la réalisation du projet

Il est important maintenant d'identifier des propriétaires privés prêts à s'engager dans de telles démarches et de les accompagner dans ces projets. Il pourrait être intéressant d'envisager un portage communal pour une partie, afin de lancer ces reconversions et servir d'exemple. Une petite étude hydraulique permettra d'affiner l'aménagement des noues au niveau de l'espace central.

**Chiffrage** en deux phases, comprend: Voirie, cheminement, assainissement autonome individuel, enfouissement des réseaux, espaces verts, mobiliers,...

Première phase 1 013 166, 95 € / Seconde phase (Conforter la structuration circulaire complète, zone au nord, nouvelle voirie, démolition maison orange )131 574, 70 € )



## Alincthun

A partir de la réhabilitation d'un bâtiment public vacant, comment penser une nouvelle forme d'urbanisation pour le développement communal ?

Document de travail – Juillet 2013

Source des documents graphiques : Boidot-Robin - Bassinet&Turquin / Photos : PNR CMO

Secteur paysager : Seuil Nord du territoire

Nombre habitants : 349

Situation géographique : 8km de Desvres et 16 km de Boulogne-sur-mer

Zone d'activités, École en RPI

Équipe: Bureaux Boidot-Robin architectes urbanistes, Bassinet&Turquin paysagistes, Atelier d'Écologie Urbaine

Compétences associées au projet: Architecte-urbaniste, paysagiste, écologue

## LE SITE



L'étude concerne l'ancienne école communale. Elle se situe au sud-ouest du bourg sur la route de Bellebrune. La construction d'une nouvelle école près de la mairie (ouverture en septembre 2013) amène la commune à se questionner sur le devenir de ce bâtiment.

Le projet comprend aussi un terrain boisé à l'arrière de l'école, ainsi que des pâtures de l'autre côté de la route face au bâtiment.

**Foncier:** L'école et le foncier attenant appartiennent à la mairie, le reste du foncier est privé.

Un commune marquée par un paysage bocager et agricole



La commune d'Alincthun est caractérisée par un paysage à dominante agricole. Le bocage vient structurer ces espaces.

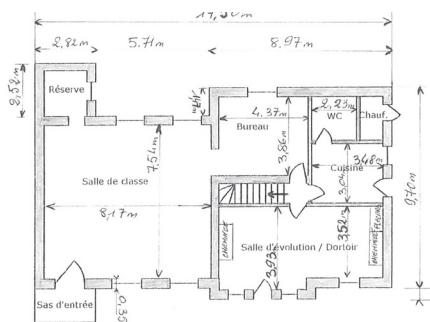
### Topographie et notion de vue

Le bourg de la commune se trouve sur un point haut. La topographie est ici bien marquée.

Elle donne une immense valeur à de nombreuses parcelles, soit sur les lointains, soit sur le cadre végétal proche. La notion de vue devient alors très importante.

### Qualité paysagère du site

Au niveau du site, on peut mettre en avant une grande qualité du village. Notamment par la préservation des haies et fossés. Une attention particulière est portée aux espaces jardinés devant les maisons.



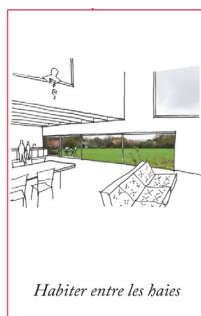
### Bâtiment

Nous sommes ici dans la configuration d'un bâtiment en bon état, compte tenu de son utilisation encore effective. Ce bâtiment, datant d'avant 1930, offre donc un potentiel de reconversion immédiat. Il possède une surface d'environ 100 m<sup>2</sup> (classe et ancien logement de fonction, avec chambre et grenier à l'étage).

## LE PROJET

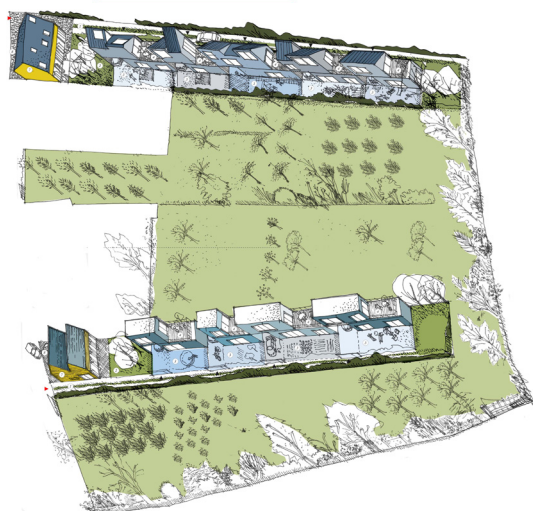
## ANNEXE X Projets Habiter Demain en renouvellement urbain (suite)

Le bureau d'étude a proposé trois scénarios pour les pâtures attenantes, allant du lotissement classique à des formes innovantes avec des degrés de mutualisation plus ou moins importants. De plus, furent proposés différentes possibilités de devenir des espaces agricoles environnants. L'école deviendra un lieu de vie, point de départ de ce futur projet.



### Le concept d'aménagement: «Habiter le paysage»

Sur ce site, sera développé le principe d'«habiter le paysage». L'urbanisation trouve son inspiration dans le paysage bocager de la commune. L'idée d'habiter le bocage est le fil conducteur de l'étude, correspondant à une urbanisation en profondeur sur des parcelles linéaires. Le bureau d'étude va plus loin que le site et propose des zones à l'échelle du bourg ou pourrait être développé ce même concept.



### Habiter en bande

Ces typologies en bande permettent de mutualiser certains aménagements: stationnement, assainissement par micro-station, une aire de jeux,... Tous les éléments mutualisés se trouvent en début de parcelle au contact avec la rue existante. Cette urbanisme est sans voirie lourde (voirie simple, limitant l'imperméabilisation, type chemin de terre) et des aires de retournement sont aménagées en fond de parcelle.

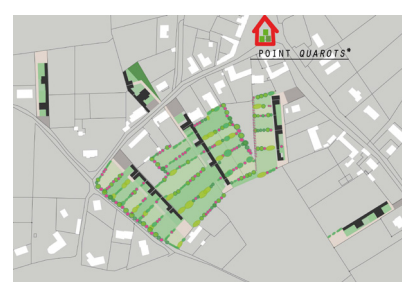
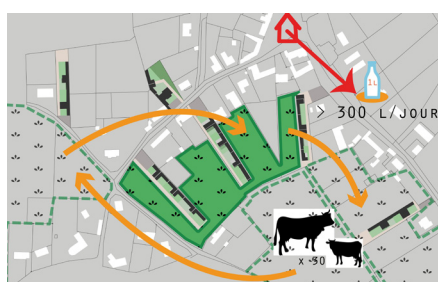
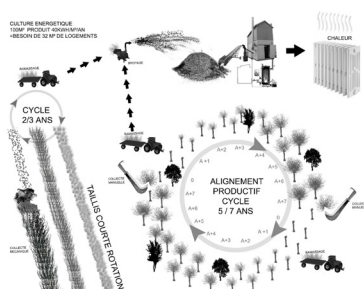
Les maisons, dites maisons-haies, sont accolées et ménagent les vues vers l'espace agricole. Ces formes donnent la possibilité d'un portage alternatif tel que la coopérative d'habitants.

### Les vues

Les formes urbaines sont denses et les jardins petits mais les vues sur le paysage agricole et le bocage sont travaillées. On peut parler de compensation par le paysage.

### Valoriser l'espace agricole

Ce principe d'urbanisation en bande inspiré du bocage permet de préserver les zones agricoles environnantes. L'enjeu est de donner du sens aux terres agricoles («habiter le paysage, pérenniser le vide»). L'étude propose différentes vocations pour ces espaces: production bois énergie, maraîchage, verger collectif, production de lait, notion de circuit court,....

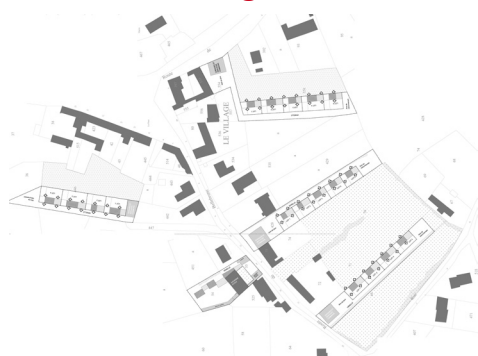


### L'école, nouvel espace de vie

La transformation de l'école peut être considérée comme la première bande constructible. L'aménagement suit les principes évoqués plus haut. Le programme prévoit la densification et l'extension sur le terrain en arrière du bâtiment, créant ainsi un jardin partagé. Le projet prévoit pour l'école: différentes typologies de logements (deux T3, un T1, un T4), un local professionnel (médecin, assistante maternelle,..), des locaux collectifs (garage, vélos, etc). L'ancienne cour d'école permettra l'accès et le stationnement.



### Traduction réglementaire, OAP et outils utilisés



Le bureau d'étude propose une OAP qu'il renomme «Outil Architectural et paysager». Ce rendu propose aussi un règlement dans la configuration d'un PLU. Différents articles sont détaillés afin de définir au mieux le projet, on peut citer par exemple:

- L'article 4.3 qui précise la gestion alternative des eaux de pluie et la préservation des fossés.
- Les articles 6 à 10 permettent de fixer le principe d'urbanisation en bande: alignement à la voie de desserte ou en limite des ZAP ou EBC, implantation en limite séparative mitoyenne, emprise au sol réduite (maximum 75 m<sup>2</sup>), définition de la taille des annexes, hauteur des constructions (maximum de 8m), etc
- Le stationnement en entrée de bande mutualisé est aussi inscrit dans le règlement (article 12).

Pour les espaces environnants les bandes constructibles, sont proposés différents classements: Espace Boisé Classé ou Zone Agricole Protégée. De plus l'impossibilité d'arracher ou couper les haies libres basses (article 13) renforce la protection du paysage. Ce document aborde aussi la trame bleue à conforter et la question de l'assainissement.

### Éléments nécessaires à la réalisation du projet

Pour le projet d'école, il faudra un accompagnement par les partenaires économiques et sociaux dans la recherche d'un libéral et choix d'un architecte pour réaliser le projet. L'inscription des bandes à urbaniser dans le PLU pourra être une étape supplémentaire. Pour les différentes bandes identifiées, une discussion avec les propriétaires devra être mise en place. L'acquisition des terrains pourra se faire par la commune ou avec l'aide de l'EPF.

**Chiffrage:** Le bureau d'étude a proposé un chiffrage comparatif entre:

. Un lotissement classique, 22 parcelles, revient à 167 636 € le logement

. Des maisons individuelles accolées, 30 parcelles à 200 494 € le logement

. Une coopérative de logements individuels, 35 logements sur 6 parcelles, revenant à 181 217€ le logement.

Les deux dernières possibilités permettent une économie au niveau de l'aménagement des voiries. Ces typologies de maisons sont de meilleure qualité énergétique (BBC) et l'assainissement est compris dans le total.





## Carly

### Comment transformer une friche en utilisant le «déjà là»?

Document de travail – Juillet 2013

Source des documents graphiques: Boidot-Robin – Bassinet&Turquin / source photos: PNR CMO

Secteur paysager : La basse vallée de la Liane

Nombre habitants : 549

Situation géographique : 14 km de Desvres, 14 km de Boulogne sur mer, 5km de Samer

Présence d'un école (deux classes RPI) / Très peu de commerce (un bar-tabac)

Équipe: Bureaux Boidot-Robin architectes urbanistes, Bassinet&Turquin paysagistes, Atelier d'écologie Urbaine  
Compétences associées au projet: Architecte-urbaniste, paysagiste, écologue

## LE SITE



L'étude porte sur une friche artisanale de 2 hectares, située à proximité du centre bourg et le long de la voie ferrée. Les activités, arrêtées il y a une quinzaine d'années, étaient les suivantes : raboterie, garagiste, bureaux administratifs, entreprise de matériels agricoles...

Foncier: Privé

### Des bâtiments sans valeur patrimoniale, imperméabilisation des surfaces

Plusieurs bâtiments en parpaings, en partie abîmés, sont encore présents sur le site. Le plus grand d'entre eux fait 50 mètres de long. Ils sont a priori à supprimer. Ces bâtiments d'activités n'ont pas de valeur patrimoniale, mais les structures métalliques paraissent être en bon état. L'imperméabilisation des surfaces est importante par la présence de grandes dalles béton (jusqu'à 80 cm de béton en profondeur pour certaines).

### L'eau, élément important sur la commune

Carly se situe sur le versant sud de la vallée de la Liane. La présence du cour d'eau engendre de fréquentes inondations. La topographie et les pentes ont pour conséquence une forte érosion. Sur le site, les écoulements se font vers un ruisseau temporaire, affluent de la Liane, situé à environ 150 m des bâtiments. Certaines arrivées d'eau du bassin versant amont stagnent au niveau du site, offrant des zones propices au développement d'une végétation de type humide. En effet, le sol est peu perméable dans le secteur de l'étude et sature rapidement.

→ La forte imperméabilisation et le fort rejet vers l'aval poussent à limiter l'imperméabilisation des sols sur cette friche.

### Développement d'une végétation de type friche

En effet, la végétation spontanée a colonisé l'ancienne zone artisanale. La présence d'eau au niveau du site favorise le développement de cette végétation.



### Des pollutions inconnues

Compte tenu des éléments historiques, le site est considéré comme suspect en terme de pollution. La nature et l'ampleur des pollutions sont à ce jour inconnues. De plus, sur le site on peut mettre en avant la présence de zones de décharge. Un diagnostic sanitaire du site sera essentiel pour la suite du projet.

## LE PROJET

L'objectif du bureau d'étude est de transformer le site sans faire table rase de l'existant. Plusieurs scénarios allant du lotissement classique à des formes innovantes (réutilisation des emprises, jardins aux formes alternatives) ont été proposés.

Concept: «Habiter le paysage», utiliser l'existant



Habiter les voies ferrées

Le projet s'inspire du paysage et du site (point de vue, paysage bocager, éléments structurants, ...).

Le projet prévoit la réutilisation des dalles existantes comme fondations des nouvelles constructions. La création de voirie se fera au niveau de ces surfaces déjà recouvertes. Ce recyclage de l'existant permet de limiter les remblais-déblais et l'imperméabilisation de zones supplémentaires. La conservation du patrimoine végétal est aussi étudiée ici.



### Un programme diversifié

- Le projet prévoit sur le site, la construction d'un béguinage en partie Est (2 fois cinq studios). Ce programme envisage la création de jardins surélevés et de stationnements en souterrain.
- Sur l'emprise d'un second bâtiment, pourra être créée une dizaine de maisons utilisant la profondeur. Une coopérative d'habitat pourra porter ce projet.
- Entre le béguinage et la coopérative, un équipement mutualisé (crèche par exemple) pourra être conçu.
- Enfin, au sud, des lots libres (environ 10) permettront la création d'un lotissement dense de «micro-maisons».
- Une grande place est laissée aux espaces publics (aires de jeux, terrain de sport, jardins, ...). Le stationnement sera possible sur les surfaces en dur déjà recouvertes.

### Utiliser le végétal

L'étude propose l'installation d'un assainissement alternatif par la mise en place d'une phytoépuration par filtres à roseaux. La gestion des eaux de pluie se fera par la création d'un jardin creux et de noues. Le végétal pourra aussi être utilisé pour la dépollution des sols. En effet, le bureau d'étude propose une dépollution in situ, via une phytoremédiation, diminuant ainsi les coûts et le transport de matériaux.



### Traduction réglementaire, OAP et outils utilisés

L'OAP est ici renommée par le bureau d'étude comme Outils Architecturaux et Paysagers. Le plan définit les zones constructibles (habitats, équipements partagés,...), la position des jardins et des espaces publics, les zones de stationnement, etc.

De plus, sont énoncés les principes du «lotissement dense» et des «micro-maisons» qui le composent. Par exemple: Les jardins sont en pleine terre et les parties construites devront être localisées sur les anciens dallages. L'emprise au sol des maisons ne dépasse pas 60 m<sup>2</sup> et la taille des voiries est limitée (2,50m). Cette OAP préserve un emplacement réservé pour l'unité de traitement des eaux usées d'une surface de 4 700m<sup>2</sup>. De plus, le document décrit les règles et principes

d'une coopérative d'habitants et redéfinit le programme de logements pour seniors.

### Éléments nécessaires à la réalisation du projet

La réalisation d'un diagnostic précis des pollutions permettra d'affiner le projet et sa faisabilité. L'enjeu sur la friche de Carly est de trouver le bon équilibre financier et d'affirmer les fondamentaux face au propriétaire, afin de voir ce projet innovant se réaliser. Différents portages peuvent être envisagés (communal ou intercommunal), ainsi qu'un appui technique et financier de l'EPF.

**Chiffrage:** Le bureau d'étude propose un chiffrage comparatif entre un lotissement classique et le scénario alternatif présenté ci dessus. On remarque que les charges foncières sont beaucoup plus élevées dans le lotissement classique car elles comprennent la démolition et les travaux de VRD. Cela étant moindre dans le second scénario avec une réutilisation de l'existant et une dépollution in situ ( 1 118 922 € VS 502 454 €). L'étude donne les coûts des maisons (en BBC) selon les différents scénarios. Ils sont les suivants: Pour le lotissement classique 44 maisons à 188 920 € pourraient être localisées sur le site. Pour le béguinage le coût de revient d'un appartement est de 147 633 €, le projet en prévoit 10. Dans la cas de la coopérative, 11 maisons à 238 842 € pourront être construites. Avec ces maisons un terrain collectif de presque 4 000 m<sup>2</sup> est compris. Au niveau du lotissement dense (11maisons), le prix des maisons est de 187 920 € comprenant un terrain privé de 275m<sup>2</sup> chacune.



# ANNEXE XI Tableau bilan des projets Renouer et Habiter Demain

COMMUNES	Les plus	Innovations	Enseignements	Blocages difficultés	Le truc en plus
<b>DESVRES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. La réappropriation de cette friche de centre bourg a permis de questionner le fonctionnement global de ce «quartier»</li> <li>. Forme urbaine et architecturale (en retournement), respiration dans un tissu dense</li> <li>. On retrouve un espace public de qualité avec une forte présence du végétal (un poumon vert dans un bourg où il y en a peu). Ouverture permise par le bâti en retournement</li> <li>. Répond aux besoins de la commune et du territoire en terme de logement (petits logements sociaux)</li> <li>. Étude de faisabilité d'installation d'une chaudière bois énergie pour les équipements</li> <li>. L'étude aborde la question de la récupération des matériaux de démolition</li> <li>. Création de liaisons douces pour relier le site au bourg et aux équipements</li> </ul>	<p>→ <u>Forme urbaine</u> Démolition et proposition d'une forme urbaine, pour offrir une aération dans le tissu du bourg dense. Casser l'alignement du bâti.</p> <p>→ <u>Manière de penser des élus</u> Un projet qui interroge donc la commune à de nouvelles échelles (Voir plus large, cf. liaisons avec le reste du bourg)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Permettre l'appropriation par les élus communaux / bonne motivation des élus. Intérêt de présenter le diagnostic à l'ensemble des élus. Visite de site, une fois les scénarios présentés, permet une meilleure appropriation du projet et connaissance du site</li> <li>. Réaliser le projet à partir d'un programme clair / besoins bien définis dès le début</li> <li>. Laisser une place importante à un espace public de qualité</li> <li>. Baser le projet sur les spécificités du site (topographie)</li> <li>. Foncier déjà public → facilite le projet</li> <li>. Démolition du bâti facilite (moins de contrainte) le nouveau projet, ouvre des possibilités</li> </ul>	<p><b>Techniques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Topographie, contrainte pour les questions d'accessibilité</li> <li>. Problématique de l'eau (canalisée, domaine privé)</li> </ul> <p><b>Financiers :</b></p> <p><b>Organisationnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Découverte du site (réel méconnaissance)</li> </ul> <p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Problème pour formaliser des choix (exemple choix architecturaux). Habitude de choix architecturaux sur dessin et non sur grands principes</li> <li>. Élus souhaitent laisser une place importante à la voiture</li> <li>. Démolition des bâtiments pas négociable</li> <li>. Question de la fréquentation du site et de la sécurité</li> </ul> <p><b>Fonciers :</b></p>	<p>Implication des élus, présence forte à toutes les réunions, visite de site</p>
<b>LOTTINGHEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Répondre à un besoin en tourisme de proximité d'arrière littoral</li> </ul>	<p>→ <u>Nouvelle vocation / nouveaux usages</u> Diversifier les activités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Adapter le portage au projet et associer les partenaires dès le début</li> </ul>	<p><b>Techniques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Accessibilité et pente</li> <li>. Conservation de la richesse</li> </ul>	<p>Un site aux incroyables potentialités</p>

# ANNEXE XI Tableau bilan des projets Renouer et Habiter Demain (Suite)

<p><b>COURSET</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Garder le bâtiment de la cimetière et le revaloriser. Profiter de sa position stratégique, le préserver comme point d'appel dans le paysage</li> <li>. Projet basé sur le paysage, les milieux et l'écologie du site</li> <li>. Un projet global et phasé ou chaque partenaire peut intervenir à son échelle (public ou privé)</li> <li>. Cette étude a déclenché pour les élus l'envie de faire ce projet. Elle a fait naître l'envie de requalifier cette cimetière</li> <li>. Utilisation des dalles existantes pour créer des stationnements</li> <li>. Respecter les usages en place en accentuant la fréquentation par de nouveaux usages diversifiés</li> </ul>	<p>Réouverture au public d'une ancienne cimetière pour en faire une zone de loisir</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Faire avec le site, s'en inspirer</li> <li>. S'appuyer sur les dynamiques locales (association) dans le programme</li> <li>. Certaines études sont essentielles en amont (pollution, géomètre) pour le passage à l'opérationnel</li> <li>. Présentation de nombreuses références adaptées, qui permettent de changer le regard des élus</li> </ul>	<p>des milieux écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Inconnue sur les pollutions du site / dépollution prévoir</li> </ul> <p><b>Financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Activité de pêche rentable, les élus ont peu envie d'y intervenir, de les modifier</li> </ul> <p><b>Organisationnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Échelle de projet pas adaptée à la commune. Projet n'est pas encore approprié par les élus intercommunaux</li> <li>. Nécessité de retour de la part de la communauté de communes plus tôt</li> <li>. L'investissement de la communauté de commune sur la voie de chemin de fer est encore faible, or celle-ci est au cœur du projet</li> </ul> <p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Faible connaissance du site (et des problématiques de pollution)</li> <li>. Peur de se projeter sur du foncier privé</li> </ul> <p><b>Fonciers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Foncier privé / public</li> </ul> <p><b>Techniques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Travail reproductible du bureau d'étude</li> </ul> <p><b>Financiers :</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Mise en avant du potentiel que représente le bâti agricole = reproductibilité sur le reste du territoire</li> </ul>	<p>→ <u>Reproductibilité de l'étude</u> Montrer les possibilités que peut offrir le bâti agricole vacant</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Informer les habitants / les faire participer (important mais complexe)</li> <li>. Présenter le diagnostic à</li> </ul>	

# ANNEXE XI Tableau bilan des projets Renouer et Habiter Demain (Suite)

	<p>. Projet basé sur la préservation de l'agriculture, les vues, le bocage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Forte valorisation pour les propriétaires privés</li> <li>. Réalisation d'un questionnaire pour participation / tentative de faire participer la population du hameau</li> <li>. Revalorisation de l'espace public central, cœur de vie du hameau</li> <li>. Effet de synergie : La réalisation de plusieurs projets d'aménagement de qualité au sein du hameau permettra de valoriser et donner une qualité paysagère à l'ensemble.</li> </ul>		<p>l'ensemble des élus du conseil municipal.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Investir le patrimoine bâti agricole</li> <li>. Apporter de la qualité au projet par la création d'un espace public (basé sur vues et préservation agriculture)</li> </ul>	<p><b>Organisationnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Peu de réponses des questionnaires</li> <li>. Conseil municipal avec une mobilisation décroissante.</li> </ul> <p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <p>La population pensait que la mairie avait pour projet d'urbaniser la pâture (lotissement) : cette réunion a permis de calmer les esprits</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Les élus pas motivés pour recréation d'une mare sur l'aire centrale.</li> </ul> <p><b>Fonciers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Limites du projet, car on parle de foncier privé</li> </ul>	
<p><b>CREMAREST</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Requestionner le développement communal à une échelle plus large. (On passe du site à une réflexion sur la stratégie globale d'aménagement de la commune)</li> <li>. Grande mixité des formes d'habitat (renouvellement et construction neuve / locatif , accession, des lots libres, etc). La variété des types de logements = créer une vraie mixité d'habitants</li> <li>. Permet de redonner une centralité au bourg, par l'urbanisation de différentes zones.</li> </ul>	<p>→ <u>Nouveau mode de faire</u></p> <p>Une nouvelle stratégie pour la commune (voir plus loin que la parcelle)</p>	<p>. Mettre en place un diagnostic du foncier: En amont, il est important d'étudier les potentialités offertes sur la commune (gisements fonciers) et questionner le périmètre. Il faut arriver à «dézoomer»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Offrir différentes formes d'habitat (différents besoins d'un territoire, mixité)</li> <li>. Une réflexion globale pour une cohérence d'ensemble: Il est important de donner aux différents aménagements une cohérence</li> </ul>	<p><b>Techniques :</b></p> <p>Naissance d'une stratégie communale et réflexion sur les équipements publics</p> <p><b>Financiers :</b></p> <p></p> <p><b>Organisationnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Conseil municipal peu représenté</li> </ul> <p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Un maire ne souhaitant pas la présence de trop de techniciens lors des réunions</li> <li>. Futures élections</li> </ul> <p><b>Fonciers :</b></p> <p></p>	

# ANNEXE XI Tableau bilan des projets Renouer et Habiter Demain (Suite)

	<p>Densification villageoise, donnant de l'épaisseur à l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Permet un phasage dans le temps et des arrivées de nouveaux habitants échelonnées</li> <li>. Les implantations permettent de conserver la qualité paysagère et écologique et renforce un front urbain</li> </ul>		<p>d'ensemble</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Limites du projet, car on parle de foncier privé.</li> </ul>	
<p><b>CARLY</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Principe de réutilisation de l'existant (préserver une identité et diminuer les coûts et l'impact environnemental)</li> <li>. Vraie prise en compte du site</li> <li>. Utilisation du génie végétal (dépollution in situ et gestion des eaux usées)</li> <li>. Nouvelles formes / différentes typologies de logements pouvant créer une mixité générationnelle et sociale</li> <li>. Apport d'une réflexion sur un portage nouveau via une coopération d'habitants. La mutualisation en milieu rural est abordée (stationnements, équipement, jardins partagés ...)</li> <li>. Le bureau d'étude est parti du principe qu'une friche lourde, mais de petite dimension, nécessite des</li> </ul>	<p>→ <u>Principe d'utilisation du déjà là</u> Utilisation de l'existant ( dalles, etc)</p> <p>→ <u>Portage alternatif</u> (coopérative mutualisation)</p> <p>→ <u>Formes urbaines</u> (maisons denses dans la longueur, sur des dalles existantes)</p> <p>→ <u>Les solutions techniques</u> (dépollution, assainissement, ...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Réutiliser l'existant: le recyclage permet d'économiser et de limiter l'impact environnemental / respect de l'identité du site et des paysages</li> <li>. Réaliser des diagnostics de pollution en amont, étape indispensable afin d'évaluer l'ampleur des travaux de dépollution et adapter le projet</li> <li>. Nécessité d'un appui technique: Être accompagné par une expertise pointue et un échange en amont avec les partenaires (EPF) car projet très spécifique</li> <li>. Accompagner les élus, montrer des exemples: L'accompagnement des élus dans ces projets innovants est primordial/ Montrer des exemples d'aménagements similaires pendant l'étude pour lever les interrogations</li> <li>. Affirmer la volonté politique</li> </ul>	<p><b>Techniques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Nombreuses questions techniques et des flous sur les possibles pollutions. Normal compte tenu du site et des inconnues techniques (étude pré-opérationnelle)</li> </ul> <p><b>Financiers :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Le propriétaire du site souhaite faire du bénéfice sur ce projet. La commune ne souhaite pas acquérir de nouveau ce site car il fut donné pour l'euro symbolique.</li> </ul> <p><b>Organisationnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Demande de visites de la part du Maire.</li> </ul> <p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Élus peu convaincus par la proposition, doute sur la possibilité de réutilisation des dalles existantes. Les formes urbaines et la densité</li> </ul>	<p>Formes innovantes/ un concept fort assumé</p>



# ANNEXE XI Tableau bilan des projets Renouer et Habiter Demain (Suite)

<p><b>ALINCTHUN</b></p>	<p>solutions alternatives</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Rendu non conventionnel, recherchant à favoriser les échanges. Originalité des formats des « Outils Architecturaux et Paysagers».</li> <li>· Le bureau d'étude a présenté un chiffrage comparatif entre la conception d'un lotissement classique et la solution alternative</li> <li>· Création d'espaces publics (aires de jeux sur les surfaces imperméabilisées)</li> </ul>	<p>→ <u>Le concept</u> «Habiter en bande», inspiration du paysage permet de préserver les éléments paysagers et l'agriculture</p> <p>→ <u>Reproductibilité de l'étude</u></p> <p>Reproductibilité de ce concept à d'autres territoires bocagers</p> <p>→ <u>Urbanisme sans voirie</u> (limitation de l'imperméabilisation et préservation de l'esprit rural)</p>	<p>(surcoût du programme et intervention sur une friche) par une participation financière au projet ou par une volonté d'appliquer le principe pollueur-payeur afin de limiter les bénéfices du propriétaire au profit de la qualité du projet</p>	<p>questionnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La forme alternative des jardins du scénario 2, a posé question aux élus</li> <li>· Vote de principe pour le scénario 1 (lotissement classique) par le conseil municipal</li> <li>· Demande de plus de justifications d'un point de vue technique et financier (bénéfice possible pour le propriétaire).</li> </ul> <p><b>Fonciers :</b></p>	<p>Formes innovantes/ un concept assumé</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Propose un habitat dense en milieu rural, compensé par les vues et le paysage. (concept «habiter le paysage, habiter le bocage»). Permet une diminution des coûts de viabilisation du terrain</li> <li>· Question de l'habitat participatif (nouvelles typologies de logements pour attirer de nouvelles populations)</li> <li>· Aborde la question de la mutualisation de certains espaces (stationnement, petits jardins, chemin d'accès au logement, ...).</li> <li>· Permet de limiter certains coûts et de créer du lien social</li> <li>· Apport d'une réflexion sur de nouvelles vocations pour l'espace</li> </ul>	<p>· Baser le projet sur le paysage et les vues</p> <p>· Accompagner les élus : sensibiliser les élus sur la notion de parcours résidentiel, un accompagnement sur certaines notions de l'urbanisme durable .</p> <p>· Attirer des nouveaux habitants (nouvelles formes et habitats participatifs). La création, rapidement, d'un groupe habitants motivés peut aider la commune à s'orienter dans ce sens</p> <p>· Gérer la limite espace agricole / habitat: La question des limites entre espace habité et espace cultivé doit être finement travaillée, afin que la mixité des activités ne</p>	<p><b>Techniques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Certaines bandes ne sont pas une unité foncière mais font partie d'une grande propriété</li> </ul> <p><b>Financiers :</b></p> <p><b>Organisationnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Peu de retours directs sur les rendus, ou via des intermédiaires. Réunion avec le maire pour formaliser des retours</li> </ul> <p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La forme urbaine pose problème (voisinage, intimité) ainsi que sur le marché de petits logements/peur du logement social</li> <li>· Place de la voiture (difficile de faire entendre qu'on doit</li> </ul>	<p><b>Techniques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Certaines bandes ne sont pas une unité foncière mais font partie d'une grande propriété</li> </ul> <p><b>Financiers :</b></p> <p><b>Organisationnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Peu de retours directs sur les rendus, ou via des intermédiaires. Réunion avec le maire pour formaliser des retours</li> </ul> <p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· La forme urbaine pose problème (voisinage, intimité) ainsi que sur le marché de petits logements/peur du logement social</li> <li>· Place de la voiture (difficile de faire entendre qu'on doit</li> </ul>	<p>Formes innovantes/ un concept assumé</p>

# ANNEXE XI Tableau bilan des projets Renouer et Habiter Demain (Suite)

<p><b>agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. l'intervention sur l'école respecte son architecture en lui offrant une nouvelle vocation (logement/ local pour un libéral/ jardin commun)</li> <li>. Rendus non conventionnels, recherche graphique et de formats non standards favorisant les échanges. Accessible aux élus?</li> <li>. Le bureau d'étude a présenté un chiffrage comparatif entre la conception d'un lotissement classique et la solution alternative</li> </ul>	<p>génère pas des nuisances et des conflits.</p>	<p> <b>Fonciers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Propriétés privées pour les bandes / avec parfois des problèmes d'accès</li> </ul> </p>	<p> <b>Techniques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Différence entre le règlement de PLUi sur la préservation du patrimoine agricole et la volonté d'une intervention contemporaine dans ce projet</li> <li>. Pas de relevé précis du corps de ferme</li> </ul> </p> <p> <b>Financiers :</b> </p> <p> <b>Organisationnels :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Portage et équilibre financier: encore besoin d'un accompagnement (mise en place d'une AMO?)</li> </ul> </p>	<p> <b>Techniques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Différence entre le règlement de PLUi sur la préservation du patrimoine agricole et la volonté d'une intervention contemporaine dans ce projet</li> <li>. Pas de relevé précis du corps de ferme</li> </ul> </p> <p> <b>Financiers :</b> </p> <p> <b>Organisationnels :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Portage et équilibre financier: encore besoin d'un accompagnement (mise en place d'une AMO?)</li> </ul> </p>
<p><b>FERQUES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Au niveau du site, le programme envisage une mixité sociale et générationnelle</li> <li>. Mixité fonctionnelle : du logement et des activités (maison des jeunes, CLSH halles multi-usages)</li> <li>. Possibilité de densifier le cœur de bourg / relier aux équipements</li> <li>. L'étude montre les potentialités du patrimoine agricole pour de nouvelles fonctions/ reconversion</li> <li>. Approche thermique globale</li> </ul>	<p> <b>Techniques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Voir l'espace public comme un équipement public. La mise en place d'un espace public de qualité ouvert à toute la population ne doit pas être secondaire au projet.</li> <li>. Mettre en place une politique de renouvellement urbain au niveau de la commune. Ferques a mis en place d'autres démarches de</li> </ul> </p>	<p> <b>Techniques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Communiquer autour des projets : Permet de renseigner la population sur les projets en cours et de recueillir leurs avis. La démarche peut être plus poussée (cf. démarche participative de la mine).</li> </ul> </p>	<p> <b>Techniques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Communiquer autour des projets : Permet de renseigner la population sur les projets en cours et de recueillir leurs avis. La démarche peut être plus poussée (cf. démarche participative de la mine).</li> <li>. Voir l'espace public comme un équipement public. La mise en place d'un espace public de qualité ouvert à toute la population ne doit pas être secondaire au projet.</li> <li>. Mettre en place une politique de renouvellement urbain au niveau de la commune. Ferques a mis en place d'autres démarches de</li> </ul> </p>	<p> <b>Techniques :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Communiquer autour des projets : Permet de renseigner la population sur les projets en cours et de recueillir leurs avis. La démarche peut être plus poussée (cf. démarche participative de la mine).</li> <li>. Voir l'espace public comme un équipement public. La mise en place d'un espace public de qualité ouvert à toute la population ne doit pas être secondaire au projet.</li> <li>. Mettre en place une politique de renouvellement urbain au niveau de la commune. Ferques a mis en place d'autres démarches de</li> </ul> </p>

# ANNEXE XI Tableau bilan des projets Renouer et Habiter Demain (Suite)

	<p>(étude des possibilités d'un réseau de chaleur, chaudière bois)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Projet avec une place limitée de la voiture au sein de la zone (poches de stationnement)</li> <li>Proposition d'un phasage dans le temps, adapter le projet aux économies de la commune</li> <li>Projet comprend un espace public de grande qualité, gardant un caractère rural, permettant la gestion des eaux</li> <li>Organisation de la fête des voisins sur le site pour communiquer et avoir le retour des habitants sur le projet</li> </ul>		<p>renouvellement et veille aux opportunités foncières offertes au sein du tissu existant. Le projet s'inscrit dans la continuité de celui de la mine. Articulation des différents projets en cours sur la commune (béguinage, mine, renouer)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reinvestir le patrimoine agricole. Cette étude révèle les potentialités offertes par les anciennes fermes sur la territoire. L'étude possède donc un caractère reproductible</li> <li>Travail avec l'EPF pour l'acquisition du foncier</li> </ul>	<p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Après la fête des voisins, quelques craintes sur les problèmes d'une mixité générationnelle aussi proche (même bâtiment ou quartier).</li> </ul> <p><b>Fonciers :</b></p>	
<p><b>GUINES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'un espace public de qualité. Nouvelles ouvertures et vues sur le paysage (cf. démolition). En faire un lieu de production en cœur de bourg (potager solidaire, verger, etc). Usages en relation avec l'installation de structures sociales qui favorisent les circuits courts</li> <li>Mixité fonctionnelle ( locaux de l'intercommunalité, associations,...). Variété des structures (centrées autour d'activités sociales et solidaires), cohabitation de fonctions différentes, regroupées en un lieu</li> </ul>	<p>→ <u>Un programme multiple</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Savoir démolir: Le bureau d'étude a fourni un diagnostic du bâti précis permettant de faire le choix de démolition de certaines parties du moulin, favorisant le projet.</li> <li>Identifier les besoins. Chaque partenaire avait identifié ses besoins en amont de l'étude. Le travail de l'équipe était donc de les structurer</li> <li>Anticiper la vacance: La délocalisation des différents services induira une vacance en centre bourg. Il est important de la prendre en compte en même temps</li> </ul>	<p><b>Techniques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Multitudes de possibilités au sein de tous ces bâtiments. On peut toujours envisager autre chose. Puzzle sans fin...</li> <li>Présence de silo</li> <li>Normes accessibilité dans les bâtiments anciens</li> </ul> <p><b>Financiers :</b></p> <p><b>Organisationnels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Difficulté pour que tous les partenaires trouvent leur compte, négociations, aller-retours constants</li> </ul>	<p>Réelle volonté politique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>urgence de nouveaux locaux pour l'intercommunalité</li> <li>Anticipation et implication de la part des services de l'intercommunalité</li> </ul>

# ANNEXE XI Tableau bilan des projets Renouer et Habiter Demain (Suite)

	<p>unique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Créer un lieu perméable aux circulations piétonnes, une nouvelle place publique (nouvelle centralité) = respiration</li> <li>. Adapter les parkings aux besoins quotidiens (en dur) et occasionnels (perméables et végétalisés)</li> <li>. Portage intercommunal, association des différents acteurs. Beaucoup de monde autour de la table</li> <li>. Mutualisation d'espaces entre les différentes structures au sein des bâtiments</li> <li>. Réflexion sur les étages / optimiser chaque bâtiment (limiter le nombre d'ascenseur)</li> </ul>		<p>que le déroulement de l'étude</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Associer tous les acteurs</li> <li>. Travail avec l'EPF pour l'acquisition du foncier</li> <li>. Anticiper les phases futures. Lors de l'étude, l'intercommunalité a lancé un concours pour une AMO. (AMO présente aux dernières réunions, permettant de faire le lien entre l'étude et l'opérationnalité)</li> </ul>	<p><b>Liés aux mentalités :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. L'équipe a montré la possibilité de densifier la zone (le neuf pour financer la réhabilitation). Élus et partenaires, pas en accord pour le moment</li> </ul> <p><b>Fonciers :</b></p>
--	---	--	---	---

# ANNEXE XII Résumé des projets Renouer et Habiter Demain

## 1. ALINCTHUN



## 2. DESVRES



## 3. CARLY



## A. FERQUES



## 4. COURSET



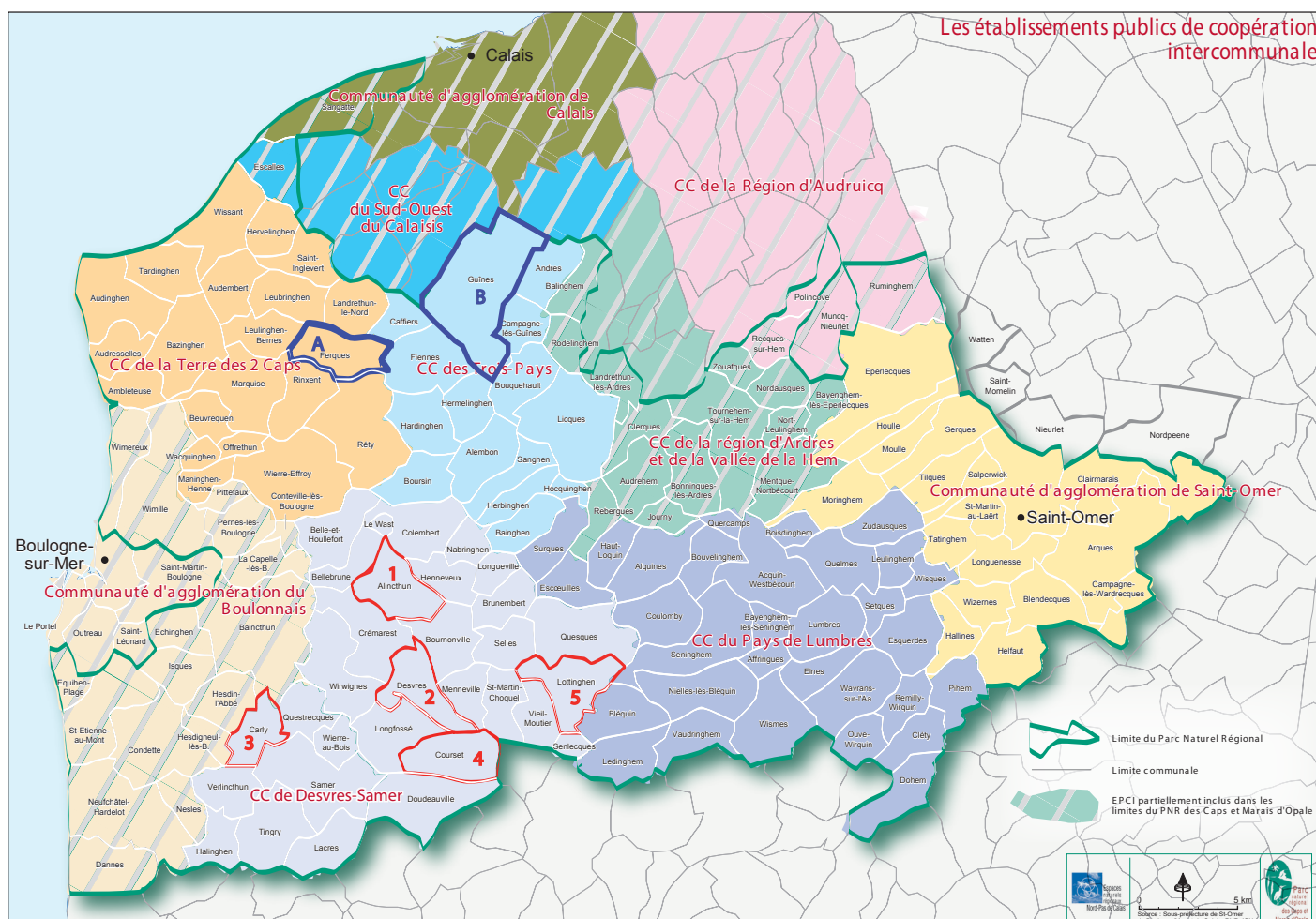
## B. GUINES



## 5. LOTTINGHEN



1 à 5 projets HABITER DEMAIN (communauté de communes Desvres-Samer)  
A et B projets RENOUER (Partenariat entre ENRx et les 3 PNR de la région)

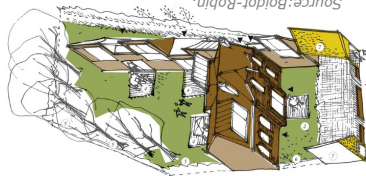


Source photos et carte : PNR Caps et Marais d'opale

Annexes - Faire du renouvellement urbain en milieu rural - Mémoire de fin d'études- L.Modeste

**ANNEXE XII** Résumé des projets Renouer et Habiter Demain

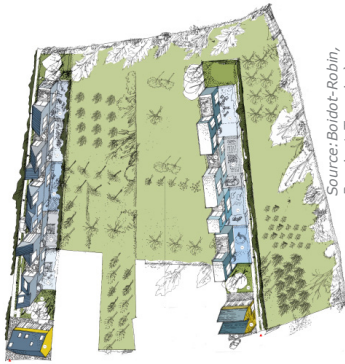
**ALINCTHUN**



Source: Boldot-Robin, Bassinet-Turquin.

Site : Ancienne école et pâture attenante (1ha)

Grands éléments de projet : Extension et réhabilitation de l'école. Concept habiter en bande, inspiré du paysage bocager. Mutualisation et coopérative de logements. Préservation de l'espace agricole.



Source: Boldot-Robin, Bassinet-Turquin.

**FERQUES**

Site : Ancien corps de ferme, une halle et foncier attenant

Grands éléments de projet : Réhabilitation des bâtiments pour faire du logement et installer le centre de loisir. Création d'un jardin public et de nouvelles constructions sur le foncier attenant.



Source : Groupement RedCat

Ancienne ferme en reconversion

**CARLY**

Site : Friche artisanale (2ha)

Grands éléments de projet : Réutilisation des dalles béton existantes pour la construction des nouveaux logements et des nouvelles voies. Dépollution par phytoremediation. Coopérative de logements, maisons en promoteur, béguinage et lotissement dense.



Source: Boldot-Robin, Bassinet-Turquin.

**GUINES**

Site : Ancien moulin industriel

Grands éléments de projet : Démolition d'une partie des bâtiments. Réaménagement pour les bureaux de la communauté de commune et des associations de l'action sociale et solidaire. Création d'un grand jardin de production.

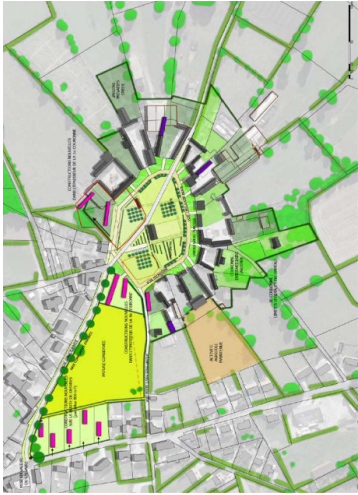


Source : Groupement DEWG

**COURSET**

Site : Hameau agricole à la forme atypique (circulaire)

Grands éléments de projet : l'étude expose les potentialités de reconversion du patrimoine bâti agricole. Aménagement de l'espace public central. Proposition de nouvelles constructions pour renforcer cette organisation circulaire.

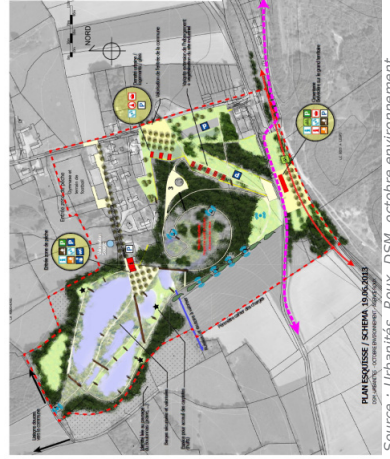


Source : Ad'Atuc, ACWA

**LOTTINGHEN**

Site : Ancienne cimenterie et carrières d'exploitation (9 ha)

Grands éléments de projet : Création d'une zone de loisir, détente et tourisme. Aménagement des étangs de pêche, préservation de la cimenterie comme belvédère sur le paysage. étude d'aménagement de la voie ferrée. Projet basé sur les milieux écologiques.



Source : Urbanités, Roux, DSM, octobre environnement

**DESVRES**

Site : Ancienne minoterie

Grands éléments de projet : Démolition des bâtiments en mauvais état. Création d'un bâtiment collectif de 22 logements en retournement urbain, adaptation à la pente. Création d'un grand jardin public.



Source : Aritetur, Solener

# ANNEXE XIII Chiffrage Carly

Carly  
Bilan d'opération, du 16/06/2013

	Scénario 1		Scénario Affiné		
	Lotissement banal		Ecoquartier mixte offre de 32 logements + 1 équipement de proximité		
COÛT D'AMENAGEMENT : DEPENSES	démolition / dépollution		415 000 €		
	Diagnostic pollution			15 000 €	
	Mise en décharge			30 000 €	
	Phytorémédiation estimée sans diag			80 000 €	
	démolition partielle bâtiments			50 000 €	
	voirie piéton	1314	131 400 €	2372	29 650 €
	voirie véhicule	1706	170 600 €	276	13 800 €
	carport	0		475	23 750 €
	voirie partagée	0		2882	144 100 €
	assainissement		70 000 €	2718	67 950 €
	rétenction d'eau	1526	152 600 €	1760	44 000 €
	<b>TOTAL VRD</b>	<b>4546</b>	<b>939 600 €</b>	<b>10483</b>	<b>323 250 €</b>
	Emprise foncière totale	22 710m <sup>2</sup>	113 550 €	21 786m <sup>2</sup>	130 716 €
Etudes & frais divers		65 772 €		48 488 €	
<b>CHARGE FONCIERE VIABILISATION</b>		<b>1 118 922 €</b>		<b>502 454 €</b>	

RECETTES	Maison individuelle		Béguinage		Coopérative de logements		Lotissement dense	
	Nombre de parcelles / logements	44		10		11		11
Surface moyenne des parcelles	406		279				394	
<b>SURFACE PARCELLE VALORISATION FONCIERE</b>	<b>17 864m<sup>2</sup></b>	<b>1 250 480 €</b>	<b>2 790m<sup>2</sup></b>	<b>111 600 €</b>	<b>5 920m<sup>2</sup></b>	<b>296 000 €</b>	<b>4 330m<sup>2</sup></b>	<b>303 100 €</b>
prix moyen des terrains à la vente		70€/m <sup>2</sup>		40€/m <sup>2</sup>		50€/m <sup>2</sup>		70€/m <sup>2</sup>
plus value foncière		131 558 €						208 247 €
foncier équipement								0 €

PRIX DE REVIENT IMMOBILIER	Maison individuelle		Béguinage		Coopérative de logements		Lotissement dense	
	Total emprise bâti au sol	4 710m <sup>2</sup>		773m <sup>2</sup>		1 162m <sup>2</sup>		557m <sup>2</sup>
Emprise bâti au sol moyenne	104m <sup>2</sup>		77m <sup>2</sup>		106m <sup>2</sup>		51m <sup>2</sup>	
Surface plancher totale	5 820m <sup>2</sup>		850m <sup>2</sup>		1 453m <sup>2</sup>		1 097m <sup>2</sup>	
Nombre de logements	44		10		11		11	
Surface plancher moyenne	100m <sup>2</sup>		85m <sup>2</sup>		132m <sup>2</sup>	dont 85 m <sup>2</sup> commun et 47 m <sup>2</sup> privée	100m <sup>2</sup>	
Cout de construction TTC "standard"	1 200 €/m <sup>2</sup>	120 000 €	1 200 €/m <sup>2</sup>	102 036 €	1 200 €/m <sup>2</sup>	158 455 €	1 200 €/m <sup>2</sup>	119 704 €
Etudes & frais divers "standard"		8 400 €		7 143 €		11 092 €		8 379 €
Cout de construction TTC "BBC"	1 500 €/m <sup>2</sup>	150 000 €	1 500 €/m <sup>2</sup>	127 545 €	1 500 €/m <sup>2</sup>	198 068 €	1 500 €/m <sup>2</sup>	149 630 €
Etudes & frais divers "BBC"		10 500 €		8 928 €		13 865 €		10 474 €
<b>COÛT MOYEN LOGEMENT TTC compris entre "standard" et "BBC" :</b>		<b>156 820 €</b>		<b>120 339 €</b>		<b>196 455 €</b>		<b>155 638 €</b>
		<b>188 920 €</b>		<b>147 633 €</b>		<b>238 842 €</b>		<b>187 659 €</b>
Typologies	T4 T5		T3		T1 T2 T3 T4		T4 T5	
Surface totale jardin	13 277m <sup>2</sup>		1 664m <sup>2</sup>	commun	3 945m <sup>2</sup>	commun	3 030m <sup>2</sup>	
Surface moyenne jardin	301m <sup>2</sup>						275m <sup>2</sup>	
Statut de la construction	individuel		individuel accolé		individuel + services communs		individuel dense	

COS	0.26
CES	0.26
Densité logements	19.4

0.16
0.19
14.7

Source : Boidot-Robin, Bassinet-Turquin





# HABITER DEMAIN Urbanisme innovant en milieu rural

## Apport de la démarche

Face à la problématique d'étalement urbain, nous sommes à une époque charnière. Il est question d'inventer de nouveaux modes de développement. L'objectif de limitation de la consommation d'espace conduit alors à porter un intérêt au renouvellement ou à la densification en coeur de bourg. En effet, la reconversion de foncier et bâti délaissés au sein des bourgs permet de reconstruire «la ville sur la ville» et ainsi limiter l'artificialisation des sols. C'est dans ce but que la CCDS et le PNR ont lancé l'appel à projet Habiter Demain, afin de prouver qu'il est possible de développer un urbanisme innovant de qualité en milieu rural et d'y faire du renouvellement urbain.



## Apport de chacune des phases de l'étude

Les études se sont déroulées en trois étapes, chacune ayant son importance. La première correspondait à un diagnostic à différentes échelles (de la commune jusqu'au site). Dans la seconde phase, les bu-

reaux d'étude ont proposé des scénarios divers. Celui choisi par la commune a fait l'objet, dans un troisième temps, d'un approfondissement aboutissant à son écriture réglementaire (inscription dans le PLU communautaire).

### Diagnostic

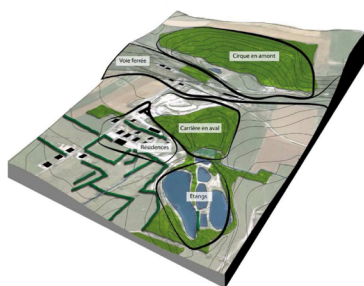
La phase de diagnostic, menée au début de la démarche est importante. Elle permet de réapprendre sur son territoire. Les élus, porteurs d'un regard quotidien sur l'espace, on pu ainsi redécouvrir leur commune à travers celui extérieur des bureaux d'étude.

### Scénario

Les divers scénarios proposés offraient de nombreuses pistes. Ils sont des tiroirs à idées où les élus ont pu piocher les éléments pour façonner le projet. Chaque conseil municipal a pu ainsi écrire avec les bureaux d'étude le projet qui correspondait le plus aux besoins.

### Traduction réglementaire

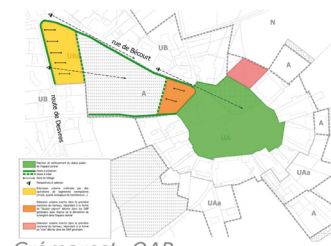
Les scénarios, une fois affinés aboutissent à des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). L'OAP permet de fixer les grands principes d'aménagement, sur chaque site, au sein du PLUi (Plan local d'urbanisme communautaire). C'est donc un outil qui permet d'inscrire les objectifs communaux pour ce site dans le temps.



Lottinghen, élément de diagnostic  
Source : Urbanités, Roux, DSM, octobre environnement



Desvres, trois scénarios proposés  
Source : Arietur, Solener



Crémarest, OAP  
Source: Ad'Auc, Acwa

2

## Habiter demain, c'est faire le choix d'un urbanisme durable innovant:



Lottinghen : Reconversion d'une ancienne carrière d'environ 9 hectares et ses bâtiments.



Carly : L'étude porte sur une friche artisanale d'environ 2 hectares.



Crémarest : Une ancienne pâture au Nord du bourg est à urbaniser.



Courset : Étude sur le hameau de Sacriquer, son espace public central et les potentialités d'évolution des corps de fermes.



Alincthun : Quel devenir pour l'ancienne école du village et les pâtures attenantes ?



Desvres : Projet de reconversion d'une zone artisanale de plus de 4000m<sup>2</sup> en cœur de bourg.

### Stratégie de renouvellement urbain : économiser l'espace

S'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain, c'est permettre les projets tout en limitant l'artificialisation des sols. C'est aussi préserver l'agriculture, qui est un élément encore structurant du milieu rural. Ici, les élus pour la majorité de ces projets, ont fait le choix de s'inscrire dans cette démarche où favoriser le renouvellement à l'extension doit être une véritable stratégie de développement à l'échelle communale et intercommunale.

### Des sites et des programmes diversifiés

Le choix des sites offre une diversité de situation. Chacun étant porteur d'une histoire et offrant des potentiels d'évolution. Habiter Demain, c'est donc un panel de sites différents mais possédant un objectif commun: leur donner une nouvelle vocation. L'enjeu est de trouver une adéquation entre le site et sa future destination. Chacun des projets a abouti à des programmes très variés (du logement diversifié, des espaces publics, des béguinages, des zones récréatives, ...)

3

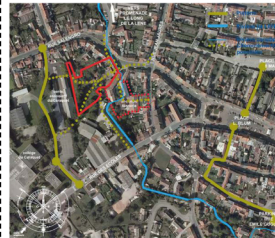
## Habiter demain, c'est faire varier les échelles de projet :

### Du site à la commune, de la commune au site

La démarche Habiter Demain, porte sur des sites à potentiel de reconversion. Il est intéressant de voir que ces études ont permis de requestionner des problématiques d'aménagement à une échelle plus large. Par exemple la question du stationnement, de la sécurité, des liaisons douces est mise en avant à des échelles plus grandes que le site. C'est donc un zoom arrière du site à la commune qui fut réalisé. Ces études ont permis de mener des réflexions sur le développement général de la commune, sur les gisements fonciers et les potentialités.

Pour avoir une cohérence entre les différentes échelles, des liaisons douces sont souvent proposées pour un cheminement sans voiture au sein des bourgs, reliant les quartiers aux équipements.

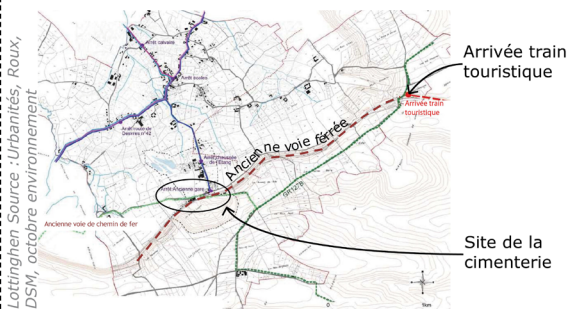
Il est important de mettre en avant l'effet de synergie. La réalisation de plusieurs projets d'aménagement de qualité au sein d'un bourg ou hameau permettra de valoriser et donner une qualité paysagère à l'ensemble, ainsi qu'une cohérence aux usages.



Desvres source : Arietur, Solener

- Par exemple à Desvres, le projet a permis de mener une réflexion à l'échelle de la partie ouest du bourg: Comment relier le site au reste de la ville via des liaisons douces? Comment gérer le stationnement à l'échelle du quartier? Etc

- A Crémarest, l'étude est rapidement passée de l'échelle de la parcelle à celle de la commune afin de révéler les potentialités de construction au niveau de ce bourg.



- On retrouve le même phénomène de zoom en arrière jusqu'à l'échelle de la communauté de communes à Lottinghen, lorsqu'on aborde la question du réaménagement de la voie ferrée et de ses continuités.

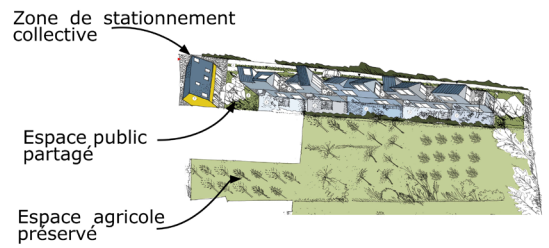
## Habiter demain, des projets qui ...

### Créent des espaces publics et favorisent le lien social

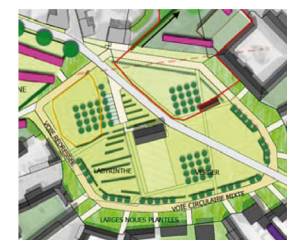
On retrouve un traitement des espaces publics et collectifs intégrés au projet. Ces espaces améliorent le cadre de vie et favoriseront les rencontres et les échanges entre les habitants.

Le projet de Desvres permettra de créer un espace vert ouvert à tous en cœur de bourg. A Courset, la valorisation de l'espace central pourra offrir aux habitants et promeneurs un espace agréable de rencontre et de détente.

La question de la mutualisation est abordée. Par exemple on peut mutualiser le chemin d'accès à son logement, créer une aire de jeux commune pour les enfants, avoir une même zone de stationnement pour plusieurs habitations ou bien mettre en place des jardins potagers partagés. Ces espaces mutualisés sont créateurs de lien social, tout en gardant une tranquillité dans son logement et son terrain.



Alincthun, mutualisation des stationnements en bout de parcelle source : Boidot-Robin, Bassinet-Turquin



Courset, espace central collectif, le coeur du hameau Source : Ad'Auc, Acwa



Desvres, ouverture du site pour créer un espace public pour tous. source : Arietur, Solener



Exemples d'espaces publics, références fournies par Arietur, Solener et Ad'Auc, Acwa



## Habiter demain, des projets qui ...

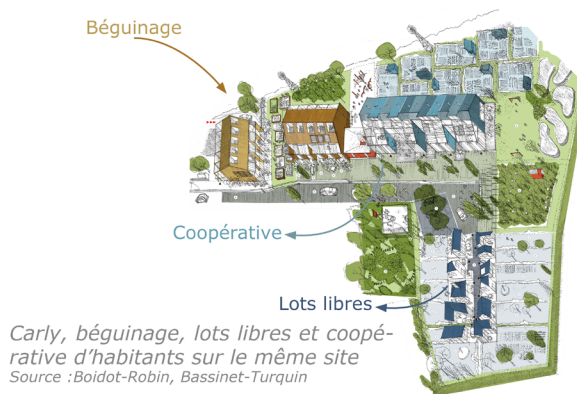
### Favorisent la mixité (sociale et générationnelle)

Ces projets offrent une grande diversité dans la typologie des logements et les publics visés. On retrouve des logements à la fois sociaux, en accession, en locatif et des lots libres. Ces possibilités coexistent dans un même projet.

De plus ces projets visent toutes les générations: Des béguinages pour les personnes âgées, des petits logements pour les jeunes et la possibilité de construire sa maison pour des couples avec enfants.

Sur certains sites, les équipes ont abordé la question de portage innovant. En effet, la création de coopératives d'habitants permettra d'accueillir des populations investies dans le projet et pourra offrir au site une grande mixité sociale.

La variété des formes d'habitats créera sur un site une grande mixité des habitants !



## Habiter demain, des projets qui ...

### Font de la densité en respectant l'intimité

Les formes urbaines proposées sont denses et innovantes. Elles permettent le respect de l'intimité de chaque futur habitant.

La notion de vue a été prise en compte dans les divers projets. L'enjeu étant de faire de la densité et préserver l'intimité des habitants tout en donnant à voir les éléments paysagers d'intérêts et les paysages environnants. Cela sera possible par la réalisation de projets préservant les paysages et ménageant des ouvertures.

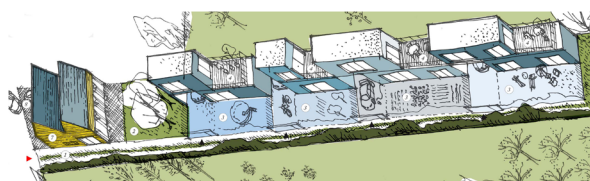
De plus, en consommant peu d'espace et en réutilisant l'existant, les formes d'urbanisation répondent aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de préservation du foncier agricole.

Faire de la densité permet d'offrir des logements plus accessibles, adaptés aux jeunes et aux personnes âgées; le coût du terrain étant moins important.

Les formes denses et innovantes permettent de diminuer le coût de viabilisation des terrains. Les emprises sont souvent de plus petite taille.

Les types de logements sont adaptés au contexte communal. On trouvera par exemple à Desvres des petits collectifs. Dans d'autres situations, plus rurales, ce sont des maisons individuelles accolées ou en limite parcellaire qui sont proposées.

La forme architecturale peut varier elle aussi. On retrouvera sur ces sites des propositions contemporaines: Logement où la terrasse peut devenir une pièce supplémentaire (bénéfice des vues et de l'ensoleillement, respect de l'intimité) ainsi que des maisons en profondeur permettant la création d'espaces communs tels que des petits ateliers. Des architectures plus classiques sont aussi proposées se basant sur les caractéristiques locales du bâti.



## Habiter demain, des projets qui ...

### Préservent les paysages agricoles et naturels

Ces différentes études s'inspirent du paysage et le mettent en valeur.

En effet, les projets favorisent les vues et les ouvertures sur le paysage (agricole, bocager, urbain,...) depuis l'espace privé et public. De plus, ils veillent à l'intégration paysagère des différents aménagements (matériaux proposés, gestion des stationnements, gabarit des constructions, présence végétale...).

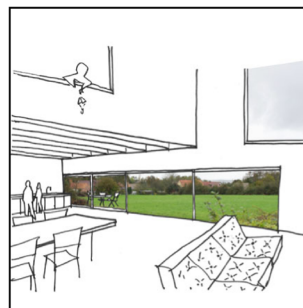
La possibilité de protection au sein du PLU de l'espace agricole et des éléments marquants du paysage entre dans cette démarche.

A Alincthun, le concept «d'habiter le paysage» est abordé. Cette notion s'inspire du paysage et du bocage pour proposer une urbanisation en profondeur sur des bandes constructibles. Cette méthode permet de créer des vues sur le paysage environnant et ainsi préserver l'espace agricole, les haies, les fossés et les talus.

On retrouve une présence du végétal importante. Elle permettra d'améliorer le cadre de vie, une bonne gestion des eaux et favorisera la biodiversité.



Lottinghen, panorama sur le grand paysage, cimenterie point d'appel à préserver  
Source : Urbanités, Roux, DSM, octobre environnement



Alincthun, concept habiter le paysage  
Source : Boidot-Robin, Bassinet-Turquin



Alincthun, préservation de l'activité agricole entre les bandes urbanisées  
Source : Boidot-Robin, Bassinet-Turquin

8

## Habiter demain, des projets qui ...

### Apportent de l'innovation et respectent l'environnement

Ces projets intègrent la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des surfaces. Dans cet objectif, à Carly et à Lottinghen, les dalles bétons existantes pourront être réutilisées pour créer des stationnements ou comme fondations de futures constructions. Une dépollution adaptée devra être envisagée.

L'urbanisme sans voirie permet d'urbaniser en limitant la création de voiries classiques. Un chemin, de type agricole, permet d'accéder à son logement. Il est peu emprunté car il dessert seulement quelques maisons. L'enjeu est double: limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux de pluie. Mais aussi il permet une bonne intégration des accès et la préservation du caractère rural.

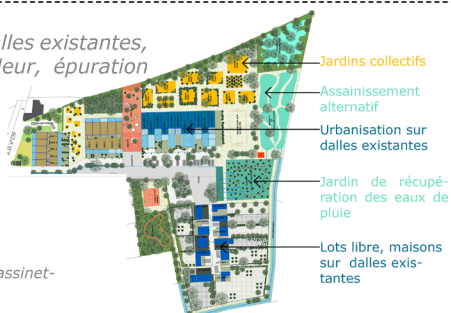
Des alternatives de dépollution et d'assainissement via le végétal furent aussi proposées. La végétation possède la capacité d'absorber, par son système racinaire, les molécules polluantes d'un sol. Ce système limite l'exportation des terres polluées et l'importation de terre

végétale. En effet, la dépollution classique demande beaucoup de transport, de déblais-remblais et est plus coûteuse et énergivore. Dans le cas de l'assainissement, la phytoépuration permettra une gestion des eaux usées via des bassins plantés, on parle de filtres à roseaux. Il permet une gestion in-situ, n'est pas vecteur d'odeur et s'intègre bien par son aspect planté (environ 2m<sup>2</sup> par habitant).

La réutilisation de matériaux existants permet de mener une réflexion par cycle où on essaie au maximum d'utiliser ce qui se trouve sur le site. A Desvres, l'équipe a proposé de récupérer certains matériaux issus de la démolition afin de les utiliser dans les gabions qui serviront de murets de soutènement pour l'aménagement du jardin dans la pente.

Aujourd'hui très peu de site naturel sont accessibles à tous. Sur le site de la cimenterie à Lottinghen, la création de pontons au niveau des étangs fut proposée. Ce système de chemin en bois permettra à tous les visiteurs d'accéder au site et de pratiquer l'activité de pêche.

Carly, utiliser les dalles existantes, habiter en profondeur, épuration via le végétal.



Source : Boidot-Robin, Bassinet-Turquin



Ci dessus : Alincthun, urbanisme «sans voirie», préservation des haies et de l'esprit rural (Source: Boidot-Robin, Bassinet-Turquin).  
A droite : Exemple d'urbanisme «sans voirie» à Courset (source: PNR CMO).



9

## Habiter demain, des projets qui ...

### Valorisent le patrimoine bâti

Ces projets proposent de réutiliser le patrimoine bâti existant (agricole, école, industrielle, ...). Un équilibre est recherché entre réhabilitation de ces bâtiments et nouvelles constructions.

Un diagnostic du patrimoine bâti a permis d'évaluer la qualité des bâtiments sur chaque site. Pour certains, les problématiques sanitaires ou le peu de valeur patrimoniale permettent d'envisager une démolition. Cependant, les bâtiments possédant une valeur patrimoniale forte (école à Alincthun), architecturale ou une position intéressante (cimenterie à Lottinghen) seront préservés et permettront de garder l'identité du site.

Les études mettent en avant le fort potentiel d'évolution de ces bâtiments. Les solutions de reconversion ou d'extension proposées respectent l'identité des constructions et veillent à une bonne intégration dans le paysage.

Habiter Demain a permis de mettre en avant les opportunités offertes par le patrimoine bâti agricole sur le territoire. En effet, les bâtiments allongés des corps de ferme se prêtent bien à un découpage permettant une réhabilitation en un ou plusieurs logements.

Les formes urbaines proposées recherchent le meilleur bio-climatisme possible et les bâtiments tentent de diminuer les consommations d'énergie. L'orientation devra permettre un ensoleillement maximum (ouvertures, jardins, ...) et une bonne protection des vents dominants.



*Lottinghen, préservation de la cimenterie, belvédère sur le paysage bocager*

Source : Urbanités, Roux, DSM, octobre environnement



*Alincthun, préservation du patrimoine de l'ancienne école, extension sur l'arrière*

Source : Source : Boidot-Robin, Bassinet-Turquin



*Courset, étude du patrimoine bâti agricole et des orientations bioclimatiques*

Source : Ad'Auc, Acwa

10

## Habiter demain, c'est aussi ...

### Une stratégie intercommunale

Habiter demain permet d'élaborer une stratégie intercommunale sur le renouvellement urbain. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communautaire pourra s'appuyer sur ces études, afin de définir le renouvellement comme un axe de lutte contre l'artificialisation des sols et de fixer un objectif ambitieux sur la qualité des opérations d'habitat.

### Des échanges entre acteurs

Habiter demain permet de rassembler des élus et techniciens de l'aménagement afin d'échanger autour de ces questions nouvelles du renouvellement urbain et de l'urbanisme durable.

### Une exemplarité, un effet locomotive

Habiter demain permet la mise en place de projets exemplaires sur des commune par secteurs paysagers. L'objectif est de sensibiliser et de servir d'exemple pour les autres communes ayant la volonté de se lancer dans un projet d'urbanisme innovant : Ce panel de situations ayant une valeur reproductible sur le reste du territoire.

**HABITER DEMAIN** 

11

## OAP thématique : Faire du renouvellement urbain une priorité

La limitation de l'étalement urbain est une priorité. Les solutions avancées sont celles de la densité et de la reconstruction de « la ville sur la ville ». Il s'agit de développer, inciter, privilégier, les réappropriations et reconversions de bâti vacant, de zone délaissée par une ancienne activité ou de dents creuses. Cela devra se faire dans le respect du patrimoine naturel, culturel et paysager.

Ces sites représentent une véritable alternative à l'extension sur les terres agricoles. En effet ces démarches, permettent aux communes de réaliser de nouveaux projets, tout en préservant la biodiversité, les trames écologiques et les paysages.

Dans un premier temps, les territoires devront réaliser un inventaire du bâti, des friches et dents creuses au sein des bourgs. Cet inventaire (liste et cartographie) permet ensuite une hiérarchisation de ces sites. Enfin, chaque site fera l'objet d'une étude spécifique, afin d'étudier les potentialités et d'y établir des programmes. Des équipes pluridisciplinaires pourront apporter des réponses et accompagner les collectivités dans ces démarches.

Le bâti vacant \_\_\_\_\_

- ↳ Logements et équipements en centre bourg
- ↳ Le patrimoine agricole

Les friches et dents creuses \_\_\_\_\_



Juin 2013

1

## Le bâti vacant

### Logements et équipements en centre bourg

Les campagnes attirent de nouvelles populations. Dans une volonté de réduire l'étalement urbain, la reconquête des centres bourgs est une priorité. En effet, ces centres de village possèdent des gisements à exploiter. Du bâti vacant existe mais il est souvent mal entretenu ou inadapté. Ainsi les maisons de centre se vident et finissent pas offrir une image négative (volets fermés, bâtiment à l'abandon,...). Ce bâti vacant peut être ainsi un frein au développement (détérioration de l'image, de l'attractivité du bourg) de la commune. La réhabilitation ou transformation de ce bâti peut ouvrir des potentialités insoupçonnées. Cette vacance concerne à la fois des maisons de ville, des anciens équipements (ancienne école, mairie, poste, etc), des commerces ou des locaux d'artisanat.

La réhabilitation de ce patrimoine bâti de centre bourg veillera à préserver le caractère patrimonial des constructions. De plus, la rénovation cherchera à améliorer l'efficacité énergétique de ces bâtiments.

Avant de développer du bâti sur des terres agricoles, il est important de s'assurer que toutes les possibilités offertes par le patrimoine existant sont exploitées. La réalisation, d'un diagnostic du bâti et de la vacance en centre bourg est la première étape d'un projet de développement communal.

*Le diagnostic de la Terre des 2 caps a montré une faible vacance des logements. Une veille sur l'évolution de l'occupation du bâti permettra de mettre à jour de nouvelles potentialités dans le temps.*

OAP thématique : Renouvellement urbain \_\_\_\_\_ Logements et équipements en centre bourg 2

## Le bâti vacant

### Reconversion du patrimoine bâti agricole et traitement des espaces associés

Les pratiques agricoles changent (agrandissement des sièges d'exploitation, délocalisation, mécanisation, bâti ancien plus adapté) et les successions ne sont pas systématiques. Lorsqu'un agriculteur cesse son activité, ses terres agricoles sont généralement reprises par d'autres agriculteurs. Le foncier, bien que subissant des pressions pour l'urbanisation, peut ainsi rester à vocation agricole.

Mais qu'en est il des bâtiments anciens et de leur devenir ?

Ces bâtis alors «délaiés», offrent un fort potentiel de reconversion qui permettrait de répondre à de nouveaux besoins en logement, activités légères ou services. Ces reconversions nécessitent un environnement favorable (localisation en cœur de village, proximité avec le bourg, connexions douces avec les équipements,...) et peuvent être hiérarchisées selon certains critères (taille, état du bâti, potentialités, ...).

La restauration de ce patrimoine est importante car il est le fondement de l'identité rurale. Il faut donc en connaître l'histoire et ses caractéristiques.



Source : Étude RENOUER (2013), Ferques, groupement RedCat

*Ainsi, sur le territoire de la Terre des 2 caps, la commune de Ferques a réalisé une étude (Renouer\*, 2013, avec le Parc Naturel Régional et ENRx) pour la réhabilitation d'un corps de ferme dont certains bâtiments sont en ruine. La ferme, en pierre, typique du Boulonnais, présente environ 740m<sup>2</sup> réutilisables dans laquelle pourraient s'insérer le centre de loisirs communal (environ 300m<sup>2</sup>), une maison des jeunes et jusqu'à 14 logements en rez-de-chaussée ou comble.*

\* RENOUER (Renouvellement Urbain Ecologique en milieu Rural) est une expérimentation Inter-Parcs du Nord-Pas de Calais initiée par ENRx (Espaces Naturels Régionaux). Cet appel à projet a pour objectif d'impulser et de tester la mise en œuvre d'un processus de renouvellement urbain écologique en milieu rural sur un échantillon de cinq territoires volontaires.

OAP thématique : Renouvellement urbain \_\_\_\_\_ Patrimoine agricole 3



## Assise au plus proche du terrain naturel

Chaque bâtiment composant l'exploitation s'implante toujours au plus près du terrain naturel sans gros travaux d'afouillement ou d'exhaussement :



## Les organisations spatiales

L'habitation-exploitation dispose d'une à plusieurs constructions, produites par des évolutions successives. Dans ce cadre, il n'existe pas un modèle de plan unique.

## L'habitat élémentaire

Il correspond à l'habitat des journaliers qui n'ont à mettre à disposition des patrons que leur unique force de labour pendant que les individus célibataires trouvent un logement chez leurs employeurs ou vivent de place en place.

Ce type d'habitat peut prendre plusieurs formes :  
- un **bâtiment unique indépendant**, composition qui rassemble en deux pièces, disposées de part et d'autre d'une cheminée, un cadre de vie minimal pour la cellule familiale. En façade, elle se traduit par une porte et deux fenêtres, rarement plus.



- un **bâtiment unique à foyers jumelés** jusqu'à trois. Les foyers sont ici distingués par le nombre de souches de cheminées, de portes et les variations dans les tentes de menuiseries. C'est une disposition souvent reprise en périphérie des bourgs et villages ou pour le logement des pêcheurs.

## Tout d'abord connaître le patrimoine agricole local :

### L'habitation-exploitation en ligne simple

#### → bâtiment unique, habitat conjoint à l'exploitation

Version la plus archaïque de petite exploitation, une seule construction abrite sous un même toit et sur un seul côté d'une cour, l'ensemble des fonctions. Il peut s'agir d'une évolution sociale du journalier qui, en acquérant une vache ou un cheval, devient ménager.



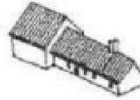
Son organisation générale commande que l'écurie, la grange et/ou l'étable soient disposées à l'ouest, le matériel ou la réserve, à l'est. Toutefois, cette exploitation ne rassemble qu'un petit nombre fort restreint de gros bétail. Cette construction peut s'adjoindre de bâtiments annexes mineurs (poulailler, soue à cochons, clapiers, buanderie) sous une forme d'appendis.



Selon la forme de la parcelle, l'orientation et la position de la construction, la cour est plus ou moins « flottante » dans l'espace jusqu'à l'exister. La présence d'une haie permet, évidemment, de la préciser.

### → somme de bâtiments apignonés (petites et moyennes exploitations)

Cette construction diffère du modèle précédent avec la distinction des différentes fonctions par le gabarit des bâtiments. Ici, il n'y a pas de toiture continue. Ainsi le volume de la dépendance peut s'élever, par exemple, plus haut que l'habitation. Cette forme peut résulter d'agrandissements successifs.



### L'habitation-exploitation à plusieurs bâtiments

Le bâtiment unique peut parfois ne plus suffire aux fonctions de l'exploitation ( besoins de l'élevage ou de stockage). Les bâtiments se multiplient. Selon les époques et les conjonctures économiques, les matériaux de construction peuvent alors varier d'un bâtiment à l'autre.

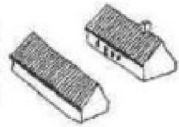
Mais l'ensemble peut aussi, dès sa construction, s'articuler autour de plusieurs bâtiments et, dans ce cas, un même matériau de construction est employé, ce qui maintient un cadre homogène.

### → bâtiments sur deux lignes parallèles (petites, moyennes et grandes exploitations)



Par leur implantation, les bâtiments commencent à cadrer l'espace central de la cour, le plus souvent suivant une forme allongée et irrégulière. Les bâtiments sont peu éloignés les uns des autres.

Le foyer d'habitation profite de la meilleure orientation. Il trouve en face de lui le bâtiment où l'on regroupe le bétail, la grange et la remise de matériel.



Certaines fonctions, comme l'écurie ou des autres dépendances, restent accédées à l'habitation.

### → bâtiments en équerre simple (petites et moyennes exploitations)

A la construction principale, orientée sur une direction(sud), est ajouté un retour d'équerre abritant les fonctions annexes. La cour commence, ici, à se composer et à se cadrer.



### → bâtiments en équerre double, continue ou discontinue (petites, moyennes et grandes exploitations)

Cette disposition offre de multiples variations d'échelles selon l'importance de l'exploitation. L'équerre double désigne une forme de U où l'habitation s'établit au centre. Les retours d'équerre abritent alors les fonctions annexes. De même que pour la disposi-



Source : Guide technique du patrimoine bâti rural, PNR CMO, 2003

tion précédente, la volumétrie générale varie selon le rang social ou économique de l'exploitation.

## L'organisation de l'habitation-exploitation sur un plan quadrilatère

L'évolution d'un ensemble sur cour ouverte, établi sur deux lignes parallèles, ou en équerre sur une parcelle limitée, donne une nouvelle typologie : « la ferme à cour quadrilatère ». Toute la vie s'organise autour d'une cour « carrée », c'est à dire fermée sur quatre côtés, et irrégulière. Tantôt la grange, tantôt l'habitation s'alignent sur la rue. Les dépendances, qui abritent bétails et matériel, s'établissent sur les côtés.

La forme en quadrilatère distingue deux types d'assemblages :

### → bâtiments dissociés avec cour ouverte sur les angles (grandes exploitations)



Cette disposition caractéristique des régions d'élevage, libérée des contraintes de groupements « villageois », se traduit par des exploitations qui prennent plus d'aise, se dispersent sur le ter-



ritoire, étalent leurs bâtiments autour de cour de vastes dimensions, elle-même jouxtant immédiatement les herbages. Elle peut comprendre des angles fermés et des angles ouverts, les longs bâtiments non joints aux angles de la cour ménagent des passages vers les pâtures parfois plantées de fruitiers. On les ferme de barrières. Dans cette disposition, très fréquente dans le Boulonnais, l'entrée principale de la cour s'effectue naturellement face à l'habitation, par un angle ouvert, entre deux bâtiments, parfois dans la perspective de l'échappée vers les pâtures. Au sud du Parc, cette disposition semble emprunter quelques caractéristiques du type picard et en propose des variations dictées par des principes d'orientation et de distribution par rapport à la rue : grange fermée sur rue avec un angle ouvert ou habitation sur rue avec porche indépendant.

### → bâtiments contigus sur cour fermée (grandes exploitations)

Cette disposition ne laisse échapper aucun passage sur les angles, hormis l'entrée principale. Si elle est courante en Picardie où l'exploitation répond à une

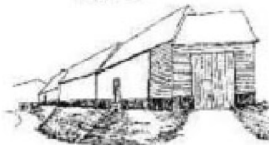


préoccupation de défense, elle se rencontre très rarement dans le Parc.

## L'évolution

A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle (1850-1900), les théories architecturales sont progressivement orientées par la préoccupation d'hygiène pour les hommes et les animaux, et par le rendement économique. Cependant, elles restent confinées et ne sont pas appliquées dans les campagnes, sauf exception, comme dans le Canton de Samer où l'influence de la Société d'Agriculture se fait ressentir avec la constructions de « fermes nouvelles ». Il faut attendre les années 60 pour voir de profonds bouleversements dans l'organisation de l'exploitation agricole.

Aujourd'hui, les ensembles sur cour fermée s'adaptent difficilement aux exigences techniques actuelles de l'exploitation agricole. C'est pourquoi ils sont menacés.



Source : Guide technique du patrimoine bâti rural, PNR CMO, 2003

## Reconversion et intervention sur le bâti existant : « Respecter l'identité du bâti »

Sur le territoire on observe deux grands types de bâtiments agricoles. Les fermes élémentaires et les fermes à cour carrée. Les interventions vont différées selon ces typologies.

### Usages possibles

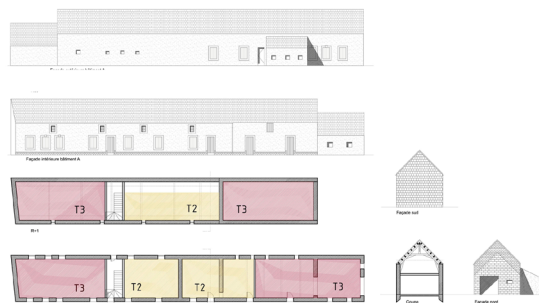
Ces bâtis offrent de nombreuses possibilités pour la réalisation de logements (notamment dans les bâtiments qui possèdent déjà une fonction d'habitat). Des carports, locaux techniques et ateliers peuvent aussi être aménagés, dans les annexes (Granges, étables, hangars, ...). Il est important que les logements créés présentent des tailles et typologies diverses afin de répondre au mieux au besoin du territoire (Petits logements, studios en béguinage, ...). Une part de logements à statut locatif peut être envisagée selon la localisation du projet.

### Division du bâti

Pour les bâtiments d'habitation, dont la taille le permet : La division du bâti sera faite perpendiculairement (sur les murs porteurs existants). Pour les granges: Il y a plus de liberté d'aménagement. Les volumes disponibles permettent d'envisager de diviser un bâtiment en plusieurs logements (possibilité d'avoir un logement au dessus de l'autre, ou duplex). Toute division du bâti doit veiller à la cohérence d'ensemble de son aspect extérieur.

### Déconstruction

Dans le cas d'un village possédant du potentiel de reconversion de bâti agricole en logement, pourront être détruit certaines constructions : Celles dont l'état sanitaire est mauvais, ou celles ne possédant pas de valeur patrimoniale (annexes en tôle, ...) et dont l'emplacement serait propice à une nouvelle construction.



Source : Étude RENOUER (2013), Ferques, groupement RedCat

Un permis de démolir est notamment exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée se trouve dans l'un des cas suivants :

- . située dans une commune qui a institué le permis de démolir par délibération du conseil municipal,
- . située dans un secteur sauvegardé avec périmètre délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- . située dans un site classé ou inscrit,
- . inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques.

Source : service-public.fr

OAP thématique : Renouvellement urbain

Patrimoine agricole

6

## Rénovation et aspect extérieur

### La toiture:

Sur les bâtiments existants, les travaux ne doivent pas changer la volumétrie et la pente des toitures (pas de création de débord de toit). De plus un respect des couleurs et matériaux traditionnels est attendu (tuile flamande ou ardoises posées au clou).

### Les façades:

Pour les façades il est possible d'appliquer une protection extérieure, badigeon et enduit à la chaux naturelle (protection et étanchéité), ne modifiant pas l'aspect extérieur. Il est intéressant de respecter les contrastes (utilisation de matériaux différents) que l'on peut rencontrer sur des bâtiments qui se trouvent sous une même toiture. L'isolation est recommandée par l'intérieure du bâti, lorsque le bâtiment possède un intérêt patrimonial. (Les isolants durables et sains sont à privilégier).

### Les ouvertures:

Dans le cas d'une ferme à cour carrée isolée, aucune ouverture n'est possible vers l'extérieur (les ouvertures supplémentaires peuvent donc se faire sur les façades intérieures donnant sur la cour). Pour les fermes élémentaires les ouvertures sont possibles sur toutes les façades.

Les recommandations sont les suivantes:

L'accès pour de nouveaux logements doit respecter le rythme d'ouverture (remplacement des huisseries existantes de préférence).

Le nombre d'ouverture est limité au niveau du toit, les châssis doivent être encastrés dans la couverture (l'ouvrant ne dépasse pas le niveau de la toiture) et implantés dans le tiers inférieur de la toiture. Ces ouvertures au niveau du toit doivent être dans l'axe des baies en façade. La proportion existante entre hauteur et largeur des ouvertures doit être maintenue et reproduite pour les nouvelles ouvertures.

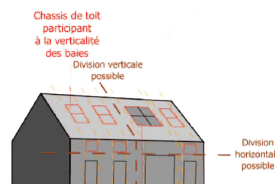
En façade, il faudra respecter les alignements, minimiser les ouvertures, garder la composition rythmée des ouvertures existantes. Le rapport entre ouvertures de toiture et façade doit être harmonieux et respecter les mêmes proportions. Toute nouvelle création de baie au niveau 1 doit respecter le strict alignement avec les ouvertures du niveau inférieur. Il faudra respecter les proportions des baies existantes. Veiller à la bonne orientation des ouvertures pour optimiser l'ensoleillement. En effet, pour gagner de la lumière, pourra être ouverte une baie peu large, en hauteur sur tous les niveaux du bâtiment.

Pour les menuiseries, il est préférable de maintenir le bois, la composition d'origine et l'installation de vitrages performants pour diminuer les déperditions.

Les ouvertures sont fortement liées à la notion de vue: Il s'agit de préserver l'intimité de l'intérieur, tout en offrant des vues sur le paysage et certains éléments remarquables (Clochers, ...).



Source: étude Habiter Demain, (PNR CMO/CCDS), Ad'auc, 2013.



Source: étude Habiter Demain, (PNR CMO/CCDS), Ad'auc, 2013.

OAP thématique : Renouvellement urbain

Patrimoine agricole

7

## Rénovation et aspect extérieur (suite)

### Les matériaux:

Il est recommandé un respect des matériaux locaux utilisés traditionnellement dans le bâti sur le territoire (briques, soubassement enduit, torchis, menuiserie bois,...). De plus le bois peut être intéressant dans ce type de réhabilitation (veiller à ce qu'il soit issu d'essences locales et être vigilant aux traitements qu'il a pu subir).

Pour les façades, il est important de maintenir les matériaux dans leur apparence actuelle (par exemple, maintien d'un enduit s'il existe. Si l'enduit n'existe plus, la pose d'un nouvel enduit ne pourra être réalisée).

Remarque : Pour les panneaux solaires, il faut favoriser leur mise en place sur les bâtiments en extension. Leur positionnement est préférable plutôt longitudinal et se fera dans le tiers inférieur de la toiture. (De même que pour l'intégration des nouvelles ouvertures de toit, veiller à encastrier ces panneaux). Il est donc important d'exploiter les bâtiments orientés plein sud (panneaux solaires, ouvertures,...).

## Les extensions et nouvelles constructions: «Vers un bioclimatisme exemplaire.»

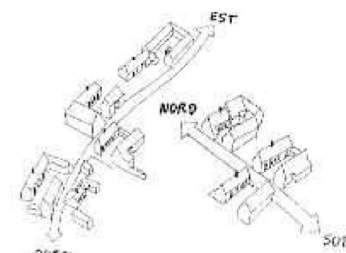
### Principes de bio-climatisme:

La construction d'une extension ou d'un nouveau bâtiment au niveau d'un corps de ferme doit s'appuyer sur des principes d'orientation bio-climatique tout en s'intégrant harmonieusement dans le paysage local.

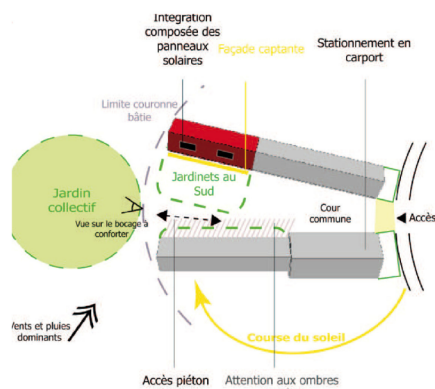
Une analyse des constructions (adjacentes) permet de comprendre les orientations et reste nécessaire avant toute nouvelle construction.

On remarque souvent dans le bâti agricole ancien, en plus d'une organisation fonctionnelle, une orientation bioclimatique : suivant l'orientation de la rue, les bâtiments cherchent à positionner leurs longues façades et les cours le plus au sud (ou Sud-Est), tout en veillant à chercher une certaine intimité (Cours, doubles pignons sur rue). Les façades ou pignons orientés dans la direction des vents et du froid (Ouest, Nord) sont souvent massifs voir aveugles.

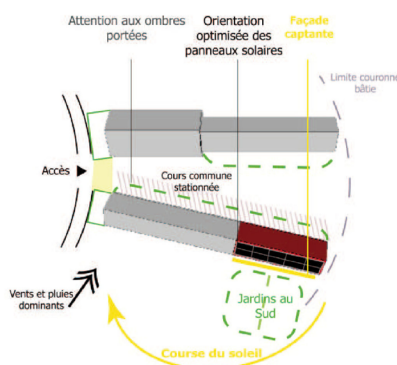
Toute nouvelle construction devra donc s'inspirer de ces éléments :



Source: Guide technique du patrimoine bâti rural, PNR CMO, 2003



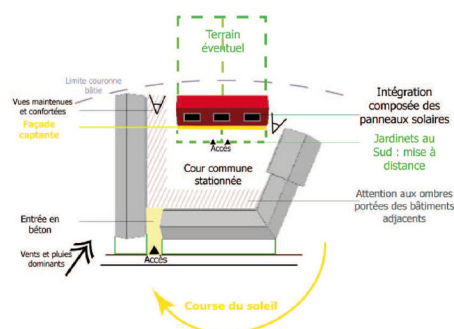
Constructions neuves dans une parcelle Est Ouest, côté Nord



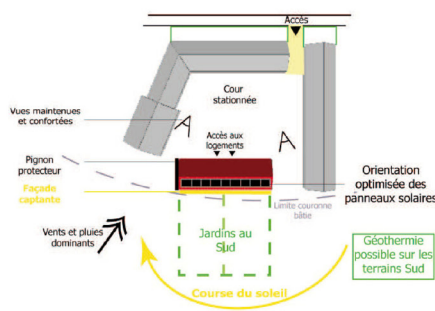
Constructions neuves dans une parcelle Est Ouest, côté Sud

Source: étude Habiter Demain, (PNR CMO/CCDS), Ad'auc, 2013.

# ANNEXE XV OAP thématique « faire du renouvellement urbain » (suite)

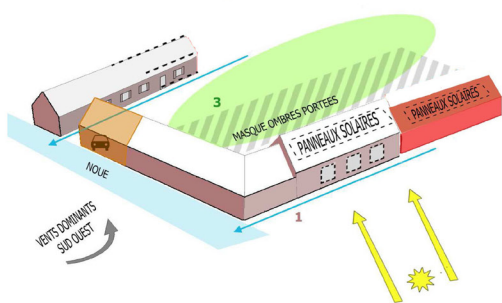


Construction neuve dans une parcelle Est Ouest, côté Nord



Construction neuve dans une parcelle Est Ouest, côté Sud

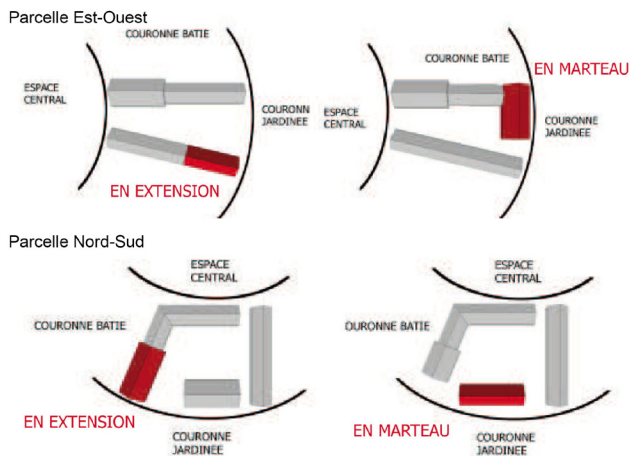
Remarque: Il est primordial d'implanter les bâtiments en prenant en compte les ombres portées. Quand le soleil est au zénith, aucun bâtiment ne doit avoir son ombre portée masquant un autre bâtiment.



Source: étude Habiter Demain, (PNR CMO/CCDS), Ad'auc, 2013.

OAP thématique : Renouvellement urbain

Patrimoine agricole

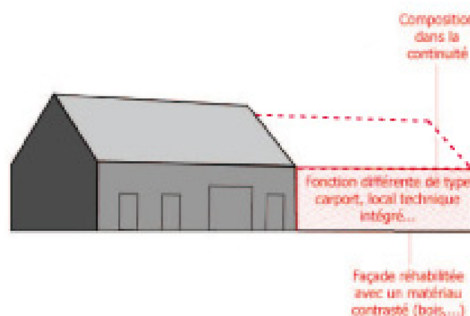


## Construction en extension de l'existant : «Penser la continuité»

Il faut donc privilégier le strict alignement avec le bâti existant. Les volumes doivent être simples et compacts, pour une meilleure intégration et permettre également de limiter les déperditions thermiques. Une modestie du bâti par rapport à l'extension est attendue, pour les volumes, les hauteurs, et les surfaces (maximum 25% de la surface de la construction existante).

Volume, hauteur, surface < celle du bâti existant.

Dans le cas d'une construction en toit plat, l'acrotère ne doit pas dépasser le faîtière du toit existant. Pour un toit à bâtière la faîtière du nouveau bâtiment doit être plus basse que celle de l'existant. (Le degré de pente doit être identique).



Source: étude Habiter Demain, (PNR CMO/CCDS), Ad'auc, 2013.

## Construction nouvelles (accolé et perpendiculaire) : «Intégrer mais pas copier»

Pour les bâtiments, perpendiculaires au bâtiment existant, il est important de veiller à maintenir des échappées visuelles vers l'extérieur (et les zones agricoles alentours).

Dans ce cas si, il y a plus de liberté quand à l'architecture du bâti. Il doit cependant respecter les typologies existantes, les mêmes volumes et gabarit [Même hauteur et largeur similaire, au minimum deux fois plus longue que large / RDC plus comble]. Les toitures peuvent être à double pente, à mono pente ou en terrasse végétalisée.

## Les matériaux utilisés :

Ils peuvent être traditionnels, en bois (favorisant la production locale), ou en matériaux innovants (avec un intérêt énergétique, biomatériaux). Dans le cas d'un bâtiment visible directement depuis la rue, s'il possède une valeur patrimoniale forte, les matériaux très contemporains sont à limiter.

OAP thématique : Renouvellement urbain

Patrimoine agricole

## Aménagements extérieurs et espace public: « Garder le caractère rural »

### Traitement des cours

Les cours pourront être partagées par plusieurs logements et ainsi rester collectives. Dans le cas contraire, aucune séparation (clôture, ...) ne devra être installée car elle dénaturerait son aspect, pourrait altérer son intérêt bioclimatique et gêner les vues. Les cours n'auront une vocation de stationnement que si le potentiel couvert dans les autres bâtiments ou à proximité immédiate n'est pas suffisant. Les places au sol ne devront pas être matérialisées. Il faut veiller à la non imperméabilisation de la surface de la cours. (stabilisé renforcé).



### Protection des éléments paysagers patrimoniaux et conservation d'une ambiance rurale

Il est important de conserver les éléments patrimoniaux paysagers tels que : les arbres palissés, les haies bocagères, les vergers anciens, les arbres remarquables, les fossés, les mares,... ainsi que le petit patrimoine : les puits, barrières, pilastres, pigeonniers, ...

*Pour les puits dans l'espace public, ils devront être maintenu en état et en cohérence avec l'espace environnant.*

L'écrin végétal est donc à conserver (plantations au pied des murs, haies, potagers, ...) ou à replanter (d'essences locales). L'entretien doit être adapté, avec une gestion différenciée selon les espaces et une utilisation raisonnée des produits phytosanitaires, afin de favoriser la biodiversité. Toutes les clôtures seront végétalisées.



Source: étude Habiter Demain, (PNR CMO/CCDS), Ad'auc, 2013.

OAP thématique : Renouvellement urbain \_\_\_\_\_ Patrimoine agricole

12

### Protection des éléments paysagers patrimoniaux et conservation d'une ambiance rurale (suite)

Les espaces publics centraux (pâtures, courtils qui sont des jardinets au devant des fermes, ...) dans certains villages doivent être conservés et traités de manière simple afin de garder le caractère rural. La mise en place d'éléments urbains (mobiliers métal,...) ou le traitement des voies de manière urbaine (exemple grands trottoirs,...) doit être évité pour ne pas dénaturer le caractère rural de ces sites.

Cependant, le mobilier bois, par exemple, peut trouver sa place dans de tels aménagements.

Un traitement particulier est recommandé pour l'éclairage : plutôt au sol ou d'une hauteur maximum de 4m (veiller à adapter les horaires et la durée de l'éclairage).

Une attention devra être portée à l'intégration des coffrets et les limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement particulier (haies plantées d'essences locales, grillage à grosse maille en arrière des haies, utilisation de bois,...).

De plus, l'enterrement des réseaux favorisera la qualité du lieu et permettra une meilleure lecture de l'espace.



Source: étude Habiter Demain, (PNR CMO/CCDS), Ad'auc, 2013.

### Respect des vues sur l'extérieur et relation avec l'espace agricole

Le traitement de la relation entre espace d'habitat et l'espace agricole est primordiale. Les vues doivent être maintenues ainsi que des continuités et accès.

## Les stationnements: « Penser la voiture dès le début du projet, pour mieux l'intégrer »

Tout projet devra prendre en compte le stationnement et essayer au maximum de le positionner :

- dans les bâtiments existants (ayant une valeur patrimoniale moins forte) ou nouveaux (carport)
- à l'extérieur, groupé en poche, en veillant à son intégration et à une visibilité limitée depuis l'espace public.

Le stationnement en cœur de cours, sur l'espace commun central ou sur les courtils est à éviter.

L'enjeu est donc d'intégrer au mieux le stationnement lors de la réhabilitation de ces fermes.

OAP thématique : Renouvellement urbain \_\_\_\_\_ Patrimoine agricole

13

## Les friches et dents creuses

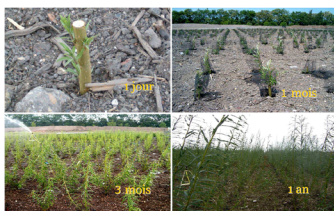
Les friches (industrielles ou artisanales) sont souvent perçues comme du patrimoine encombrant. Depuis quelques années, on remarque une prise de conscience de leurs potentialités, et elles font l'objet d'un nouvel intérêt. En effet, dans l'optique de densifier et de limiter l'étalement du bâti, il est important de se réapproprier ces enclaves délaissées au sein des tissus existants. Dans ce sens, on peut citer les sites de Marquise et Rinخت (site de la friche Givélet...) qui sont des projets de reconversion de friche sur le territoire.

Dans le cas des dents creuses elles ne sont pas toutes destinées à être artificialisées. En effet, elles peuvent participer aux trames écologiques, avoir une vocation paysagère, etc. Mais les objectifs de réhabilitation des friches ou dents creuses, sont très proches. Ils sont les suivants:

### Connaître l'origine d'une friche, évaluer les taux de pollution

Les friches sont des sites qui par leurs anciennes activités sont souvent pollués. Il existe différents niveaux de pollution, l'enjeu est donc d'identifier rapidement la nature de ces contaminations.

- Connaître l'histoire du site, pour évaluer la possibilité de pollution.
- Évaluer les taux et natures des pollutions en amont de toute étude.
- Ce diagnostic de pollution concerne à la fois les sols et les bâtiments (notamment les fondations et dalles).
- Étudier les possibilités de dépollution in situ, via le végétal (phytoremédiation). Ce système naturel, permet de limiter les déblais-remblais et les transports de matériaux vers des zones de traitement.



Source: Retia

Vendin-Le-Vieil (proche de Lens): phytoremediation par plantation de saules  
 Vallée de saint Amarin (Haut Rhin): Boues trop polluées furent traitées par phytoremediation: plantation d'espèces exotiques sur la zone, elles accumulent les métaux lourds dans leurs racines, puis elles sont récoltées au bout de trois ans et brûlées.

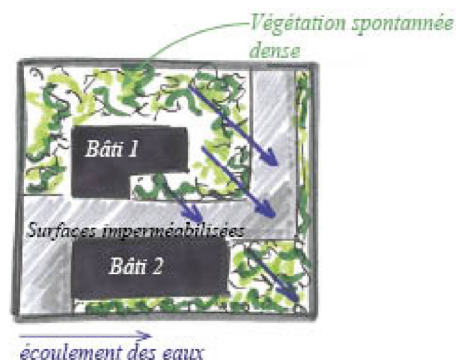


Illustration d'une friche type à l'état initial

Remarque: Notion «Pollueur-payeur»: Il est possible d'engager des actions administratives à l'encontre du ou des responsables du site pollué afin de permettre sa réhabilitation (dédommagements financiers).

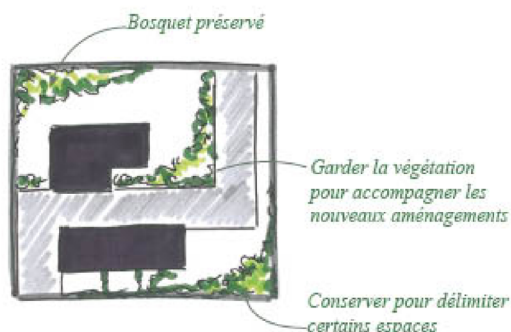
OAP thématique : Renouvellement urbain

Friches 14

### Diagnostic du bâti

Afin de déterminer si les bâtiments d'un site devront être conservés, entièrement ou partiellement démolis il faudra:

- Évaluer la qualité sanitaire des bâtiments
- Analyser la qualité des structures
- Comprendre la valeur patrimoniale (elle peut être liée à une qualité ou rareté architecturale, à un attachement des habitants, à l'histoire du lieu ou d'une activité, ...)



Préservation d'une part de la végétation présente sur une friche (schéma non prescriptif)

### La végétation

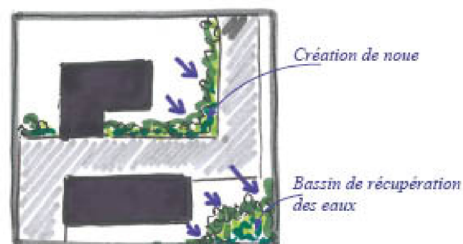
S'installe souvent sur les friches une végétation spontanée. Cette végétation peut avoir un intérêt écologique fort sur le site, mais aussi participer aux trames vertes d'une zone plus large. En effet la colonisation de la végétation engendre l'apparition d'écosystèmes qui sont des réservoirs de biodiversité.

- Analyser la végétation en place ainsi que son rôle
- Prendre en compte cette biodiversité dans les projets futurs
- Préserver les éléments et zones d'intérêt écologique majeurs

### L'eau

Les nombreuses surfaces imperméabilisées et la pollution des sites amènent à penser que la question de l'eau (des ruissellements, état sanitaire, gestion) est centrale sur de tels sites.

- Analyser les écoulements sur le site, évaluer le volume en cas de fortes pluies (référence centennale)
- Favoriser une gestion (voir dépollution) alternative sur le site (Noues et bassin de récupération végétalisés)



Mise en place de noues et bassin pour la gestion des eaux sur un site en friche (schéma non prescriptif)

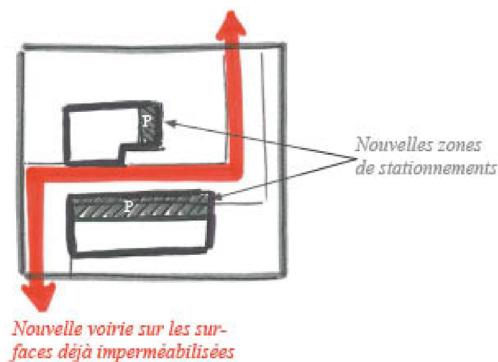
OAP thématique : Renouvellement urbain

Friches

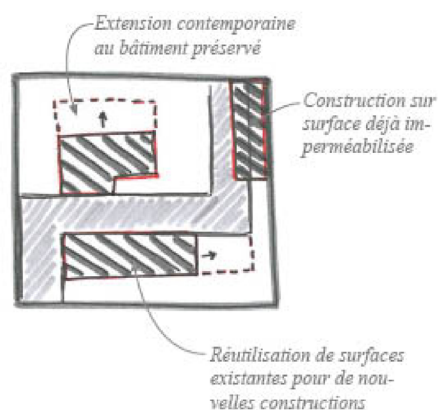
## Réutiliser l'existant

Les friches possèdent souvent de grandes surfaces de béton ou bitume où le sol n'est donc pas perméable à l'eau. L'enjeu de manière générale est de limiter ces surfaces pour prévenir les risque d'inondation.

- Réutiliser au maximum les surfaces imperméables (stationnement, fondations de nouvelles constructions)
- Étudier la possibilité de réutiliser certains matériaux de déconstruction dans les travaux de réhabilitation. (Possibilité en vue de non pollution)
- Etudier les possibilités de réduire ces surfaces



*Réutilisation de surfaces imperméabilisées (schéma non prescriptif)*



*Opportunités offertes par le bâti présent sur un site (schéma non prescriptif)*

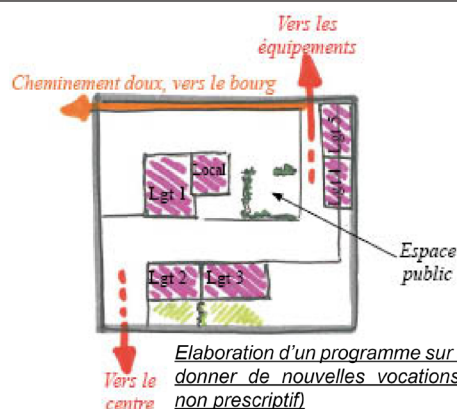
## Adapter le programme au lieu

Les friches sont des sites très spécifiques, leur aménagement peut être contraint.

- Étudier finement l'adéquation entre le site et le programme envisagé. Il faut adapter le programme aux potentialités qu'offre le site. Et non l'inverse!

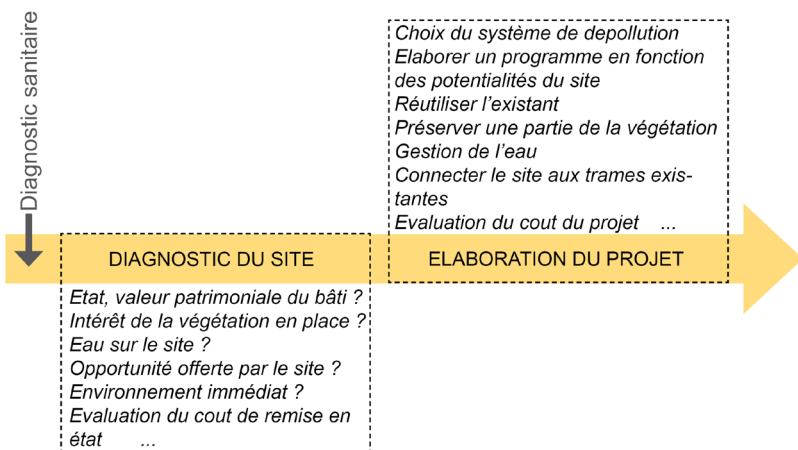
Le périmètre de ces opérations n'est pas figé, et ces sites sont souvent fermés, voir peu accessibles.

- Il est important de trouver une cohérence, et de reconnecter les sites en reversion à leurs environnements directs (voirie, cheminement, ...).



*Elaboration d'un programme sur une friche, donner de nouvelles vocations (schéma non prescriptif)*

## Les différentes étapes d'un projet de renouvellement urbain :



Conclusion

Les grands enjeux sont donc:

- . Le patrimoine (agricole, industriel, artisanal)
- . La recherche d'efficacité énergétique
- . Favoriser la biodiversité et les continuités écologiques dans l'aménagement des espaces extérieurs
- . Une gestion de l'eau intégrée au projet et la limitation des risques
- . L'importance de définir des nouvelles vocations à ces sites et de les reconnecter à l'existant

Ces projets peuvent être complexes. Ils nécessitent du temps et un accompagnement technique des collectivités.



Diplôme : Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences Agronomiques, Agroalimentaires, Horticoles et du Paysage  
Spécialité : Paysage  
Spécialisation / option : Ingénierie des territoires  
Enseignant référent : M David Motembault

Auteur(s) : Lucie Modeste

Date de naissance : 15 / 02 / 1989

Nb pages : 43      Annexe(s) : 15

Année de soutenance : 2013

Organisme d'accueil : Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale

Adresse : Maison du Parc - BP 22 62 142 Colembert

Maître de stage : Mélanie Huguet – Friedel

Titre français : Faire du « renouvellement urbain » en milieu rural. Dans quel but? Quels sont les freins à un tel processus ? Quels sont les leviers pour en faire une priorité ? *Cas du PNR des Caps et Marais d'opale (Nord Pas-de-Calais)*

Titre anglais : Urban renewal in rural area . Why ? What are the obstacles ? What levers can help to make it a priority ? In the *Caps et Marais d'Opale* natural park (*Nord-Pas-de-Calais*)

#### Résumé :

Des milieux ruraux variés se dessinent au fil des régions de France. Un phénomène d'étalement de la ville sur la campagne s'observe sur ces territoires depuis les années 1970. On remarque que ce modèle de développement est à sa limite et l'époque de crise économique, écologique et énergétique que nous traversons nous amène à penser à de nouveaux paradigmes. Aujourd'hui, l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols est un des enjeux principaux pour les collectivités. Dans la région Nord-pas-de-Calais, spécifique par ses densités, sa position géographique et son passé industriel, les différentes directives visent à limiter cette consommation de terres agricoles. Une des solutions avancée ici concerne le renouvellement urbain et le recyclage du foncier au sein des bourgs.

Des projets pilotes (Renouer & Habiter Demain) sont mis en place dans le PNR des Caps et Marais d'Opale afin de tester le renouvellement urbain et d'en améliorer la connaissance, dans le but d'en faire une priorité. On comprend que le renouvellement est une solution encore difficile à mettre en place. Des blocages persistent et touchent notamment à la notion d'équilibre financier. La faisabilité de ces projets est fortement dépendante d'une volonté politique affirmée.

Certains outils permettent de favoriser cette solution (fonciers, fiscaux, en lien avec les documents d'urbanisme, etc). Ils ne fonctionnent pas indépendamment et sont à intégrer dans une stratégie globale sur le logement. L'échelle de l'intercommunalité apparaît la plus favorable à l'application de ces outils.

#### Abstract :

In France, a diversity of rural areas can be noticed, according to the different regions. Since the 70's an urban sprawl on the rural territories has been observed. It appears that this model reaches its limit and the crisis period (economical, ecological and energetic) we are going through, leads to think about new models. Today, the objective of the *fight against the artificialization* process is one of the principal stakes for collectivities. In Nord-pas-de-Calais, a specific region with high densities, numerous exchanges and industrial past, the different directives try to limit the consumption of agricultural soils. One of the suggested solutions relates to urban renewal and property recycling in villages center.

In the *Caps et Marais d'Opale* natural park, pilot projects are organized to test and improve urban renewal in order to make it a priority. We observe that renewal continues to be difficult to set up. The blockages persist and deal mainly with financial balance. The feasibility depends on the elected representatives' will.

Some tools can favor this solution (fiscal tools, property tools, planning documents, ...). They can not work separately, they must be integrated in a global strategy about accommodation. The "intercommunalité" scale appears to be the most adapted for these tools' application.

Mots-clés : urbanisme, milieu rural, étalement urbain, paysage, renouvellement urbain, friche, patrimoine, bâti agricole, Parc Naturel Régional, Nord-Pas-de-Calais.