

Valoriser le patrimoine bâti

L'accueil d'un équipement ou d'une activité peut être l'occasion de conserver et de valoriser des constructions qui présentent un intérêt architectural, patrimonial et qui témoignent de l'histoire du site ou de la commune.

En outre, ces bâtiments, une fois rénovés et réaffectés, pourront devenir un des signes forts de l'identité du nouveau quartier.



Restaurant autour de l'ancienne station météorologique, Dunkerque (AGUR)



Siège de la Communauté de Communes de Flandre, dans un ancien teillage de lin à Hondchoote (AGUR)

Prévoir la réversibilité, anticiper les évolutions

Construire durablement, c'est aussi **poser la question de l'adaptation du quartier dans le temps.**

Un nouveau quartier peut attirer des familles avec enfants jeunes ou de jeunes couples avec projet familial. Les enfants d'aujourd'hui accueillis dans les crèches vont, en grandissant, avoir besoin de structures différentes, d'activités nouvelles en fonction de leurs centres d'intérêts.

Néanmoins, les besoins à moyen et à long terme ne peuvent pas tous être identifiés dès la conception du projet.

Aussi, **il est nécessaire d'intégrer des éléments de souplesse afin de faire évoluer les équipements et services mis en place.**

Quelques exemples :

- prévoir une taille de parcelle qui puisse recevoir une extension future de l'équipement ;
- envisager de faire évoluer les fonctions initiales (une classe transformée en local associatif...);
- réserver des emprises foncières pour de futurs équipements.

Enfin, là aussi, la complémentarité avec les quartiers riverains et les communes limitrophes est à exploiter.



Médiathèque dans une ancienne chapelle, Cassel (Architectes et photo : agence scenario-ara)



Ancienne école transformée en centre socioculturel, Coudekerque-Branche (AGUR)

pour en savoir +

- « Guide de l'urbanisme et de l'habitat durables », Pays de Rennes, Conseil Local en Energie, AUDIAR, Conseil Général d'Ille-et-Vilaine, ADEME Délégation Régionale de Bretagne.
- SCOT de la Région Flandre-Dunkerque, SSMSCOT / AGUR, 2007.

1.3

Favoriser la mixité des activités et des usages

Construire des quartiers durables, c'est pouvoir **proposer une diversité d'usages**, en fonction des besoins de la commune et des attentes des populations.

Afin d'**éviter un territoire où les quartiers sont spécialisés de manière excessive** (les zones d'habitation, les zones d'activités...), l'objectif est de rechercher à intégrer le plus possible dans le nouveau projet des logements, des activités, des commerces, des services, des espaces de jeux et de récréation, des professions libérales, des administrations, des activités associatives, culturelles, etc.

La présence et le mélange de toutes ces fonctions dans un même quartier favorise en effet les échanges et les liens sociaux, créent de l'animation.



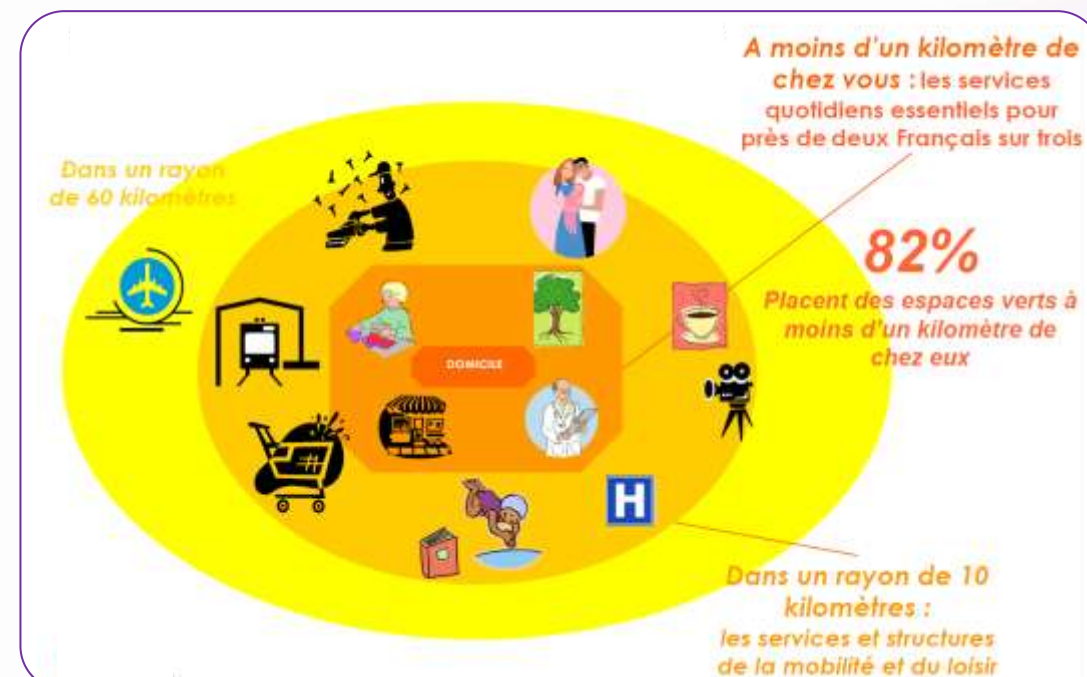
Opération de logements avec commerces et services en rez-de-chaussée, quartier de l'Albeck, Grande-Synthe (AGUR)



Médiathèque intégrée à un lotissement, Uxem (AGUR)

Et s'il n'est pas toujours possible d'implanter toutes les fonctions urbaines dans tous les quartiers (cela dépend du tissu déjà existant dans la commune, mais aussi de la dimension du quartier envisagé), le nouveau quartier peut être l'opportunité de conforter les centralités existantes.

Les Français et leur habitat : l'essentiel à portée de main



Enquête « Les Français et leur habitat » réalisée par TNS Sofres pour l'Observatoire de la Ville (janv.2007)

Une offre en activités économiques et commerciales

Conforter l'existant

L'arrivée d'une nouvelle population peut être l'occasion de conforter l'équipement commercial existant.

Quelques exemples :

- en localisant l'opération au plus près des polarités commerciales (en distance parcourue à pied, et non pas simplement en temps de déplacement en voiture) ;
- en favorisant l'accessibilité et les liaisons entre le nouveau quartier et les centralités de vie : voies douces, cheminements piétons ;
- en anticipant les besoins des activités déjà présentes : réserves foncières dans le nouveau quartier...

Planter de nouvelles activités

La réalisation d'activités (commerces, petit artisanat...) au sein d'une opération est parfois délicate car elle suppose un seuil élevé d'habitants pour faire vivre ces activités : **un habitat individuel peu dense ne peut pas permettre d'atteindre le seuil critique suffisant.**

Toutefois, l'implantation d'activités peut être judicieuse :

- si la taille de l'opération justifie un second pôle commercial dans la commune ;
- si un pôle situé à proximité peut s'étendre dans le quartier ;
- s'il existe une forte volonté de jouer une spécificité commerciale (commerces de produits bio par exemple).

Quelques exemples possibles :

- des locaux commerciaux, des bureaux en rez-de-chaussée d'immeuble ;
- des activités organisées autour d'un espace public convivial : place, espace vert...



Bergues, anciens locaux de France Télécom : le siège de la Communauté de Communes accueillie des sociétés, la Maison de l'Emploi et la Coordination Gérontologique (AGUR)

Selon la CCID, il faut environ 3 000 habitants pour faire vivre une boulangerie.

En considérant un rayon théorique de 300 mètres (5 minutes à pied), cela représente une surface de 28 ha, soient 107 habitants / ha, converti en nombre de logements (2,5 à 3 personnes / ménage), cela nous fait 35 à 40 logements / hectare.



Commerce en pied d'immeuble, Zuydcoote (AGUR)



Commerces en pied d'immeuble dans un îlot recomposé du centre-ville, Gravelines (AGUR)



Opération de logements sociaux avec coiffeur en rez-de-chaussée, centre de Brouckerque (AGUR)

En Allemagne, 40% des chiffres d'affaire sont réalisés dans les quartiers, 30% dans les centre-ville et 30% en périphérie. En France, ce rapport est respectivement de 10%, 20% et 70% en périphérie.

Sources : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Saint-Pol-sur-Mer : 41 logements locatifs avec commerces, services et équipements en rez-de-chaussée, autour d'un espace public



(Ville de Saint-Pol-sur-Mer)

Une offre en équipements et en services

Les équipements et les services sont à la fois les bâtiments (scolaires, sportifs, culturels, de loisirs...) et les espaces de plein air (terrains de jeux, place du marché, lieux de promenade...).

Définir les besoins et les attentes

Les attentes en matière de services et d'équipements sont croissantes et diversifiées : elles sont liées à l'évolution de la société et aux modes de vie (composition des familles, allongement de la durée de la vie, horaires de travail décalés...).

Plusieurs niveaux d'équipements peuvent être nécessaires :

- des équipements et des services de proximité,
- des équipements à l'échelle communale,
- des équipements dont le rayonnement dépasse le cadre communal.

La réalisation d'un nouvel équipement dont le rayonnement dépasse le quartier peut ainsi favoriser les relations entre les futurs habitants et les autres habitants de la commune, voire des communes voisines.

L'investissement étant lourd pour chaque collectivité (commune, intercommunalité...), il est donc essentiel, avant de se lancer dans la création d'un équipement, de voir s'il n'existe pas, à proximité, un équipement de même nature, ou de réfléchir à une possible mutualisation et de jouer la carte de l'intercommunalité.

Intégrer au quartier

Comme pour les activités économiques, les possibilités d'intégration sont nombreuses :

- des équipements et services en rez-de-chaussée d'immeuble ou isolés ;
- différents services regroupés dans un même bâtiment ;
- des équipements organisés autour d'un espace public convivial : place, espace vert.



Logements et école dans le quartier Neptune, Dunkerque (AGUR)



Poste, bibliothèque, cabinet médical et logements, Centre-ville de Tétèghem (AGUR)



Ancienne école transformée en Maison d'animation communale dans un quartier d'habitat pavillonnaire, Wormhout (AGUR)