

→ RETOUR D'EXPERIENCE

Mots clé : Ecoquartier entre forêt et marais

AEU® ECOQUARTIER ENTRE FORET ET MARAIS A CLAIRMARAIS

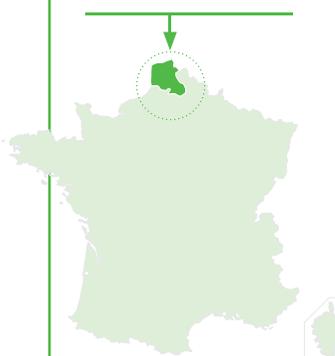
LES ENJEUX DU TERRITOIRE

Au cœur du Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, la commune se situe entre la forêt de Rihoult Clairmarais et le Marais audomarois classé au titre de la convention RAMSAR (réserve naturelle nationale des étangs du Romelaëre). En outre, la commune et l'agglomération ont un devoir d'exemplarité sur ce site jouxtant la Grange Nature (équipement du Conseil Général dédié aux Espaces Naturels Sensibles). Les objectifs sont donc de protéger les deux sites naturels et de créer des liens entre eux, de pérenniser et renforcer les corridors biologiques existants, d'offrir un nouveau « cœur de nature » habité ainsi que de favoriser l'écoulement des eaux pluviales vers la rivière qui sera protégée et paysagée par une ripisylve.

En parallèle, le Marais audomarois connaît le développement d'un habitat anarchique et illégal. L'enjeu de cette AEU® est d'expérimenter des typologies architecturales adaptées au lieu et au réchauffement climatique comme alternative à l'urbanisation du Marais.

Le projet devra également permettre le croisement de différents types de déplacements à des échelles diverses dans un souci de cohérence.

LE TERRITOIRE



- Commune de Clairmarais
- Département du Pas-de-Calais (62)
- Région Nord-Pas-de-Calais
- 1 802 hectares
- 631 habitants

Le marais Audomarois est classé réserve de biosphère par l'UNESCO depuis juin 2013

LE PROJET EN BREF

- Réaliser une opération de renouvellement urbain et d'extension en milieu rural, entre la forêt et le marais audomarois
- Programmation : entre 60 et 70 logements accompagnés d'une mixité des fonctions (habitats, professions libérales, artisans...)
- Périmètre total de l'étude : 11,5 ha
- Périmètre du projet : 3 ha

LES OBJECTIFS DE L'AEU®

- Répondre au besoin de développement de la commune en développant une approche innovante adaptée à son contexte sensible.

LES ACTEURS DU PROJET

- Bureaux d'études : **Tandem + (architecte urbaniste mandataire), Sylvaine Willems (paysagiste écologue) et AX'R ingénierie (BET VRD)**
- Partenaires : **Communauté d'Agglomération de Saint-Omer (bénéficiaire de la mission), Commune de Clairmarais, Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, DDTM, Eden 62, 7^{ème} section des waterings**

BILAN ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION

Début septembre 2010 fin AEU



LA PARTICIPATION TOUT AU LONG DU PROJET

Le pilotage a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer et l'étude par les bureaux d'études missionnés. Il s'agit donc moins d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, qu'une étude AEU® à part entière, visant à guider le projet d'aménagement.

Le projet se situant dans une zone présentant une sensibilité environnementale particulière (ZNIEFF de type 1), la démarche a bénéficié d'un appui particulièrement fort de la part des services de la Région, ainsi que du Vice-président en charge de ces questions.

Les élus et techniciens étant présents à toutes les réunions, il a été décidé de ne pas fonctionner par le biais de COTECH/COPIE afin d'optimiser les temps de réunion pour se concentrer sur l'élaboration collective du projet.

TEMOIGNAGE

« L'AEU du petit Bagard est à l'image du secteur : remarquable. Sa mise en œuvre opérationnelle sera forcément à la hauteur des enjeux du site. L'aménagement sera respectueux de la forêt voisine et se devra d'intégrer l'évolution de la Maison du Rome-laëre entrée d'une Réserve Naturelle Nationale. L'étude a conforté la municipalité dans sa vision du développement durable avec la volonté d'y implanter du petit commerce et de l'artisanat en plus d'une indispensable mixité sociale. Elle permet également une consommation du foncier trois fois moins importante que prévue au PLU et une large place à la biodiversité pour cet écoquartier pleinement intégré au cœur du village. L'objectif qu'il nous faut poursuivre est avant tout d'offrir un cadre de vie exceptionnel aux futurs habitants sans oublier l'amélioration des transports et des accès au marais maraîcher. »

Damien Morel

Maire de Clairmarais

LA DEMARCHE AEU PAS A PAS

Etape 1 - DIAGNOSTIC

L'impact du quartier et des flux touristiques (700 bus par an) sur le fonctionnement global de la commune a permis de faire émerger des idées d'aménagements qualitatives au-delà du projet. Le diagnostic a révélé le **manque de lisibilité du maillage des cheminements doux entre la forêt et le Marais ainsi qu'entre la commune et le PEM de Saint-Omer.**

Des reportages photographiques ont permis de mettre en évidence les éléments forgeant l'identité du territoire et la compatibilité avec un mode de vie durable.

Des réunions ont également été organisées in situ, dans le but de renforcer l'appréhension et l'appropriation du site et de ses enjeux par les différents acteurs impliqués dans le projet.

Etape 2 - PROJET & ORIENTATIONS

La réalisation d'une maquette du projet a facilité les échanges sur les différents scénarios. En effet, la maquette offrait la possibilité, pour le site concerné, d'apposer différents éléments représentant chaque scénario. Cette représentation en 3 dimensions a permis la concrétisation des réflexions sur le support et les participants ont pu davantage apprécier certaines notions telles que les volumes, les perméabilités visuelles, etc...

Par ailleurs, un débat a eu lieu sur la question des densités et l'identité architecturale de la commune pour une meilleure intégration à son environnement.

Etape 3 - DECLINAISON DES OBJECTIFS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le rendu et les coupes paysagères ont été élaborés avec un niveau de précision important (coupes de voirie, fonctionnement hydraulique...) qui a permis **d'appréhender concrètement les corridors biologiques et de préparer la mise en œuvre opérationnelle du projet** afin que les apports de l'AEU® soit bien pris en compte.

Le cahier de préconisations architecturales et paysagères présenté sous la forme d'un tableau récapitulatif, précisait notamment les enjeux, les objectifs, les pistes d'orientations et les actions à mettre en œuvre, notamment des exemples de traduction réglementaire pour le PLU. Des premiers éléments chiffrés ont aussi été livrés.



Etape 1

Etape 2

Etape 3

PRECONISATIONS DE L'AEU

1. Préservation et valorisation du paysage et de la biodiversité

Conception du nouveau quartier comme support de corridors biologiques entre la forêt et le Marais, préservation de la lisière, création d'une ripisylve archéologie paysagère.

2. Gestion de l'eau

Intégration du cycle de l'eau dans la conception et la gestion du quartier, alimentation de la rivière sans pollution et création d'une ripisylve.

3. Performance énergétique des bâtiments

Plan d'aménagement tenant compte des apports solaires passifs potentiels, pour les logements superposés et l'habitat individuel, ensemble des bâtiments en BBC. Incitations pour aller plus loin : logements passifs, à énergie positive ...

4. Optimisation de la forme urbaine

Analyse des formes urbaines et typologies architecturales – histoire et usages des lieux ont été intégrés au plan de masse.

5. Chantier à faible nuisances

Favoriser la filière bois, envisager un chantier sec (ossature bois).



1 / Source : Proposition d'OAP pour le PLU, Tandem +, Sylvaine Willems, AXR ingénierie.

LE BILAN ET LES + DE L'AEU®

Dès la phase diagnostic, l'AEU® a révélé que seuls 3 ha étaient nécessaires pour subvenir au besoin de développement de la commune. Le périmètre initial passe donc de 11,5 ha à 3 ha. Toutefois, pour certaines thématiques (mobilité, biodiversité), le périmètre d'étude dépasse la zone des 11,5 ha.

- Un écoquartier conçu comme un corridor biologique entre deux cœurs de nature remarquables et identifiés dans la Trame Verte et Bleue du Pays de Saint-Omer.
- Un investissement de l'ensemble des membres du groupe projet (commune, CASO, Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer, Parc Naturel Régional des Caps et Marais d'Opale, Eden 62, la 7^{ème} section des wateringues, la DDTM, l'ADEME et le Conseil Régional).
- Une économie de foncier considérable.
- L'intégration de l'histoire des lieux dans le projet. L'identité historique et naturelle de la commune a inspiré et façonné le projet. En effet, l'étude de l'archéologie paysagère de Clairmarais a démontré comment les Cisterciens et plus particulièrement leur mode de vie, ont façonné le paysage communal.
- Grâce à l'AEU®, la mairie de Clairmarais affiche des exigences de qualités fortes dans d'autres projets communaux. Les élus ont désormais une feuille de route claire et argumentée pour les accompagner dans les négociations foncières.

A partir de janvier 2012, les négociations foncières ont été entamées avec le Conseil général du Pas-de-Calais. Une présentation du résultat de l'étude à une partie du conseil municipal a également eu lieu. L'Agence d'Urbanisme de Saint-Omer reste à la disposition de la ville et de la CASO pour les accompagner dans la phase opérationnelle de l'AEU®.

LE CORPUS AEU₂

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme 2 met à disposition des acteurs (collectivités, maîtres d'ouvrage et professionnels de l'urbanisme) des outils d'aide à la décision et permet, tant en matière d'aménagement que de planification, de réaliser un projet de développement urbain durable en traitant de façon globale des thématiques sectorielles : climat, énergie, mobilité, sols pollués, eau, déchets, bruit, écosystèmes, renouvellement urbain,....

L'AEU₂ est un corpus d'outils d'aide à la décision et à l'action. Il est composé :

- D'un guide méthodologique pour accompagner pas à pas la maîtrise d'ouvrage dans ses décisions (« Réussir la planification et l'aménagement durables », Editions Le Moniteur),
- D'outils techniques complémentaires favorisant la conception et la mise en œuvre opérationnelle : cahiers techniques et méthodologiques, fiches retours d'expériences.
- De formations : l'ADEME propose quatre modules de formation à l'AEU₂, pour différents acteurs : les élus et techniciens, les maîtres d'ouvrage, les bureaux d'études assistants à maîtrise d'ouvrage et les acteurs relais.



L'ADEME EN BREF

L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) est un **établissement public** sous la tutelle conjointe du ministère de l'écologie, de l'énergie, du Développement durable et de la Mer et du ministère de l'enseignement Supérieur et de la recherche. Elle participe à la **mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable.**

Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public **ses capacités d'expertise et de conseil.** Elle aide en outre au **financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre** et ce, dans les domaines suivants : **la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.**

CONTACTS

ADEME Nord-Pas-de-Calais, ademe.nord-pas-de-calais@ademe.fr
Agence d'Urbanisme et de Développement de la Région de Saint-Omer :
03.21.38.01.62 emeline-chollet@aud-stomer.fr
www.aud-stomer.fr

