



Novembre 2023 - Édition spéciale n°3

ARAA actus

La newsletter des Ateliers Régionaux des Acteurs de l'Aménagement



"Concevoir l'habitat de demain" Livret de synthèse

Rappel du contexte

L'action "Concevoir l'habitat de demain" s'inscrit dans le plan d'actions 2022-2024 des ARAA. Elle répond aux besoins exprimés par les techniciens et partenaires des SCoT lors du séminaire de co-construction d'avril 2022 et du webinar de juin 2022.

Cette action s'est traduite par une rencontre le 5 octobre 2023 à Bailleul-sur-Thérain (60). Elle est le résultat d'un travail partenarial avec l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (URCAUE) des Hauts-de-France.

A travers une journée rythmée autour de trois séquences, Comprendre / Observer / Concevoir, les enjeux en termes d'habitat à l'heure de la loi Climat & Résilience ont été appréhendés et de nouveaux modes de faire dans une approche globale de l'habitat au sens habiter ont été envisagés.

Rédaction et conception graphique :
Aurore Hède - Dominica Wecxsteen
Région Hauts-de-France - Agence Hauts-de-France 2020-2040 -
Service Aménagement régional

Crédits photo : Région Hauts-de-France
<https://2040.hautsdefrance.fr/araa>

AU SOMMAIRE

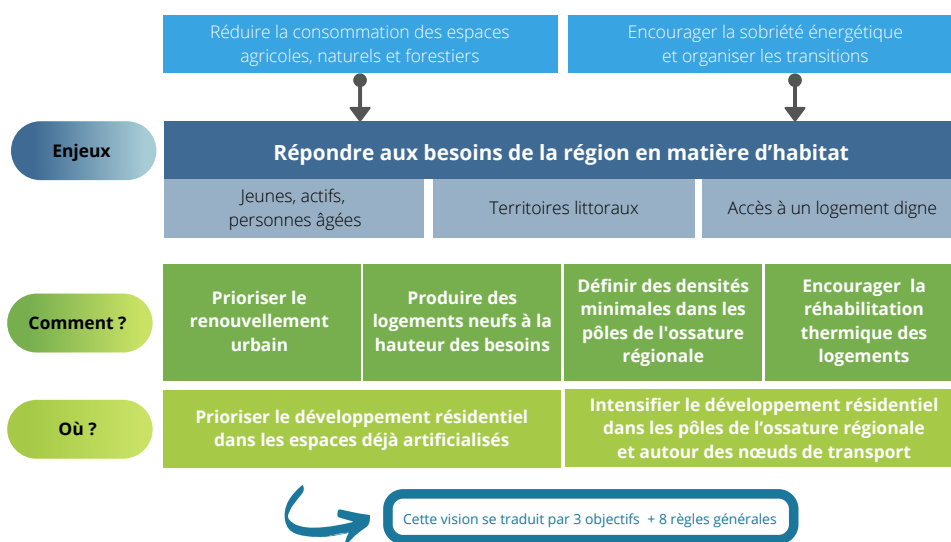
Ouverture	2
Séquence 1 : Comprendre	3
L'habitat au cœur des problématiques de l'URCAUE Hauts-de-France et de la Région	3
• Les enjeux de sobriété foncière pour l'habitat de demain	3
• Les enjeux de la sobriété foncière au cœur du projet politique	5
Mise en œuvre de la politique de l'habitat : du SCoT au projet - Retour d'expériences	6
• L'habitat dans le SCoT de Saint-Omer et sa mise en oeuvre	6
• L'écoquartier de la verrerie blanche d'Anor	9
• De la stratégie au projet, le rôle de l'EPFL	12
• Les bailleurs sociaux, des acteurs de la sobriété foncière	13
Séquence 2 : Observer	15
A la découverte de l'écoquartier de Bailleul-sur-Thérain	15
Séquence 3 : Concevoir	19
Atelier "Habitions demain à Carte Blanche"	19
• Restitution des ateliers	20
• Synthèse des ateliers	29
Pour aller plus loin	31
Conclusions et perspectives	32
Remerciements	32

L'habitat au cœur des problématiques de l'URCAUE Hauts-de-France et de la Région, co-organisateur de l'action

Stéphanie Déprez, responsable du service aménagement régional de l'Agence Hauts-de-France 2020-2040, direction de la Région Hauts-de-France, rappelle que, si la Région n'a pas la compétence "habitat", le SRADDET Hauts-de-France pose différents enjeux en la matière :

- répondre aux besoins des habitants tout en réduisant la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) avec un enjeu de planification en termes de sobriété foncière ;
- encourager la sobriété énergétique et organiser les transitions.

Ces enjeux se traduisent en 3 objectifs et 8 règles générales à destination des SCoT / PLUi / PLU. Au-delà, le SRADDET introduit des notions d'accessibilité, de mixité fonctionnelle... qui viennent compléter des enjeux stratégiques en matière de définition de l'habitat.



Vision de la dimension habitat du SRADDET

Source : Région Hauts-de-France, Agence Hauts-de-France 2020-2040, Fiche n°9 de la collection des fiches du SRADDET -



Stéphanie Déprez

Bien penser l'habitat est un moyen de redonner de l'attractivité aux centres villes tout en relevant de nombreux défis qui peuvent être synthétisés en cinq grandes familles : attirer les résidents, capter les flux, gérer les déplacements, impliquer les usagers et anticiper le changement climatique.

C'est pourquoi, au regard du plan d'actions des ARAA définis avec les acteurs des Hauts-de-France, cette rencontre sensibilise aux enjeux du SRADDET, de la sobriété foncière et permet de réfléchir ensemble aux modalités de conception de l'habitat de demain. Stéphanie Déprez souligne le partenariat mis en place avec l'URCAUE, dont l'expertise a permis de nourrir les choix et les contenus des interventions et du déroulé de l'atelier.

Nicolas Rébérot, Président de l'URCAUE rappelle que la loi sur l'Architecture de 1977, fondatrice des CAUE, les enjoint à promouvoir une approche qualitative de l'habitat dans son environnement.

Cet habitat se conçoit plus globalement en intégrant au logement la dimension des usages, des services ou des mobilités.

L'objectif de sobriété foncière fixé par la loi Climat et Résilience renforce les actions sur le « déjà-là », et suscite la mobilisation de toutes les ingénieries publiques ou privées au service des collectivités quelle que soit leur taille.

À ce titre, la gouvernance départementale des CAUE les a déjà amenés à prendre en considération les problématiques spécifiques aux territoires ruraux, et à les confronter de manière itérative aux politiques nationales ou régionales.



Nicolas Rébérot

Séquence 1 : Comprendre

Le contexte national et régional

Quels sont les enjeux en termes de sobriété foncière ?

Quelle place le logement occupe-t-il dans la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ?

Quelles solutions peuvent être mises en œuvre ?

Comment réussir cette sobriété foncière ?

Quel rôle donner aux documents de planification comme le SCoT et le PLUi ?

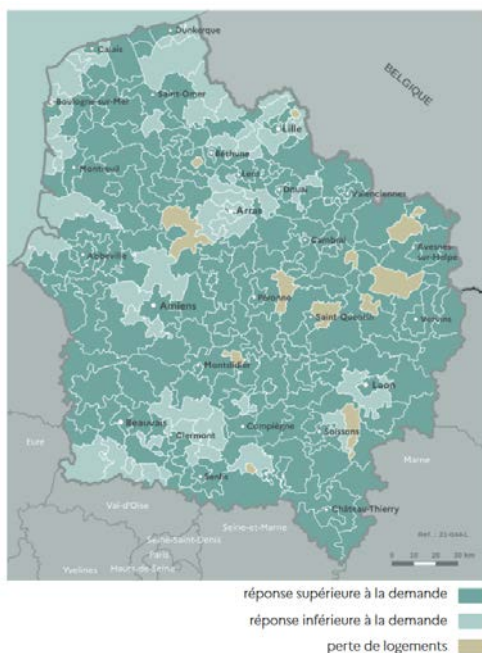
Pour réfléchir à l'habitat de demain, il convient d'en comprendre les enjeux, d'identifier le cadre dans lequel celui-ci devra être conçu...

C'est l'objet du premier temps de la rencontre à travers les interventions de John Bruneval (DREAL – chef du service Énergie, Climat, Logement, Aménagement du Territoire) qui est revenu sur les enjeux de sobriété foncière, et de Jérôme Grange (Directeur délégué à la planification, Pôle Métropolitain du Grand Amiénois) qui s'est attaché à faire la lumière sur les enjeux de la sobriété foncière au cœur du projet politique du territoire et à resituer le couple SCoT/PLU dans la planification de cet habitat de demain.

Les enjeux de sobriété foncière pour l'habitat de demain

John Bruneval rappelle en préambule de son intervention que **les enjeux de sobriété foncière** sont **confortés par la loi de juillet 2023**. L'objectif final n'est pas remis en cause, les parlementaires ayant réitéré l'enjeu de la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN).

Catégorisation des territoires selon leur réponse à la demande en logement à partir de l'évolution de la vacance entre 2006 et 2017



Source : DREAL Hauts-de-France, Étude sur le foncier mobiliser pour le logement entre 2006 et 2017

Plutôt que parler de ZAN, John Bruneval choisit d'axer son propos sur le « comment réussir à infléchir la consommation tout en continuant à vivre, à avoir une forme de développement ». Ainsi se pose la question du « comment concevoir l'habitat de demain ».

L'un des premiers rôles de la DREAL est l'observation et notamment la destination des terres consommées.

Des analyses matricielles sont réalisées pour voir les différentes pratiques entre les territoires. Des différences notables existent entre eux : certains produisent peu, d'autres consomment mais ne font rien, ou d'autres encore consomment un peu mais font beaucoup de choses, ...

Il importe aujourd'hui de s'interroger sur les raisons de la consommation du foncier.

« Consommer du foncier, pour quoi ? ».



John Bruneval

Si ces dernières années, la production de logements est au plus bas, une reprise de l'artificialisation est observée. 2/3 de la consommation foncière sont dédiés au logement. Parallèlement, une réindustrialisation est souhaitée par l'État. Réduire par deux la consommation d'ENAF pour le logement permettrait de mobiliser du foncier pour le développement économique et l'activité industrielle.

Rappelons-le, les sols des Hauts-de-France sont parmi les plus fertiles de France et la question de leur préservation doit être au cœur des enjeux de l'habitat de demain.

La DREAL, en tant qu'autorité environnementale, examine au cas par cas des projets urbains. Il est regrettable de voir aujourd'hui des « projets de géomètre » peu denses, de l'ordre de 12 logements à l'hectare, avec des typologies qui ne correspondent pas aux besoins actuels, et surtout futurs (desserrement des ménages).

A travers la notion de « concevoir l'habitat de demain », le verbe « **concevoir** » est essentiel. Pour cela il faut **s'interroger sur les besoins** (via Otelo), parfois aller à l'encontre du souhait entre le besoin objectif (proposer des petits logements pour petits ménages) et le souhait des familles.

“L'habitat de demain, c'est en fait l'habitat d'aujourd'hui !”

3 000 000 de logements en Hauts-de-France, 20 000 nouveaux produits chaque année.

Il importe d'agir sur l'existant : **retravailler les zones pavillonnaires** (ajouter de la mixité, de la typologie), **réhabiliter, reconfigurer des quartiers, réduire la vacance, transformer des friches...**

Les questions de l'ingénierie (compétences, formations) et des financements se posent mais des outils comme l'EPF/EPFLo permettent d'accompagner les communes dans leur projet.

Au-delà du logement, **cet habitat doit être pensé avec ses composantes que sont les services, le cadre de vie, la mobilité...** pour garantir son attractivité.

Sur la question de l'extension, il y a matière à s'interroger sur la nécessité au regard des potentiels évoqués ci-dessus. Si le sujet ne se pose pas pour les activités économiques, sur l'habitat, il y a matière à s'améliorer et à s'interroger. “Est-il raisonnable de consommer du foncier pour construire de l'habitat ?”

Il convient par ailleurs de **tirer des enseignements des réalisations** et notamment de pouvoir observer les productions des bailleurs sociaux. Le logement social consomme aujourd'hui autant de foncier que le privé mais avec une densité et une mixité plus efficaces. Les communes doivent savoir s'entourer des bons interlocuteurs (CAUE, Agences d'urbanisme...) pour faire les bons choix.

Pour aller plus loin :

Étude de la DREAL Hauts-de-France sur le foncier mobiliser pour le logement entre 2006 et 2017

Loin devant les zones d'activités ou les infrastructures de transport, le logement est la première cause d'artificialisation des sols en région Hauts-de-France. L'étude réalisée en 2019 sur le foncier mobilisé pour le logement dressait le constat d'une artificialisation très importante.

L'actualisation des indicateurs met en évidence une poursuite des tendances observées : alors que le nombre de logements produits est en forte baisse en 2016 et 2017, les surfaces mobilisées pour le logement sur des espaces agricoles ou naturels ne connaissent qu'une baisse mineure.



Retrouvez la lettre d'information : [2021_foncier_mobilise_lo_gementv07-2.pdf](https://developpement-durable.gouv.fr/2021_foncier_mobilise_lo_gementv07-2.pdf)

Pour en savoir plus : Otelo

Dans le cadre de la mise en œuvre du SRADDET, l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 propose une fiche outil pour découvrir Otelo à travers différents prismes : le pourquoi, les structures concernées, les besoins, les données de référence et le comment.

Retrouvez la fiche Otelo : <https://2040.hautsdefrance.fr/download/fiche-outils-pour-accompagner-les-porteurs-des-documents-de-planification-et-mettre-en-oeuvre-le-sraddet/>



Les enjeux de la sobriété foncière au cœur du projet politique du territoire

Pour Jérôme Grange, la nécessité de sobriété foncière n'est pas une préoccupation née avec la loi Climat et Résilience. Il faut se rappeler la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) promulguée en l'an 2000 qui, la première, sensibilisa à cette question, puis ultérieurement la loi Grenelle II de 2010 qui imposa, aux documents d'urbanisme, de prévoir une réduction de la consommation foncière par rapport aux décennies antérieures.

Réussir la sobriété n'est possible que si l'on parvient à sortir d'une dimension exclusivement quantitative, en nombre et en surface foncière, liée à une approche trop limitée "logement".

Il faut donner à la question de la sobriété une dimension qualitative qui passe par un regard sur l'habitat. C'est-à-dire sur l'espace dans lequel l'habitant a ses habitudes, ou va les construire au fil du temps. Cela pose la question du rapport entre le lieu de l'intime et celui du collectif, rapport qui nécessite de savoir travailler les transitions. Nous avons incontestablement perdu la capacité à réfléchir sur la production d'un espace semi collectif, qui était pourtant présent dans nombre de projets d'urbanisme et d'opérations immobilières des années 70. Les formes urbaines de l'Europe du Nord attestent d'une culture qui a su se maintenir.

L'**habité** est tout d'abord à resituer dans le fonctionnement général du territoire. En effet, il s'agit d'**une fonction majeure** qui concerne tous les citoyens, à tous les âges de la vie, les actifs comme les inactifs. Il ne faut jamais oublier que notre fonctionnement territorial actuel, construit sur les principes de la mise à distance et de l'étalement, a pour origine deux phénomènes concomitants :

- L'apparition du réfrigérateur qui a permis d'assurer le ravitaillement familial une seule fois par semaine ;
- L'explosion du salariat féminin à partir des années 60 qui est à l'origine de l'émergence du modèle des couples bi-salariés qui ont à trouver réponses de la conduite de deux carrières professionnelles simultanées.

Et alors que la taille moyenne des ménages français est de 2,2 personnes, la production de l'habitat, aujourd'hui, reste dédiée aux couples biactifs, bimotorisés avec bi-descendance.

Avoir une approche habitat, c'est parvenir à construire une vision sur le logement qui inscrit celui-ci dans son environnement global : espace public, diversité des fonctions urbaines dans la proximité... Ce sont les conditions d'une densité urbaine perçue qui soit acceptable, conditions indispensables à la réussite de la sobriété foncière.

C'est un sujet pour lequel le couple SCoT/PLU est parfaitement complémentaire.

Le SCoT correspond à une approche quantitative de la production (neuf comme existant), de la localisation de celle-ci, de la nature d'occupation, en fixant, par exemple, des objectifs en matière de logements aidés. Il s'agit d'un outil de programmation.

Le PLU répond à une approche qualitative du fait de la présence, en son sein d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en place par la loi SRU. Les OAP permettent d'orienter le projet avec beaucoup de liberté dans les contenus possibles. C'est là un outil de conception, d'organisation spatiale.

Le problème principal auquel sont confrontés les urbanistes et les aménageurs est celui de l'outil de production des logements neufs. Du fait de la faible densité de notre pays, est apparue une spécialisation des acteurs en fonction de l'importance des flux de marché : la ville, dont le marché peut absorber des programmes immobiliers groupés, est laissée à la promotion immobilière ; la campagne et le périurbain, sont dévolus à l'intervention des lotisseurs et des pavillonneurs qui peuvent produire à l'unité. Il y a, de ce fait, un décalage complet entre ce que l'on peut prôner dans des documents d'urbanisme en termes de densité et de formes urbaines et la réalité de la mise en œuvre opérationnelle sur le terrain.

C'est pourquoi les bailleurs sociaux occupent une place d'une grande importance dans le mode de fabrication de la ville. Ils sont parmi les seuls acteurs qui peuvent travailler, dans la ruralité, des projets qui mixent collectif, semi collectif, maison mitoyenne, pavillon individuel.



Jérôme Grange

Mise en oeuvre de la politique de l'habitat : du SCoT au projet

La question de la stratégie apparait comme un préalable au projet avec la nécessité de contextualiser l'habitat dans une approche globale (services, mobilité, changement climatique...). Les SCoT, à travers leur projet politique et les orientations d'objectifs, constituent un cadre pour le développement du logement qu'il convient de concrétiser via les PLUi au travers d'OAP, par exemple.

Au delà de la dimension stratégique, un projet d'habitat, dans un contexte de sobriété foncière, nécessite une ingénierie, des partenaires, de la concertation, des financements.

Lors d'une table ronde, 4 intervenants ont échangé sur le passage de la stratégie au projet et sur l'identification des acteurs et des outils clés d'un habitat réussi :

- Romane GODDYN, chargée d'études planification stratégique et opérationnelle, Agence d'urbanisme et de développement du Pays de Saint-Omer ;
- Jean-Luc PERAT, maire d'Anor ;
- Jean-Marc DESCHODT, directeur de l'EPFLo ;
- Alexandre BOURBOTTE, chargé de mission à l'Union Régionale de l'Habitat (URH).

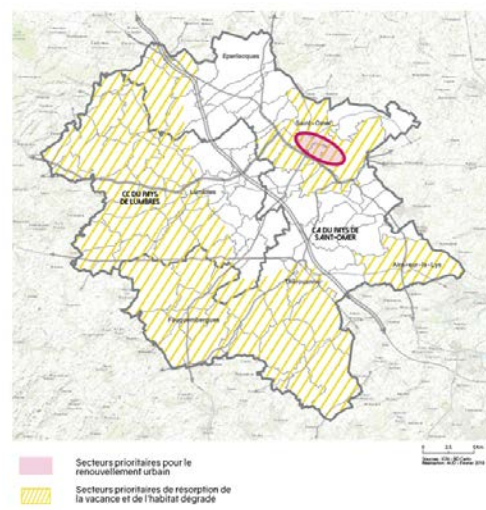
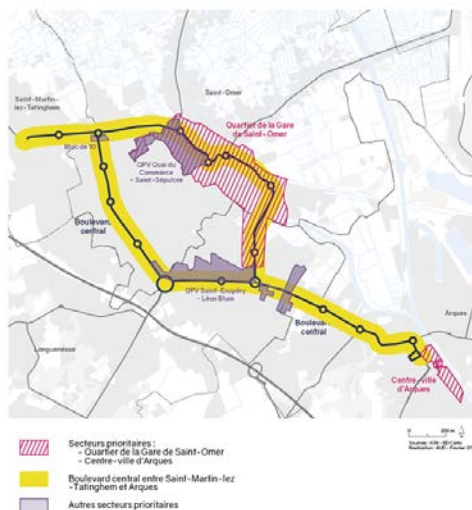


De gauche à droite : Jean-Marc Deschodt, Romane Goddyn, Jean-Luc Pérat et Alexandre Bourbotte

L'habitat dans le SCoT de Saint-Omer et sa mise en oeuvre

Le SCoT du Pays de Saint Omer couvre la communauté d'agglomération de Saint-Omer et la communauté de communes du Pays de Lumbres. Exécutoire depuis juin 2019, il est précurseur dans ses approches de gestion économe de l'espace et de l'habitat. Il articule production de logements, amélioration du cadre de vie et gestion frugale du foncier. La réduction du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers constitue un objectif prioritaire du SCOT (cf. extrait du PADD page ci-contre).

Il y a 50 ans, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) de la Région de Saint-Omer, qui concernait une poignée de communes, fixait comme objectif de relier Arques et Saint Omer par la construction de logements et de zones économiques. Ces nouveaux quartiers s'articulaient autour de nouvelles infrastructures routières structurantes. Au fil du temps et politiques nationales et locales, les documents de planification du Pays de Saint-Omer ce sont étendus géographiquement et ont proposé une vision de l'aménagement de moins en moins expansionniste. Le même axe qui servait hier de colonne vertébrale au développement urbain est identifié dans le SCoT actuel comme un secteur privilégié pour le renouvellement urbain.



Une gestion frugale du foncier affichée dans le PADD du SCoT

“Au regard des enjeux spécifiques du territoire, il conviendra de réduire sensiblement le rythme de consommation des terres naturelles et agricoles.

Pour cela, les projets de développement économique, la création de nouveaux équipements et les opérations de logements devront être prioritairement menés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Cette ambition pourra être soutenue en renforçant les partenariats engagés avec l'Établissement Public Foncier.

La réhabilitation du parc de logements anciens et la lutte contre la vacance seront des priorités des politiques de l'habitat. Elles doivent permettre d'éviter à terme la constitution de nouvelles friches. Plus largement, il s'agira de mener d'ambitieuses politiques de valorisation des tissus anciens afin de les rendre plus attractifs [...]

En milieu rural une attention particulière sera portée au potentiel offert par la réhabilitation des anciens corps de ferme. Ils pourront notamment être transformés en logement ou accueillir des activités économiques.

L'aménagement des zones économiques et les opérations de logements rechercheront une meilleure optimisation du foncier par un accroissement des densités. Ces densités seront définies au cas par cas au regard du contexte de l'opération et de critères tels que la qualité de desserte en transport en commun ou le niveau de services. [...]"

(Extrait du PADD du SCoT du Pays de Saint-Omer, juin 2019)

Les enjeux en termes d'habitat reposent aujourd'hui sur la mise en œuvre et sa traduction dans les documents intercommunaux et communaux que sont les PLUi et les PLU.

Les temporalités de travail ont fait que les SCoT, PLUi et PCAET sur le territoire du Pays de Saint-Omer ont été fait concomitamment ce qui a facilité l'intégration des orientations du SCoT. Les mêmes élus étaient mobilisés dans la réalisation des documents, l'articulation entre les documents s'en est vu simplifiée.

Les orientations du SCoT sont traduits plus finement dans les PLUi à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) qui expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement nécessaires pour mettre en valeur « l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

La communauté d'agglomération de Saint-Omer a ainsi intégrée différents types d'OAP : aménagement avec la définition de secteurs prioritaires d'aménagement, habitat, mobilité....

Focus sur l'OAP Aménagement de la CAPSO :

L'OAP pose des préconisations d'aménagement de différentes natures avec pour objectif de guider les maîtres d'ouvrage et les aménageurs dans la définition de leurs projets à travers différents items :

- Construire des espaces de vie confortables et sobres en énergie ;
- Privilégier les énergies renouvelables et de récupération ;
- Promouvoir les mobilités douces ;
- Assurer l'insertion paysagère du projet et la qualité des espaces publics ;
- Anticiper la gestion de l'eau ;
- Intégrer les perspectives de déploiement des infrastructures numériques, des réseaux d'éclairage public en faveur de la réduction des consommations énergétiques et la lutte contre la pollution lumineuse.

Pour chaque secteur de développement, des OAP ont été définies.

L'OAP s'organise autour de 3 volets :

- la localisation ;
- le diagnostic ;
- les enjeux, la programmation et principes d'aménagement.



Illustration : OAP sur "Le quartier au fil de l'eau "

Les friches étaient identifiées au SCoT comme majeures.

Lors des travaux du PLUi, une réflexion plus fine a été menée. Une OAP aménagement sectorielle a été définie sur ce secteur.

SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - PRÉAMBULE



Le secteur identifié sur la vue ci-contre, d'une superficie de près de 45 hectares, se trouve à l'interface entre le centre historique de Saint-Omer et le Marais audomarois.

Il est traversé par le Canal de Neufosse, ancien canal de marchandise aujourd'hui détourné par le canal à grand gabarit.

Ce cours d'eau découpe le site en 4 secteurs identifiés :

- Les Quais, à la limite du cœur historique et reprenant notamment le quai du commerce et le quai des salines,
- La Halle aux Choux, ancienne cours de fret utilisé par la SNCF,
- La Cavalerie, correspondant au site de la caserne et son prolongement,
- La Filature, qui reprend l'ancien site de la filature dont les zones artisanales du Brocous et du Malivoif.

SAINT-OMER

SITE 4 : QUARTIER AU FIL DE L'EAU - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - HALLE AUX CHOUX

SCHEMA DE PRINPE - LA HALLE AUX CHOUX :



SUPERFICIE : environ 35 700 m² soit 3,9 ha dont 1,8 ha concerné par un renouvellement foncier (habitat et activité)

LEGENDE :

- BUILDEARD URBAIN
- PRINPE DE VOIES PRINCIPALES
- PRINPE DE CONNEXIONS DOUCES
- VOCATION PRINCIPALE HABITAT
- ZONE MIXTE HABITAT / ECO
- ZONE A VOCATION ECONOMIQUE
- ★ PROJET D'EQUIPEMENT
- BATIMENTS PATRIMONIAUX A CONSERVER
- ESPACES PAYSAGERS A AMENAGER
- ESPACES PUBLICS A AMENAGER
- ARBRES REMARQUABLES A CONSERVER
- RECONQUETE et IMPLANTATION DES ACTES COMMERCIAUX ET LOURDS
- VOIES DE ALIN à FOSSES à LA CRISSE

Focus sur l'OAP Habitat de la CAPSO :

Les actions projetées dans le cadre du PLU intercommunal et plus spécifiquement de la politique de l'habitat, devront répondre à différents enjeux afin d'atteindre les ambitions définies dans le projet de territoire :

1 - de l'évolution des modes de vie... :

- Prendre en compte les évolutions des modes de vie ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Participer à une politique transversale de santé publique ;
- Développer la mixité sociale ;

2 - ...aux spécificités locales :

- Intervenir sur l'ensemble de la chaîne du logement ;
- Produire un nombre suffisant et varié de logements ;
- Retenir et attirer les familles ;
- Lutter contre la spécialisation des territoires ;
- Améliorer les performances énergétiques des logements ;
- Concilier politique de l'habitat et valorisation du patrimoine.

Le programme d'actions comporte une vingtaine d'actions qui assurent la traduction concrète des orientations générales proposées par le PADD ainsi que des actions de gouvernance, de suivi et d'information.

Le programme d'actions :

1. Veiller à une production de logements suffisante, variée et territorialement équilibrée :

- Produire entre 410 et 420 logements par an, répartis sur l'ensemble du territoire.
- Atteindre une production annuelle de 82 logements locatifs sociaux.
- Rationaliser l'usage du foncier disponible.

2. Répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie :

- Améliorer les parcours résidentiels des ménages.
- Renforcer la mixité sociale par la gestion des attributions des logements locatifs sociaux.
- Répondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles.

3. Assurer la qualité et la durabilité du parc :

- Accompagner la transition énergétique du territoire.
- Améliorer la qualité et la durabilité du parc ancien.
- Veiller à la qualité et à la durabilité de l'offre nouvelle.
- Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et des centres anciens.
- Prendre en compte la santé dans l'habitat et les opérations d'aménagement.

4. Mettre en œuvre, suivre et évaluer la politique de l'habitat :

- Mettre disposition des communes une ingénierie dédiée.
- Décliner, suivre et évaluer la politique de l'habitat au regard des ambitions du territoire.

L'écoquartier de la verrerie blanche d'Anor

Anor est une commune de 3 254 habitants située dans le Parc naturel de l'Avesnois et appartenant à la communauté de communes du Sud Avesnois.

La commune a connu aux XIX^{ème} et XX^{ème} des activités économiques florissantes avec le textile, le verre et le fer. 5 usines étaient présentes sur la commune : l'usine textile de la Galoperie, l'usine de Tissage St. Gorgon, l'usine Flament en centre bourg, l'usine de la Verrerie Blanche, l'usine de coutellerie de Milourd ainsi qu'un parc d'attraction, la Galoperie.



Le déclin économique a été rapide et traumatisant pour les habitants marqués par l'apparition de 5 friches industrielles et une friche touristique.

En 1990-91, La commune décide de prendre le problème à bras le corps et réalise, avec l'appui du Département du Nord, un diagnostic de la commune via **une étude du cadre de vie**. Un travail sur les friches est réalisé. Les habitants ont été questionnés pour avoir leur regard et définir les priorités avec l'identification des lieux. Cet accompagnement permet à la commune de se projeter, de se donner une feuille de route.

Dans un premier temps, la friche Flament en Centre-ville est requalifiée en un nouveau quartier – l'espace François Mitterrand - avec une école, des logements (2 résidences créés de 18 et 10 logements), des salles municipales d'activités, etc. Des travaux sur la vacance ont par ailleurs été menés.

En mars 2012, le **projet RENOUER** est lancé à l'initiative des Parcs Naturels Régionaux suite à un appel à projet du ministère de l'écologie en 2011. Anor fait partie des cinq communes du Nord Pas-de-Calais sélectionnées par ENRx pour participer au projet qui vise le renouvellement urbain et écologique en milieu rural et péri urbain. Les ambitions de RENOUER sont multiples : économiser les terres agricoles et rechercher une alternative à l'urbanisme pavillonnaire, s'appuyer sur les bâtiments existants vides ou sous occupés et leur espace environnant pour offrir les logements, équipements, locaux d'entreprises dont les populations ont besoin, rendre « compétitive » la rénovation écologique de bâtiments patrimoniaux par rapport à la construction neuve.



Le 13 juin 2012 se tient la première réunion du comité de pilotage du projet. C'est le début des réflexions sur la friche de la verrerie blanche. 190 000 € sont attribués à la commune d'Anor sur un budget alloué au projet RENOUER de 300 000 €.

Une **démarche de concertation et d'activation** est lancée avec l'accompagnement du cabinet Redcat. Élus, techniciens et habitants travaillent ensemble. Des propositions sont faites, chacun pouvant exprimer ses envies (jardins partagés, jardins, écologiques, réhabilitation des corons, espace pour les entreprises...)

La réflexion engagée dans le cadre de la démarche RENOUER a permis à la ville et à ses partenaires (le Parc Naturel de l'Avesnois, la DDTM d'Avesnes et l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre, la Région et le CAUE du Nord) de déterminer les grands enjeux fonciers, urbains et environnementaux.



La concertation

Le choix est fait de garder sur le site une mémoire industrielle et ses valeurs pour aller vers un lieu d'évocation et d'information sur le patrimoine et le passé industriel d'Anor ainsi que sur ces richesses environnementales. Les principes d'aménagement sont ainsi décidés. Les besoins de la population ont été pris en compte comme la qualité du cadre de vie, une offre diversifiée de logements (le vieillissement, la mixité sociale, le béguinage, des logements de plain-pied), le patrimoine naturel, les énergies renouvelables, les services, les relations humaines, les mobilités et la liaison avec le centre-ville. La volonté était de faire ce quartier un lieu de vie dynamique.

Le projet de requalification de la Verrerie Blanche se veut **"un quartier fier de son passé mais tourné vers l'avenir"**.

LE PROJET DE REQUALIFICATION :



Crédits : Mairie d'Anor

Les coûts de requalification d'une telle friche sont considérables pour une commune rurale comme Anor. La commune a ainsi décidé de mettre en place **une stratégie financière** (réduction de la dette, rationalisation des dépenses, cession de patrimoine, réflexion sur le calendrier de recours à l'emprunt, etc.).

Parallèlement, une opportunité s'offre à la commune de répondre à un appel à projet européen correspondant à la mesure 6E "Accélérer la reconversion des sites en friche, des espaces délaissés ou dégradés dans un objectif de renouvellement urbain" correspondant au Programme Opérationnel Feder. **La stratégie posée via le programme RENOUEr permet à la commune de déposer un projet complet et d'être retenue.**

1,9 millions d'euros sont attribués à la requalification de la verrerie blanche.

La commune d'Anor est aujourd'hui « fière du traitement de ses friches ». **Pendant 15 ans, il n'y a eu aucune construction neuve en extension foncière mais une stratégie d'acquisitions foncières et de réhabilitation en partenariat avec l'EPF.**

3 friches ont été traitées et 3 ont été rendues à la nature. En 30 ans, **200 logements ont été remis sur le marché** ce qui a entraîné une augmentation de la population de la commune, permise notamment par **l'approche qualitative menée dans les réflexions et la prise en compte des besoins de la population.**

La friche « Verrerie Blanche » est devenue une véritable valeur ajoutée pour la commune. En 2018, le projet reçoit le **label national EcoQuartier** (étape 2) confirmé en 2022 avec l'étape 3 (en attendant la 4ème et dernière).

Les 3 éléments essentiels nécessaire à la réussite d'un tel projet :

- 1 RÉFLEXION - PARTICIPATION - RÉALISME** : Le diagnostic fondateur & la réflexion approfondie
- 2 ASSOCIATION - ORGANISATION - VOLONTARISME** : Le partenariat & l'ingénierie
- 3 ANTICIPATION - DÉCISION - MOBILISATION** : La stratégie financière & les fonds FEDER

AVANT



Crédits : Maire d'Anor

APRÈS



Crédits : Agence Hauts-de-France 2020-2040

Et la planification ?

Au moment du lancement des réflexions de la commune sur la requalification de ses friches et les réflexions sur la verrerie blanche, la commune d'Anor n'était pas couverte par un SCoT.

« En milieu rural, on ne peut pas faire ce qu'on fait en milieu urbain mais il faut diminuer ce qu'on faisait avant en termes surfacique. »

Selon Jean-Luc Pérat, Maire d'Anor, le rôle d'un SCoT peut être de **décliner les stratégies, de poser les grands principes** par exemple sur la redensification des communes. Comment la repenser, la rendre acceptable ?

Le SCoT doit avoir un axe important sur la vacance. Les élus ont une mission : remettre sur le marché les immeubles vacants.

« Nous ne faisons pas que du bâtimentaire. Nous faisons du social, de l'humain, du service... Il est important de cultiver tous les éléments qui font la vie au quotidien et répondre aux attentes des familles. Pour cela, nous devons porter un regard différent sur nos territoires et donner envie d'avoir de l'ambition. »

« Nos territoires vont prendre de la valeur de part la qualité de leur environnement. En tant qu'élus, notre objectif est de trouver la valeur ajoutée de nos territoires pour devenir attractif et proposer des services pour accueillir la population ».

De la stratégie au projet, le rôle de l'EPFLo

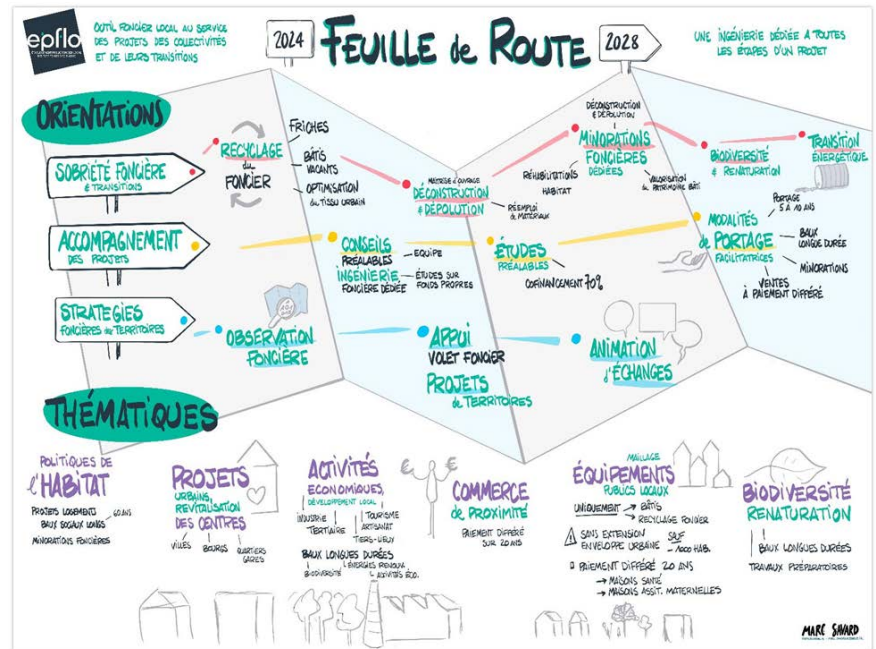
L'Établissement Public Foncier Local des Territoires Oise & Aisne (EPFLO) intervient sur les territoires de l'Oise et de l'Aisne.*

Au service des communes et intercommunalités, l'EPFLO apporte une ingénierie foncière dédiée et des moyens financiers pour conseiller les collectivités, assurer l'acquisition, le portage et la rétrocession de biens, ainsi que la maîtrise d'ouvrage de travaux de démolition et de dépollution.

L'accompagnement de l'EPFLO repose sur une feuille de route (actuellement en cours de définition) qui va reposer sur 3 grandes orientations :

- la sobriété foncière et les transitions ;
- l'accompagnement des projets ;
- les stratégies foncières du territoire.

Le champ d'intervention thématique est large avec aussi bien les politiques de l'habitat, les projets urbains, la revitalisation des centres, les activités économiques, le commerce de proximité, les équipements publics locaux et les questions de biodiversité et de renaturation.



Crédits : EPFLO

Pour passer de la stratégie au projet, des orientations à l'action, comment faire ?

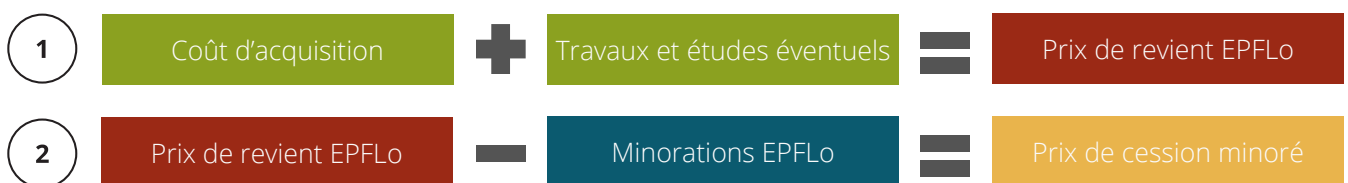
Comment limiter les extensions et les circonscrire aux activités économiques ?

"Le foncier est le nerf de la guerre !" Recyclage, réhabilitation, requalification doivent être au cœur des projets d'habitat.

Le passage de la stratégie au projet est un **processus itératif** qui repose sur un **triptyque planification / stratégie / opportunité**. Il nécessite de l'ingénierie à toutes les étapes que ce soit pour définir les stratégies ou pour accompagner leur mise en œuvre.

Pour accompagner les territoires, l'EPFLO dispose de différents outils comme le fonds de minoration foncière. Le fonds de minoration foncière apporte une aide supplémentaire pour le logement locatif social et l'accession aidée, le recyclage foncier et la résorption des friches ainsi que la valorisation du patrimoine bâti et les projets « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ». L'action de l'EPFLO pour les centres-bourgs et centres-villes est effective également en dehors de ces dispositifs nationaux.

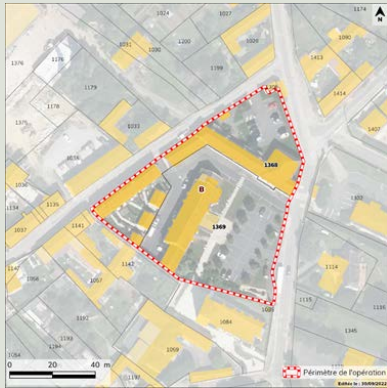
Il s'adresse aux opérations proposant une densité minimum de 20 logements/ha, ayant un bilan déficitaire, avec une limite de 50% du prix de revient de l'EPFLO.



*L'EPF d'État Hauts-de-France exerce des missions similaires sur les territoires du Nord, du Pas-de-Calais et de la Somme.

Réhabiliter le bâti - Sacy-le-Petit (3 000 hab) Logement social en centre-ville

Acquisition en 2009 pour 550 000 €
Cession d'une partie à la commune (150 k€)
Bail EPFLO de 60 ans signé en 2012 (400 k€) pour le projet de locatif social Oise Habitat (5 logements individuels et 14 logements collectifs.) livré en 2014.



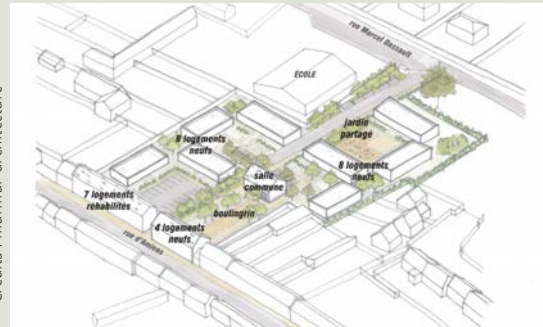
Crédits : EPFLO



Crédits : EPFLO

Réhabiliter le bâti - Grandvilliers (3 000 hab) Béguinage solidaire

Acquisitions des fonciers et portage = 240 000 €
Diagnostics, mise en sécurité, déconstructions = 300 000 €
Projet de béguinage solidaire (27 logements dont 7 réhabilités) - habitat inclusif
Prix de 540 000 € ramené à 270 000 € : minorations EPFLO patrimoine bâti (partenariat CAUE) et recyclage foncier, soit 10 000 € de foncier par logement au lieu de 20 000 €



Crédits : murmur architecture



Crédits : EPFLO

Les bailleurs sociaux, des acteurs de la sobriété foncière

Limitier et contrôler l'étalement urbain est un réel enjeu instauré par la loi Climat et Résilience. Les bailleurs sociaux se sont très tôt investis sur la sobriété foncière et ont développé un savoir-faire avec des modes de production adaptés au réemploi de terrains existants et déjà artificialisés.

D'après les études menées en région par l'URH en partenariat avec le CEREMA, la DREAL, la Banque des Territoires et l'Union Sociale pour l'habitat, seul un tiers de la production de logement social est réalisé en dehors du tissu urbain et ne représente que 12% de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers du secteur du logement.

La consommation foncière du logement en Hauts-de-France (2009 à 2017)



Source : URH

Sur les 862 ha artificialisés pour la construction du logement social, 23 000 logements ont été construits, soit une densité de près de 27 logements à l'hectare (contre 13 logements pour la promotion privée et 5 pour la promotion pour soi).

Reconquête urbaine, renaturation des fonciers inconstructibles, recyclage de friches, renouvellement urbain, reconversion du patrimoine économique, changement d'usage, action sur la vacance... sont autant d'actions que les bailleurs sociaux développent pour relever le défi de la sobriété foncière.

A travers son intervention, Alexandre Bourbotte a illustré l'engagement des bailleurs sociaux à travers différentes opérations :

- la valorisation d'un corps de ferme en Centre-Bourg pour apporter de la mixité fonctionnelle et sociale à Sacy-le-Petit ;
- la réponse à des besoins spécifiques en s'appuyant sur les atouts de l'existant à Abbeville ;
- le traitement de friches commerciales en milieu rural pour revitaliser le centre-bourg à Godewaersvelde ;
- l'expérimentation de l'achat groupé pour simplifier les démarches, sécuriser le foncier et créer une ressource foncière sur les communes d'Anor, d'Aulnoye-Aymeries, Boussois et Maubeuge.

Ces exemples sont extraits du **livret de 15 opérations remarquables en sobriété foncière conduites par les bailleurs sociaux en région Hauts-de-France**



Lien de téléchargement du livret :
https://www.unionhabitat-hautsdefrance.org/wp-content/uploads/2023/02/livret_foncier_WEB.pdf

Pour l'URH, ces opérations « remarquables » doivent devenir des opérations « classiques » à la vue du ZAN. Ainsi, l'expérience des bailleurs sociaux permet à l'URH de pouvoir poser 3 conditions de réussite pour garantir la reproductibilité de ce type d'opérations et orienter les collectivités :

- 1 Développer et planifier des stratégies foncières** en repérant et sécurisant rapidement les potentiels fonciers.
- 2 Construire un réel partenariat Collectivités/Bailleurs et EPF/EPFL** en renforçant la relation directe entre les acteurs le plus en amont possible.
- 3 Faire évoluer le modèle économique de la production** en remobilisant les collectivités et en réunissant les partenaires financiers compte-tenu du coût souvent plus important de ce type d'opérations "sur mesure".



Séquence 2 : Observer

Découverte de l'écoquartier de Bailleul-sur-Thérain

Tirer des enseignements des aménagements existants, découvrir les formes urbaines et les densités peuvent permettre aux porteurs de projets de bâtir leur projet grâce à une meilleure appréhension des choix à opérer.

C'est pourquoi, une balade urbaine a été organisée pour aller à la découverte de l'écoquartier de Bailleul-sur-Thérain.

L'objectif de la visite était de permettre aux participants de découvrir une réalisation concrète et d'avoir une vision des typologies de construction retenues et de leur densité, des cheminements au sein du quartier, des réflexions de la commune en termes d'accessibilité, des choix en matière de mixité sociale, etc.

Cet écoquartier s'inscrivant dans un projet global de restructuration du centre-ville, cette déambulation a également permis d'avoir une vision globale de la stratégie engagée par la commune.



Photo de groupe au niveau du belvédère de l'écoquartier



Parcours à Bailleul-sur-Thérain



Echelle 1/5000e
© Ortho 2018 IGN / Archetude / Arval / Architectonie / CAUE 60



Présentation de l'écoquartier Parc de l'Entre Deux Monts

Situé à Bailleul-sur-Thérain dans l'Oise, commune périurbaine d'environ 2 000 habitants, à 10 kilomètres au sud de Beauvais, l'ÉcoQuartier Parc de l'Entre deux monts s'est développé à l'ouest de la commune, à proximité d'axes routiers importants dont la déviation RD 234 entre Bailleul et Bresles, sur le site de « La Voie aux ânes », une **ancienne sablière devenue une friche en quête de nouvelles fonctions**.

La démarche de la commune a consisté à inclure un nouveau quartier dans une **réflexion menée à une échelle plus globale** dès 2000, soumise à l'influence urbaine de Beauvais.

La commune a entamé dans un premier temps une **étape de densification du tissu existant et de renforcement des services autour d'une nouvelle centralité** à la jonction des bourgs de Bailleul et de Froidmont. Puis, l'opportunité d'une friche industrielle en frange de l'urbanisation résidentielle va **rééquilibrer cette commune** très étendue, désenclaver des secteurs éloignés du centre traditionnel et qualifier un nouveau pôle autour d'espaces publics majeurs : une place et un parc paysager ouvert à tous.

Ce lieu bénéficie d'une qualité paysagère indéniable, de vues sur des paysages patrimoniaux comme le Mont César, ancien camp romain, aujourd'hui Espace Naturel Sensible porté par le Département. Consciente de ces atouts, la commune a souhaité qu'**une réflexion durable sur le devenir du site** soit menée.

Cette **étude d'aménagement** se place dans la continuité d'une réflexion engagée par la révision du PLU et structurée dans le PADD. Étant l'une des dernières opportunités foncières de la commune, le site a pour objectif d'accueillir les demandes de logements qui ne cessent d'augmenter sur la commune.

Par sa localisation, le nouveau quartier de "l'Entre Deux Monts" joue un rôle structurant d'entrée de bourg et l'enjeu de son image est inévitable.

Les enjeux environnementaux et les diverses contraintes physiques du site ont nécessité une étude intégrant dès la phase pré opérationnelle une réflexion technique et économique.

L'urbanisation de ce secteur s'organise autour d'un éco parc et présente une programmation diversifiée de logements : lots libres, accession sociale, offre locative sous différentes formes de logements, ainsi qu'un établissement d'accueil spécialisé.

La commune a décidé délibérément de ne pas y ajouter de nouveaux services ou équipements publics pour les contenir autour de la nouvelle mairie et salle des fêtes, en privilégiant la qualité des espaces publics supports de mobilité douce. Les aménagements sont pensés dans un souci de préservation et de développement de la biodiversité intégrant des solutions pour la gestion des eaux pluviales.

Quant à l'éco parc, celui-ci remplit ses fonctions d'amélioration du cadre de vie des habitants, par la ponctuation d'espaces paysagers, d'espaces de détente favorisant la cohésion sociale et intergénérationnelle. Il draine grâce à un maillage végétal et des mails piétonniers l'ensemble des rues du nouveau quartier d'habitation en les reliant à la trame existante du tissu urbain et ses connexions.

La maîtrise d'ouvrage de l'aménagement a été confiée par la commune à l'OPAC de l'Oise, et la maîtrise d'œuvre partagée entre Archétude (architectes) et Verdi (bureau d'études et d'ingénierie).

Le quartier a été reconnu sous le **Label national EcoQuartier** de niveau 2 en 2014 et la commune détient le Label VVF 4 fleurs depuis 2012, avec un Prix national VVF mention diversité végétale en 2018.



Crédits : CAUE 62



Plan de masse de l'EcoQuartier - source Archétude

Programme d'aménagement et d'urbanisme

Il consiste en la reconversion d'une friche d'une carrière, qui a cessé son activité il y a soixante ans, par la création d'un nouveau quartier pour répondre à la demande sur la commune d'environ 160 logements individuels en accession, 65 logements locatifs sociaux en collectifs et maisons de ville, d'un foyer pour autistes adultes, d'une place publique et d'un parc paysager central, traité en zone humide comprenant une mare et parcourue de noues et de chemins piéton.

L'emprise totale du projet couvre une surface de 16 ha, dont 11 ha sont consacrés à la construction des logements, soit 19 logements à l'hectare, ainsi qu'un parc urbain au cœur du quartier qui couvre une surface de 3,6 hectares et le programme inclusif du foyer pour autistes adultes qui occupe une parcelle de 9000 m².

Une première tranche de constructions a permis la réalisation de plus d'une centaine de maisons individuelles et d'une quarantaine de logements locatifs sociaux collectifs et individuels pour répondre à la moitié des besoins des dix dernières années en logements proposés sur la commune. L'autre moitié ayant été produite par la densification du tissu urbain existant.

Il subsiste une emprise d'environ 4 hectares comprise entre les deux parties du Parc au nord du quartier pour accueillir une deuxième tranche d'environ quatre-vingts logements, pour la prochaine décennie, en complément d'autres projets de densification en cours dans l'enveloppe urbaine existante.

Les 3 éléments essentiels à la réussite d'un tel projet :

- 1 Une réflexion globale** engagée sur l'ensemble de la commune conduisant à améliorer le cadre de vie tout en cherchant à diversifier et à densifier le tissu urbain existant, se poursuivant dans la reconquête d'un foncier dégradé impropre à la culture, en s'appuyant sur une étude environnementale pré opérationnelle.
- 2 L'opportunité** d'un foncier disponible à requalifier pour répondre à la dynamique démographique d'une nouvelle population attirée par un cadre de vie de qualité proposé sur la commune, à moins de quinze minutes à pied d'un centre bourg offrant tous les services, équipements et commerces de proximité, et avec une commune déjà très impliquée dans la diversité de son offre résidentielle.
- 3 L'adaptation aux changements climatiques** en proposant un habitat en plus grande intégration à la nature et à son environnement, à défaut de promouvoir des performances énergétiques supérieures à la norme existante, en privilégiant le bien vivre ensemble au sein d'espaces naturels publics et partagés avec l'ensemble de la population communale.



Crédits : Agence Hauts-de-France 2020-2040

Et la planification ?

Au moment du lancement des réflexions sur la requalification de sa friche, la commune de Bailleul-sur-Thérain était organisée au sein d'une EPCI plus petite qu'aujourd'hui, dans laquelle la commune représentait un pôle reconnu de développement de son territoire.

Depuis son intégration à la communauté d'agglomération du Beauvaisis, elle ne représente plus qu'un pôle d'appui en milieu rural, parmi d'autres, en relation avec le milieu urbain central, avec le risque de voir diminuer son influence dans le nouveau territoire intercommunal pour l'accueil d'une population nouvelle, malgré son ambition de préserver la qualité de son cadre de vie.

Compte-tenu de son attractivité résidentielle et économique, avec une vacance immobilière inférieure à 5% et une part de logements sociaux supérieure à 25% pour une commune qui n'atteint pas encore les 2500 habitants, la commune a déjà intégré les problématiques de la redensification.

La qualité de l'environnement de nos territoires est un objectif à atteindre à part entière pour devenir attractif tout en proposant des habitats diversifiés et des services pour accueillir la population.

Aussi, le rôle d'un SCoT, pour rendre acceptable une démarche aussi ambitieuse, devrait intégrer une approche du territoire en termes d'équilibre du territoire pour les communes d'influence équivalente. A ce titre, organiser le territoire par sous-secteurs générant des PLUi sectoriels compatibles avec le PLUi global de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis pourrait être une piste de réflexion selon Richard Kaszynski, directeur du CAUE de l'Oise.

Séquence 3 : Concevoir

Habitons demain à Carte Blanche



Un canevas, support de la réflexion

Un atelier "Habitons demain à Carte Blanche" élaboré pour cette rencontre a été proposé aux participants.

A partir d'un contexte donné (présentation de la commune, de ses défis, des ambitions du SCoT auquel elle est rattachée, d'une carte de situation), les participants devaient répondre à la commande du maire de développer un nouveau quartier par une réflexion en deux temps :



Présentation de la commune, de la commande, de la consigne

- **un brainstorming sur les choix à opérer et leurs modalités de mise en œuvre** : Comment répondre à la commande ? Quel choix opérer en fonction du site d'implantation du projet au regard des enjeux du SCoT et des défis à relever ? Quels types de construction ? Quelle densité ? Quel mode de définition du projet (concertation, atelier avec la population...). Quels usages en termes de déplacement, de lien avec le centre-ville ? Quelles formes urbaines ? Quels espaces publics ? Comment prendre en compte le changement climatique ? etc., avec la possibilité de modéliser les choix sur un plan masse.

Il était demandé de préciser les freins éventuels, les outils nécessaires, les acteurs à mobiliser et la traduction réglementaire dans les SCoT / PLUi.



Fiches caractéristiques des sites potentiels d'implantation

- **la modélisation du projet, le futur souhaitable en image** : à partir d'une banque d'images à disposition, un photocollage du quartier devait être réalisé (choix du type de construction, choix pour les espaces publics, les déplacements...).

L'objectif était d'échanger sur la vision d'un quartier de demain.

4 sites potentiels pouvant accueillir le projet étaient proposés : une friche, un îlot à reconquérir, une zone résidentielle peu dense et une zone naturelle.

8 tables ont été constituées, 2 tables par site.



Des fiches "typologies d'habitat"



Banque de photos



Petits matériels

Restitution des ateliers

La commande

Dans un souci de répondre aux besoins des ménages en T1, T2 et T3 et dans un contexte de ZAN, la commune de Carte Blanche souhaite développer un quartier comprenant

**30 nouveaux logements favorisant la mixité + un béguinage de 10 places
+ un foyer de jeunes travailleurs de 8 lits.**

Elle souhaite par ailleurs donner un caractère innovant à son projet, que ce soit en termes de définition du projet, de construction (formes urbaines, réflexions sur les mobilités, lien avec le centre-ville, développement des énergies renouvelables...) eu égard aux défis auxquels doit répondre la commune et aux ambitions du SCoT.

Les 4 sites potentiels identifiés :

2

Une friche

Surface : 2.5 ha
Composée d'une friche commerciale, d'une friche industrielle avec patrimoine qualitatif qui contribue à la mémoire industrielle de la commune et d'un ancien parking délaissé.
Une pollution potentielle dans le secteur industriel.
La commune est propriétaire du parking.
Deux propriétaires différents pour l'ancien commerce et l'industrie.
Friche située à proximité de la gare.
Friche bordée par le chemin de tour de ville.
Point culminant du village avec vue sur l'église.

4

Une zone résidentielle peu dense

Surface : 2ha
Zone située à 500m du centre-ville.
Zone qui présente un corridor écologique à préserver.
A proximité des ruines de l'ancien château et en lisière d'agglomération.
Un R+1 à la frange et à proximité d'équipements.
Propriétaires privés multiples
Situation actuelle : 5 logements /ha
Objectif : 15 logements à l'ha minimum.
Bouclage par des voies résidentielles à envisager.



1

Une zone naturelle

Surface : 3 ha
Zone bordée par l'ancienne voie ferrée qui marque la limite de l'enveloppe urbaine et le chemin du tour de ville. Parcelle enclavée.
Présence d'arbres remarquables et d'un patrimoine industriel emblématique (ancienne cheminée) à proximité.
Propriété de la commune.
Site qui dans le contexte ZAN nécessitera une compensation à imaginer.

3

Un ilot à requalifier

Surface : 1 ha
Ilot composé de deux immeubles d'habitations (anciens logements sociaux) : 1 R+3 de bonne qualité et 1 R+4 dégradé ; un immeuble tertiaire (centre de tri de la Poste désaffecté) ; des arrières cours délaissés.
En proximité de centralité (école, marché...)
Bordé par des maisons individuelles avec des cours partiellement délaissés et une rivière busée.
Multiples propriétaires publiques (bailleurs, commune).

Les choix à opérer

- Travailler sur du semi-collectif.
- Avoir une démarche Écoquartier.
- Zone piétonne / cyclable sur le quartier.
- 80 places de stationnement à l'entrée, perméables / végétalisées.
- Création d'une voie verte sur l'ancienne voie ferrée pour le flux piéton / cyclable.
- Mix béguinage au rez-de-chaussée et jeunes travailleurs aux R+1.
- Jardin partagé au centre.
- Construction en matériaux biosourcés, locaux (bois) et toiture végétale.
- Prendre un cabinet pour travailler en intelligence collective avec la population locale.
- Compensation ZAN : renaturation de la surface artificialisée au niveau de la friche (voir projet de territoire - ambition du SCoT).

Analyse de la modélisation :

- La voiture reléguée en bordure du quartier. Voiture ou camion autorisée qu'en cas de déménagement.
- Une voie de circulation créée pour accéder au parking.

Freins

- Rivière.
- Accès à la parcelle.
- Amener les réseaux d'eau, d'électricité, assainissement.



Outils nécessaires

- EPF/EPFLo - patrimoine architectural emblématique
- Achat de deux parcelles

Acteurs

- EPF/EPFLo, cabinet d'intelligence collective, population, SDIS (accès pompier), enlèvement des ordures ménagères, bailleur social

Traduction réglementaire

- 2 emplacements réservés au PLUi

Le futur souhaitable en image



Les choix à opérer

Créer une résidence intergénérationnelle associant à la fois le foyer de jeunes travailleurs et le béguinage.
 Béguinage + foyers = petits collectif en position centrale de la parcelle.
 Logements : habitat individuel dense avec une densité recherchée de 28 log/ha en position latérale de la zone.
 Aire de stationnement perméable + bornes électriques + voitures partagées.
 Création d'une liaison douce vers le centre-ville, vers la gare et le long du cours d'eau.
 Utilisation de la zone résidentielle peu dense pour la compensation.

Analyse de la modélisation :

30 logements : répartition T1 + T2 + T3
 Utilisation d'écomatériaux pour les constructions.
 Des espaces communs type jardins partagés ou jardins publics.
 Création d'une voie cyclable sur l'ancienne voie ferrée
 Stationnement perméable + stationnement vélo.

Freins

Enclavement : accès
 Rentabilité du projet
 Entretien des espaces verts



Outils nécessaires

Non renseigné

Acteurs

EPF/EPFLO, Bailleur social, CAUE,

Traduction réglementaire

PLUi : OAP
 Mise en place d'une compensation

Le futur souhaitable en image



Les choix à opérer

38 logements : compléter le parcours résidentiel.
 Mixité sociale : part de logement social / répartition T1-T2-T3.
 Acquisition foncière par EPF / EPFLO
 Dépollution ? Mener une étude sur le risque de pollution.
 Préservation du bâti remarquable.
 Démolition de l'entrepôt.
 Mettre en place un urbanisme transitoire sur la zone polluée. Parking paysager sur la zone polluée.
 Avoir des espaces de rencontres sur les toitures / belvédère sur la ville.
 Place verte : vues partagées depuis espaces publics.
 Accès piétons/cyclos, voitures à envisager

Analyse de la modélisation :

Formes urbaines (R+2 et petits collectifs) avec un objectif de 50 log/ha, une diversité des volumes, une référence à la brique dans les constructions.
 Construction bioclimatique : ENr, matériaux, biosourcés
 Mobilité douce, parking vélo.
 Jardins partagés, toitures végétalisées pour la rencontre.

Freins

Pollution.
 Acquisition foncière (3 propriétaires).
 Concertation avec riverains.



Outils nécessaires

Outils fonciers.
 Etudes pollution, îlot de chaleur, géothermie.
 Etudes préalables hypothèses localisation et densité.

Acteurs

EPF/EPFLO
 Bureau d'études pollution, îlot de chaleur/fraicheur,
 Riverains de l'opération et associations (séniors, jeunes travailleurs).
 Aménageurs bailleurs

Traduction réglementaire

OAP à généraliser sur les friches / requalification : patrimonial / paysager / mobilité
 Densité / typologie / formes urbaines

Le futur souhaitable en image



Les choix à opérer

- Maintien du bâti remarquable (façades).
- Etude de sols pour vérifier les pollutions.
- Acquérir le foncier (EPF).
- Valoriser le tour de ville existant.
- Créer de nouvelles liaisons, notamment vers la gare.
- Créer un espace public partagé avec plusieurs activités, co-création avec les habitants - nom à définir.
- Accueillir des services mutualisés y compris au rez-de-chaussée des logements.
- Reconstituer des rues avec façades à l'alignement et du stationnement (parkings végétalisés) en entrée de zone.
- Mise en place d'une zone naturelle avec des végétaux pour traiter la pollution.
- Créer des parcs à vélos.
- Utiliser des matériaux éco-sourcés.
- Chauffage par ENR (étude à faire).
- Services à toute la commune, centralité en lien avec le cône de vue.
- Chercher à diminuer les logements à construire en réinvestissant les logements vacants dans la ville.

Analyse de la modélisation :

- Ambiance logement + place + axe piéton
- Une aire de jeux sous la halle
- Parking vélos en entrée d'opération

Freins

- Maitrise foncière incomplète.
- Pollution incertaine.
- => beaucoup de préalable avant de commencer.
- Phasage à définir en fonction des résultats



Outils nécessaires

- Faire un plan directeur.
- Marché avec compétences croisées (architecte, paysage, ingénierie...).
- Participations des habitants.

Acteurs

- EPF, Bailleur social, CAUE, Habitants, Action logement
- Financeurs : Région, Fonds friche, fonds vert, ANAH...

Traduction réglementaire

- SCoT : règle en termes de densité
- PLUi : OAP

Le futur souhaitable en image



Les choix à opérer

Liaisons douces vers le square et l'école.
 Visibilité de l'eau à retrouver. Débuser la rivière.
 Coulée verte.

La question des accès :

- accès voitures et stationnement.
- accès à l'école / dépose

Destruction du bâtiment 1.
 Requalification du bâtiment 2.
 => béguinage en rez de chaussée et foyer jeunes travailleurs à l'étage.

Analyse de la modélisation :

1 R+1/R+2 accueillant le béguinage et le foyer jeunes travailleurs + un immeuble collectif de 20 logements + 4 maisons. Un porche pour accéder au quartier.
 Végétalisation des façades
 Des espaces partagés type jardins, un espace de rencontre pour les personnes âgées notamment, création d'un square.
 Des cheminements doux bien intégrés. Des parkings vélos.
 La voiture plutôt en périphérie.

Freins

Problématique riverains (vis-à-vis).
 Stationnement.
 Gestion de l'eau (rivière = inondation ?)



Outils nécessaires

Visite de terrain
 Concertation des habitants.

Acteurs

EPF/EPFLo : Acquisitions foncières
 Agence de l'eau
 Agence de développement / urbanisme
 CAUE, bailleur social

Traduction réglementaire

OAP

Le futur souhaitable en image



Les choix à opérer

Ouverture visuelle vers le centre de l'îlot.
 Mutualisation béguinage et foyers jeunes travailleurs.
 Béguinage en rez de chaussée et jeunes travailleurs en R+1. Traitement acoustique entre logements junior/sénior à renforcer.
 Démolition du centre de tri, du R+4 et l'usine.
 Choix de conserver le R+3 (moins haut, repère en termes de hauteur et de densité, mieux placé que le R+4 dans l'îlot).
 Ouvrir le cours d'eau et restaurer la trame verte et bleue.
 Conservation du bâti front à rue.
 Création d'une voirie sens unique : voie en L et non pas en ligne droite.
 Maillage voie douce vers le centre en s'appuyant sur le cours d'eau.
 Espace de rencontre ouvert au centre.
 Espace public commun : square ouvert.
 Construction de 3 immeubles de logements R+2 / R+3.

Analyse de la modélisation :

Des espaces publics avec jeux, mobilier urbain, arbres...
 Une voie routière avec piste cyclable.
 Choix de n'avoir que du collectif.

Freins

Pollution des sols : ancien parking et ancien atelier, ancien centre de tri.
 Coût de l'opération.
 Démolition (relogement à prévoir).
 Multitudes de propriétaires.



Outils nécessaires

Droit de préemption urbain.
 Zone d'aménagement concerté.
 Opérateur / promoteur.

Acteurs

EPCI, EPF/EPFL, Bailleurs sociaux, Département, Habitants du quartier, Agence de l'eau (cours d'eau), association gérant béguinage + foyer jeunes travailleurs.

Traduction réglementaire

OAP.
 Alléger les règles de stationnement.
 Autoriser R+3.

Le futur souhaitable en image



A + D₂ by identité



béguinage au Rdc
 Foyer de jeunes travailleurs au R+1



Zone de rencontre



Espace public (jeux, mobilier urbain, arbres...)



Voie routière avec piste cyclable

Les choix à opérer

- 30 logements T1 + T2 + T3 : type intermédiaire et individuel.
- Béguinage : habitat en bande.
- Foyer jeunes travailleurs : petit collectif.
- Foyer jeunes travailleurs à proximité des équipements sportifs.
- Béguinage : proche du centre.
- Liaisons piétonnes et cyclables vers parc / centre et vers les équipements sportifs.
- Espaces publics : tirer parti de l'existant et le compléter.
- Mettre en place une concertation avec les habitants.
- Choix dans les matériaux de construction.

Analyse de la modélisation :

- Des habitats aux typologies distinctes en fonction du public cible.
- Jardins familiaux partagés.
- Réseau de chaleur.
- Stationnement perméable en entrée du quartier.
- Voie douce.



Outils nécessaires

- ZAC ?
- Faire appel à un bailleur ?

Acteurs

- Habitants
- CAUE / Région / EPF-EPFL0
- Bailleur social
- Commune (espace public)

Freins

- Moyens humains
- Existants
- Habitants

Traduction réglementaire

- PLUi : OAP.
- Attention alignement.

Le futur souhaitable en image

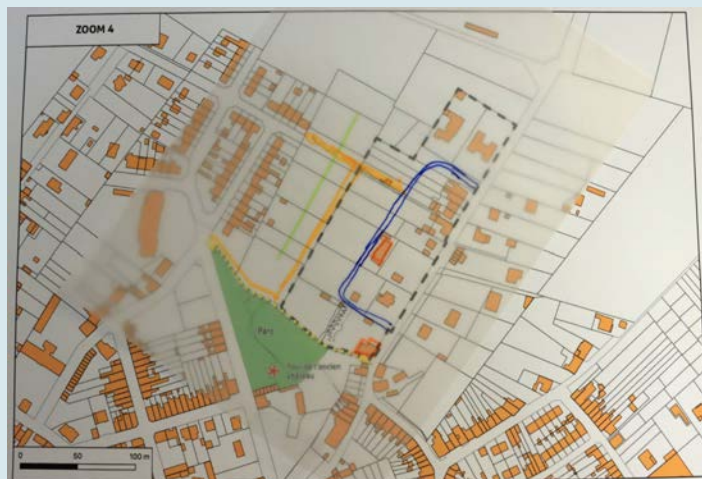


Les choix à opérer

- Créer un bouclage de voiries.
- Constituer un maillage de liaisons douces.
- Préserver le bâti dans la mesure du possible.

Analyse de la modélisation :

- Réemploi de l'existant ; transformation en logements social.
- Place aux mobilité douces - parking vélos.
- Reconstitution du front bâti.
- Diversité dans la typologie des bâtis en fonction du publics cibles : le foyer jeunes travailleurs et les logements en R+1, le béguinage en bâtiment de plain-pied.
- Corridor écologique avec jardins partagés et/ou espaces verts.



Outils nécessaires

Révision du PLU : Emplacement réservé + OAP
DUP en association avec négociations à l'amiable.

Acteurs

CAUE à solliciter en amont

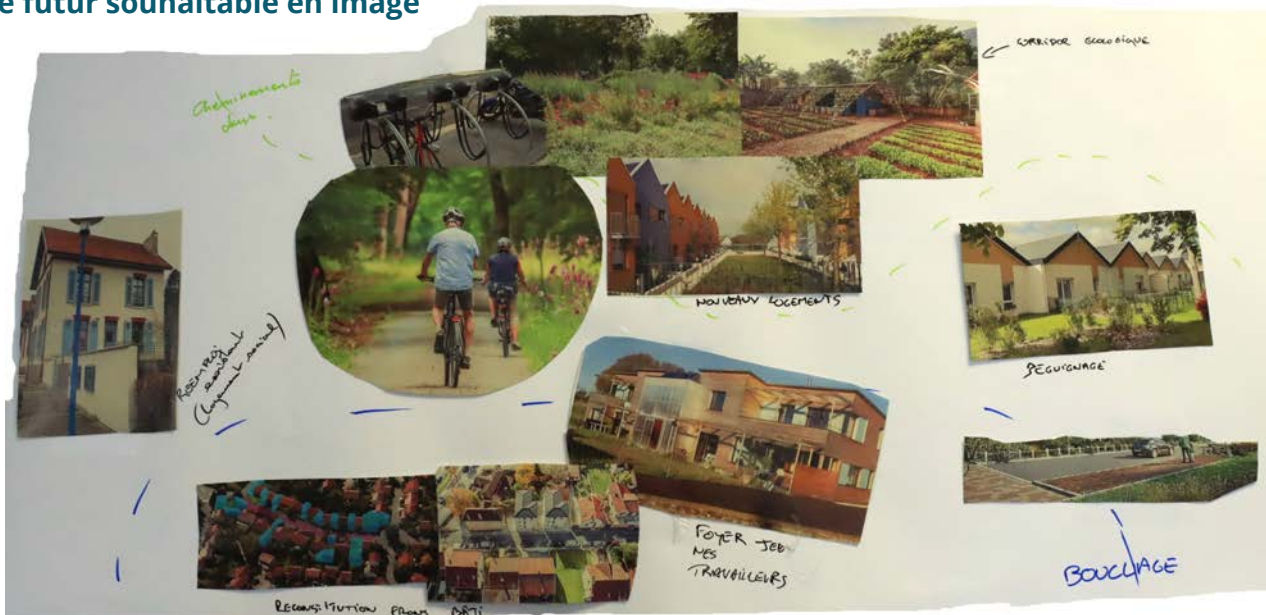
Traduction réglementaire

Non renseigné

Freins

- Réticence des habitants.
- Maitrise foncière complexe.
- Sensibilité Architecte des Bâtiments de France.

Le futur souhaitable en image



Synthèse des ateliers

Un regard croisé des choix à opérer proposés par les participants, quelque soit le site d'implantation étudié, laisse apparaître certaines constantes :

- Des **quartiers aux formes urbaines mixtes et plutôt tournées vers le petit collectif** en R+1 et R+2 avec une densité plus importante. Le recours à la maison individuelle a été très peu usité. Les choix tiennent compte du public cible des logements. C'est le cas par exemple pour le béguinage avec le recours à l'habitat en bande de plain-pied dans certains cas ou son installation en RDC dans les bâtiments collectifs.
- Une recherche de **mixité sociale et intergénérationnelle** dans la conception des bâtiments et dans les espaces partagés : des collectifs mêlant T1, T2, T3 et un regroupement du béguinage et du foyer jeunes travailleurs dans une proposition sur deux.
- Une place importante de la **mobilité douce avec la prise en compte du vélo et du stationnement inhérent.**
- **Des espaces de rencontres, des espaces verts et la création de jardins partagés.**
- **La voiture peu présente et souvent reléguée en bordure de quartier.** La question de la voiture a surtout été traitée du point de vue du stationnement avec le développement de **parkings perméables.**
- La **prise en compte de la transition énergétique et climatique** avec une recherche de qualité au niveau des constructions (recours aux écomatériaux, végétalisation des façades...) et des solutions énergétiques (recours aux énergies renouvelables type géothermie, photovoltaïque, réseau de chaleur).
- La **préservation** dans la mesure du possible **de l'existant et la valorisation du patrimoine bâti remarquable.**
- La nécessité d'**assurer la liaison avec le centre-ville et ses services.** Si la proposition de développer des services au sein du futur quartier a été peu mise en avant, il apparaît nécessaire de pouvoir le relier au centre-ville.

Les **freins** exprimés tournent principalement autour de deux notions :

- **la maîtrise foncière** : acquisition des terrains, gestion des différents propriétaires...,
- **les habitants** : concertation, réticences éventuelles aux projets, acceptation de la densité, relogement..

A ceux-ci s'ajoutent les questions financières (coûts des opérations, rentabilité..).



Les outils exprimés par les participants viennent contrebalancer ces freins. La **concertation avec la population** est mise en avant.

Par ailleurs, de tels projets nécessitent **une ingénierie** avec la recherche de compétences croisées.

Enfin, la **Zone d'Aménagement Concerté** (ZAC) est plébiscitée comme outil d'urbanisme pour la mise en œuvre du projet.

Si les **acteurs** à mobiliser sont multiples, quatre sont plus spécifiquement mis en avant :

- l'**EPF/EPFLo** qui pourra jouer un rôle important sur la maîtrise foncière ;
- les **bailleurs sociaux**
- la **population**, à travers les habitants et les associations, en cohérence avec les besoins de concertation évoqués ;
- le **CAUE** pour sa mission de conseil.

Côté **traduction réglementaire** de ce type de projet, les éléments mis en avant concernant le SCoT portent sur des dimensions stratégiques en termes de typologies de formes urbaines avec notamment des règles sur la densité. Coté PLUi, un tel projet nécessite une **OAP**.



Pour aller plus loin

Publications disponibles en ligne :



1001 façons de construire à la campagne - la densité en milieu rural, Région Nord-Pas de Calais, 2016



1001 façons de construire en Hauts-de-France et ailleurs - référentiel d'opérations sobres en foncier à l'heure du zéro artificialisation nette, Région Hauts-de-France / ARAA juin 2023



Dossier documentaire - Sobriété foncière, CERDD, juin 2023



Logement social et sobriété foncière, URH Hauts-de-France juin 2023

Disponibles dans les Centres de ressources CAUE 80/60/59 (liste non exhaustive) :

Architectures low-tech, sobriété et résilience Solène Marry ADEME, 2023

Architecture frugale, 20 exemples inspirants dans les Hauts-de-France WAAO Frugalité heureuse et créative, 2023

Habiter demain, de l'utopie à la réalité Véronique Willemin Alternatives, 2010

Vivre ensemble autrement : écovillages, écoquartiers, habitat groupé Pascale d'Erm Ulmer, 2009

Ecoquartiers en milieu rural ? aménager durablement les petites communes Marc Verdier et Nathalie Tappia CERTU, 2011

Catalogue exposition "La ville tourne en rond ? Architecture ville et paysage : modèle de (ré)emploi", WaaO, 2023

Sites internet :

L'Observatoire CAUE un panorama de l'innovation architecturale, paysagère et urbaine en France : <https://www.caue-observatoire.fr/>

Le label EcoQuartier : <http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/>

L'EcoQuartier de la verrerie blanche, site de la commune d'Anor, https://anor.fr/verriere_1.php

Le SCoT du Pays de Saint Omer : https://www.aud-stomer.fr/applications/scot_PSO/

Conclusion et perspectives

Au regard de la loi Climat & Résilience et de la trajectoire du ZAN, répondre aux besoins des habitants en termes de logements nécessitera un travail important sur l'existant : réhabilitation de friches, requalification d'îlots, lutte contre la vacance...

A cette fin, les territoires doivent véritablement élaborer des stratégies, les formaliser dans leurs documents de planification (SCoT, PLUi) pour une mise en œuvre concertée et adaptée à leurs problématiques.

De nombreux acteurs sont là pour les accompagner que ce soient les EPF, les bailleurs, les CAUE... Les expériences sont nombreuses aujourd'hui pour montrer le champ des possibles.

A travers les ARAA, la Région poursuivra son accompagnement par des rencontres, des publications (une nouvelle édition de "1001 façons de construire en Hauts-de-France" est à l'étude). Le prochain webinaire au premier trimestre 2024, qui portera sur les voies et moyens pour lutter contre la vacance des logements, permettra de donner des pistes de travail.

Remerciements

MERCI

Nous tenons à profiter de cette édition spéciale pour adresser nos remerciements à :

- Nicolas Rébérot, Président de l'URCAUE et ses équipes - Grégory Villain et Thérèse Rauwel du CAUE de la Somme, Bruno Stoop, Robin Sara et Philippe Avice du CAUE de l'Aisne, Béatrice Auxent et Vincent Levive du CAUE du Nord, Hélène Ducrocq du CAUE du Pas-de-Calais et, Richard Kaszynski, Antoine Blond et Gunérolé Le Moaligou du CAUE de l'Oise, pour le co-portage, la co-conception de l'atelier et la co-animation de cette rencontre, leur implication, leur dynamisme et leurs sourires ; ce fut une première belle collaboration, une belle aventure et nous espérons que d'autres suivront ;
- Béatrice Lejeune, Isabelle Parent et Amandine Guiloiné pour leur accueil, la mise à disposition de la salle et la découverte de l'écoquar
- John Bruneval, Jérôme Grange, Romane Goddyn, Jean-Luc Pérat, Jean-Marc Deschodt, Alexandre Bourbotte, Isabelle Parent pour la qualité de leurs interventions ;
- Stéphanie Déprez, notre responsable de service pour son soutien tout au long de l'action et son intervention ;
- Nos collègues de l'Agence Hauts-de-France 2020-2040 pour leur aide, leur soutien, leurs conseils, le test de l'atelier, la logistique, la prise de note, ...
- vous tous qui avez participé à cette rencontre.

*Dominica Wecxsteen, pilote des ARAA
et Aurore Hède, en charge de l'animation régionale*

RETROUVER L'ACTUALITÉ ET LES PUBLICATIONS DES ARAA :
<https://2040.hautsdefrance.fr/araa/>

VOS INTERLOCUTRICES :
Dominica Wecxsteen, pilote des ARAA
Aurore Hède, animation régionale
araa@hautsdefrance.fr

