



*Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural*

*Recueil d'expériences n°2*

## Sommaire

(Mars 2010)

- **Arques** (Pas-de-Calais) :  
à la croisée de l'Aa et du canal de Neuffossé
- **Bétheny** (Champagne, Marne) :  
« Les aquarelles »
- **Boxtel**  
(Pays-Bas, Brabant-Septentrional) :  
« In Goede Aarde »
- **Condette** (Pas-de-Calais) :  
« Le vert bocage »
- **Landrethun-Le-Nord**  
(Pas-de-Calais) :  
« Le Chênelet »
- **Tournai** (Belgique, Wallonie, Province de Hainaut) :  
« Le pic au vent »
- **Vern-Sur-Seiche**  
(Bretagne, Ille et Vilaine) :  
« Les maisons de Memphis »
- **Ypres**  
(Région flamande, Belgique, Province de Flandres occidentale) :  
« Oostsector »
- **Begijnendijk**  
(Région flamande, Belgique, Province du Brabant flamand) :  
« Puttenbergmolen »
- **Lovenjoel**  
(Région flamande, Belgique, Province du Brabant flamand) :  
« Wonewei »



Avec le renouvellement de la charte et le constat de la progression de l'étalement urbain sur le territoire du Parc, nous nous posons plus que jamais la question de l'urbanisation future : quel habitat voulons-nous pour nos villages ? Les besoins, nous les connaissons : des architectures et des espaces publics de qualité, un développement mesuré, des logements adaptés à tous les âges de la vie, une mixité sociale, des habitations

écologiques et performantes thermiquement, des logements proches des commerces et services... , pour une bonne intégration dans les paysages et une meilleure qualité de vie.

Pour un urbanisme exemplaire, la réponse doit être globale et prendre en compte tous les aspects du développement durable. La densité est le maître mot dans cette réflexion : elle permet d'enrichir les formes d'habitat pour répondre aux aspirations de chacun ; le regroupement des maisons limite la consommation d'espaces agricoles, permet un travail sur l'espace public et optimise les services publics disponibles. La densité ne doit pas faire peur. Elle ne signifie ni concentration excessive ni uniformisation. Pour vous en convaincre, nous avons sélectionné dans ce deuxième recueil d'expériences des logements groupés en harmonie avec le milieu rural. Plusieurs opérations sont d'ailleurs situées sur le territoire du Parc et j'en félicite les initiateurs.

Les réalisations présentées apportent aussi des réponses aux enjeux actuels : logements passifs, logements aidés, logements intégrant des énergies renouvelables... Cette orientation « Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural » est la nôtre depuis des années. Aujourd'hui, elle devient impérative. Avec ce recueil, vous puiserez l'inspiration et les connaissances pour passer à l'action, avec un accompagnement technique et professionnel, et pour vous réapproprier l'urbanisation dans votre commune.

Le président du Parc  
**Daniel PERCHERON**  
Président du Conseil Régional Nord-Pas de Calais

# « Vers de nouveaux types d'habitat »

L'urbanisation des campagnes entraîne une réelle modification du paysage rural et de ses modes de vie. Ces changements sont bien visibles en Caps et Marais d'Opale car le territoire du Parc naturel régional est attractif pour les nouveaux arrivants dans la mesure où il possède un patrimoine paysager, naturel et bâti remarquable et qu'il offre un cadre de vie agréable. De ce fait, une pression foncière forte s'exerce sur ce périmètre et se traduit par une envolée des prix des terrains à bâtir. Le Parc a développé différents outils, afin d'aider les élus à maîtriser leurs projets d'habitat.

## Cycle de sensibilisation depuis 2005

L'opération « Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural », programme de sensibilisation à destination des élus et des professionnels, a été lancée en 2005, avec la définition d'un programme de conférences et de visites pour 2006. Répondant à un besoin de sensibilisation des élus, il s'est poursuivi de 2007 à 2009, avec de nouvelles conférences et de nouveaux voyages, et plus de 250 personnes sensibilisées. En 2007, un premier recueil d'expériences issues des voyages a été édité. Il est composé de 9 fiches. Face aux enjeux actuels, les thématiques des conférences ont porté non seulement sur la qualité architecturale et paysagère de l'habitat, mais aussi de façon plus globale sur les documents d'urbanisme, l'économie d'espace, la gestion de la densité, la gestion de l'eau, l'écoconstruction, la biodiversité, les déplacements. Des visites ont également été réalisées près de Rouen, Rennes, Reims, en Wallonie et au Luxembourg, dans le Kent et à Boxtel aux Pays-Bas. L'ensemble des comptes-rendus des conférences est consultable en ligne sur le site Internet du Parc, rubrique <http://www.parc-opale.fr/bibliotheque.asp?rub=1>.



Le cycle s'inscrit depuis 2008 dans un programme européen franco-belge (programme INTERREG IV A France-Wallonie-Vlaanderen), intitulé « Paysages en transformation ». L'objectif est de construire un paysage de qualité pour les générations futures, et d'arriver à un urbanisme et une architecture de qualité

*Ce recueil est l'occasion de remercier collectivement tous les acteurs qui participent au cycle, élus, professionnels, collectivités, et qui ont permis de regrouper toutes les informations contenues dans les fiches.*

## Les outils du Parc

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale contribue à une démarche de qualité, en proposant aux collectivités de son territoire, qui ont la compétence urbanisme (communes ou intercommunalités), deux types d'analyses paysagères en amont des projets d'aménagement. Le PNR CMO en est le maître d'ouvrage, et leur réalisation se fait en concertation avec la collectivité concernée.

### Etudes paysagères et environnementales

En amont de l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU), le PNR propose systématiquement depuis 1997 la réalisation d'une étude paysagère et environnementale, communale ou intercommunale. Elle permet :

- ✓ de réaliser un diagnostic paysager et environnemental fin ;
- ✓ de mettre en évidence les enjeux, forces et faiblesses de la commune ;
- ✓ de proposer un schéma d'aménagement, base des futurs PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et zonages.

### Etudes d'aménagement et de requalification villageoise

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale réalise depuis 2003 des études en vue de la définition d'extensions urbaines de qualité, qui favorisent une densification.

Elles permettent :

- ✓ de rappeler le contexte paysager et environnemental de la commune et l'insertion du site dans ce territoire ;
- ✓ de réaliser un diagnostic environnemental et paysager sur le site du projet ;
- ✓ de réaliser des propositions d'aménagements avec des schémas d'aménagement thématiques.

## Pour aller plus loin

- ✓ **Pour un habitat dense** individualisé, CERTU (Centre d'étude sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques), 2009
- ✓ **L'Urbanisme durable**, Charlot-Valdieu / Outrequin, édition le Moniteur, 2009
- ✓ <http://www.ecoquartiers.developpement-durable.gouv.fr/> : des expériences plus urbaines mais aussi une bibliothèque riche en documents sur l'urbanisme durable
- ✓ <http://www.ecomaires.com/index.php?id=16> dossier sur les quartiers durables
- ✓ **Lotir autrement**, CAUE 62, 2008.

# en milieu rural » :

## Les opérations sélectionnées



Les opérations choisies ont en commun une certaine recherche de densité, avec des logements groupés, une qualité dans la forme urbaine et les espaces publics, l'implication des élus dans une réflexion globale sur les différents principes du développement durable (maîtrise de l'énergie, des déplacements, gestion de l'eau, mixité sociale à l'échelle de la commune ou de l'opération...). Plusieurs ont d'ailleurs été primées (Bétheny, Vern-sur-Seiche).

Certaines opérations ont fait l'objet des voyages de sensibilisation du cycle, comme Boxtel, Vern-sur-Seiche, Bétheny, ou ont été présentées lors des conférences (Arques, Landrethun-le-Nord, Ypres). Nous proposons des opérations qui restent assez proches du territoire du Parc. Si Vern-sur-Seiche est plus éloignée, les alentours de Rennes restent un vivier d'expérimentations architecturales et urbanistiques riche qui vaut le voyage. D'autres opérations sont issues d'un échange d'expériences avec les partenaires belges, dans le cadre du projet « Paysages en transformation ».

	Commune		Nbre d'hab	Destination des logements	Spécificités	Nbre de logements	Années de réalisation	Densité brute (logements/ha)
	<b>Arques</b>	1	9 615	Logements sociaux	Bois, HQE. 15 lgts en collectifs Energie solaire	43	2006 - 2007	34
	<b>Bétheny</b> Cité jardin « Les aquarelles »	2	6 276	Logements sociaux	Bois, HQE. 133 lgts en collectifs Etude sociologique	250	2001 - 2007	40
	<b>Boxtel</b> In Goede Aarde	3	29 921	Mixité sociale	Energie solaire	353	2003 - 2008	35
	<b>Condetta</b> Le vert bocage	4	2 596	Logements pour personnes âgées	Inspiré de l'architecture locale	14	2008	37
	<b>Landrethun le Nord</b> Le Chênelet	5	1 121	Logements sociaux	Bois/terre crue Boies énergie	6	2003 - 2006	21
	<b>Tournai</b> Le pic au vent	6	68 193	Mixité sociale	Bois, passif Energie solaire Copropriété	36	2009 - 2010	20
	<b>Vern-sur-Seiche</b> Les maisons de Memphis	7	7 869	Logements sociaux	Bois	14	2007	31
	<b>Ypres</b> Oostsector	8	34 812	Mixité sociale	Passif. 104 lgts en collectifs	210	2012	25
	<b>Begijnendijk</b> Puttenbergmolen	9	9 647	Mixité sociale	Conservation d'un moulin	12	2005	34
	<b>Lovenjoel</b> Wonewei	10	1 000	Mixité sociale	Organisation autour d'une prairie. 8 lgts en collectifs.	19	2007	33



« Qu'est-ce que cela veut dire, « habiter la campagne » ? Habiter à la campagne pour avoir de l'espace ? Non. L'idée est de densifier pour offrir **moins d'espace pour chacun mais plus de paysage pour tous.** »

Marc Verdier



« Nous ne sommes plus au temps des pionniers, mais des actes généralisés. Le niveau d'exigence augmente. La partie semble gagnée au niveau de la sensibilisation, avec de plus en plus de consommateurs informés. Mais il faut **concrétiser les orientations définies depuis les SCOT vers les PLU et surtout dans les projets** : le rôle des élus est déterminant. La plus-value environnementale à apporter est indéniable, mais il faut aussi éviter la fracture sociale. »

Dominique Rembotte



« Il y a 1700 espèces de plantes dans la région. 26% de cette flore est menacée à moyen terme, 63 % à long terme. Pour protéger cette diversité dans les espèces, il faut protéger les écosystèmes. Or, **il n'y a pas de petits gestes pour la nature.** Une prairie fleurie, une succession de petits jardins, contribuent aux corridors. »

Michel Martino



Paysage



Contacts

Pour plus d'informations, contacter les techniciens du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale, pôle aménagement du territoire.  
Adresse postale : BP 22 – 62142 Colembert  
Tel : 03.21.87.90.90 – courriel : [info@parc-opale.fr](mailto:info@parc-opale.fr) - [www.parc-opale.fr](http://www.parc-opale.fr)



Union européenne - Fonds Européen de Développement Régional  
Europese Unie - Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling