

« Le Grenelle de l'Environnement est l'occasion d'inscrire l'urbanisme au coeur d'une stratégie d'aménagement durable.

L'objectif est non seulement de garantir un logement à tous mais également de proposer des constructions de qualité, économes en énergie, agréables à vivre et respectant l'architecture ou le paysage.

Il s'agit en outre d'économiser l'espace disponible, de protéger des zones sensibles ou particulièrement riches en espèces animales et végétales, grâce à la maîtrise de l'étalement urbain

Jean-Louis Borloo (MEEDDM)

Rappel de la problématique et de l'objet de l'étude

La loi SRU prône un mode de développement économe du foncier et la recherche d'un équilibre entre satisfaction des besoins démographiques des collectivités et la préservation des espaces naturels et agricoles. Pour ce faire, les notions de densité sont souvent évoquées.

Ce concept est encore trop souvent associé à des formes urbaines aujourd'hui stigmatisées et rejetées. Pourtant les **formes urbaines** les plus **denses** sont celles que l'on trouve dans le centre historiques des villes et des bourgs ruraux appréciés pour leur **urbanité**, leur **compacité**, leur **diversité**, leur **mixité d'usages** et leur **ambiance**.

A contrario, la **production d'habitat dominante ces dernières années** est en Flandre celle de maisons individuelles standardisées sur grande parcelle, y compris dans le champ du logement aidé. Cette production participe à la **banalisation du paysage et des espaces publics** en égard à son manque de composition avec la trame viaire et le bâti existant.

Les conséquences sont multiples : **artificialisation des terres, disparition des éléments naturels et effacement des structures paysagères existantes, problèmes de gestion des eaux de pluie, d'écoulement des aménagements, absence de liaisons douces** et priorité donnée à la voiture, **difficulté à se repérer et à se déplacer dans l'espace** quel que soit le mode, **pauvreté de la forme urbaine et architecturale**.

Une telle urbanisation entraîne **des coûts importants pour la collectivité** : consommation de l'espace peu économe, voiries et réseaux d'assainissement insuffisants par rapport aux besoins, insatisfaction de la demande de services publics et de transport en communs, augmentation des coûts d'entretien (transports, réseaux, voiries...)

De surcroît, cette forme d'habitat ne répond que partiellement à la demande de logements compte-tenu de l'**évolution des structures familiales** et de l'accroissement du coût de ce type de logements ces dernières années.

L'objet de l'étude vise à contribuer à faire évoluer le développement urbain des communes de l'arrondissement de Dunkerque (en particulier pays Coeur de Flandre et Moulins de Flandre) en matière d'habitat dans le sens d'une meilleure économie de l'espace et d'une plus grande qualité urbanistique. Elle vise à aider les acteurs du territoire désireux d'adopter pour leur commune des formes urbaines plus compactes et plus respectueuses des qualités de compacité de l'habitat traditionnel.

A travers une lecture comparative de différents types d'opérations, l'idée est de construire un argumentaire sur les projets locaux à partir de quelques clés de lecture et d'écriture de la qualité de projets d'habitat groupé, utiles à partager dans un PLU, un règlement de lotissement, une charte qualité d'un quartier,...

Les enjeux d'un urbanisme durable en Flandre

«C'est cesser de considérer **le sol** comme un simple actif à valoriser à court terme, pour l'envisager comme **un bien non renouvelable**, dont on assure **l'économie, la cohérence et le devenir**,
- c'est penser les extensions urbaines d'aujourd'hui, comme le **patrimoine de demain**,
- c'est appréhender **le cadre de vie** des habitants actuels comme étant celui des **générations futures**,
- c'est savoir que l'énergie est précieuse; que **les territoires, l'eau, l'air le climat** ont leur **logique propre**, qu'ils sont indispensables à nos vies mais que si l'on ne s'inscrit pas dans leur logique, ils constituent aussi **un risque**,
- c'est comprendre que **la proximité** est une richesse et une valeur pour les habitants. »

(MEEDDM)

Pour l'habitant, répondre aux critères d'attractivité résidentielle

Bénéficier de la qualité du cadre de vie aujourd'hui et demain?

Choisir la localisation?

Rechercher la présence de commerces et services de proximité?

Etre attentif au confort d'ambiance, et à la convivialité des lieux publics?

Profiter de la desserte en transports en commun?

Veiller à l'intimité des espaces privatifs extérieurs?

Préserver l'individualisation du seuil et de l'entrée?

Faciliter l'appropriation et l'évolution des lieux?

Viser l'économie des charges et la performance énergétique?

Pour la collectivité, contenir la pression sur les territoires péri urbains, ruraux

Maintenir la cohérence et la structure des bourgs en luttant contre le mitage?

Maîtriser l'organisation du développement de l'habitat?

Promouvoir la qualité paysagère et l'identité du territoire?

Préserver espaces naturels et agricoles?

Optimiser les ressources et limiter les coûts pour la collectivité?

Investir dans les secteurs desservis par les transports en commun ?

Optimiser les services et équipements publics?

Gérer de façon raisonnée le foncier et maîtriser la réserve foncière ?

Bâtir le patrimoine de demain?

Promouvoir la qualité des formes urbaines et des espaces publics

Quelques repères et des références à partager

« Afin d'aménager le cadre de vie..., de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages..., les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace »

- Accompagner la traduction du projet de la collectivité dans le PLU afin d'en diminuer les impacts environnementaux et paysagers.

- Offrir une forme urbaine maîtrisée et intégrant l'environnement et les paysages dans lesquels elle vient s'insérer.

- Réfléchir au projet global de développement de la commune, le nombre de logements et les équipements nécessaires à la commune pour un développement durable.

- Mener la réflexion au niveau intercommunal? afin de mutualiser les équipements, les zones d'activités, et de proposer un habitat diversifié »

Code de l'urbanisme (art L 110)

Quelques ressources bibliographiques

Urbanisme opérationnel et Aménagement durable - Bonnes pratiques et bonnes références
MEEDDAT 2008

Pour un référentiel sur la qualité du cadre de vie - Le lotissement en point de mire
Séminaire Rober Auzelle

Le bonus de COS - ARENE Ile de France

Lotir autrement - CAUE 62

Habiter autrement - CAUE 80

Du projet d'habitat durable et paysager - Parc Naturel Régional cap et des Caps et marais d'opale

De bonnes raisons d'appliquer la charte des éco-quartiers - LMCU - 2008

Charte des éco-quartiers- Projet soumis à concertation et expérimentation - LMCU 2007

Guide de l'éco aménagement - Pour un développement durable SNAL - 2008

Colloque Pour un urbanisme durable - Vimilles - CAUE 62 - 11 02 09

Quelques clés de lecture et d'écriture de la qualité durable des projets

à l'échelle de la commune ou du territoire de référence

Situation, et contexte urbain

Qualité paysagère et identité

Pratiques urbaines et activités - Mobilité et déplacements

à l'échelle de l'opération et de l'ilôt

Qualité des formes urbaines et typologie

Qualité des espaces publics; Transitions et interfaces public – privé (limites)

Pratiques et usages collectifs ; Pérennité des lieux

à l'échelle du logement et de ses prolongements

Qualité du logement

Qualité des espaces privés

A l'échelle de la commune et du quartier

Situation, et contexte urbain

Insertion - Liaisons - Structuration - Continuité - Urbanité et relations sociales - Mixité

- Conforter la liaison de la résidence, au reste de la commune par un réseau viaire hiérarchisé?
(les accès et liaisons, la prise en compte des dessertes, des espaces ouverts et des chemins communaux,...)

- Veiller aux espaces de transition?

(le marquage de seuils, le traitement des abords, l'appropriation des espaces de proximité, l'articulation avec la voirie publique.)

- Mettre en relation le logement avec le bourg, le village, le quartier?

(les dépendances communes, les lieux de sociabilité, les espaces de stationnement, les réseaux collectifs et plus techniques : gestion eaux,...)

Qualité paysagère et identité

Patrimoine - Génie du lieu - Traitement des limites - Apport des plantations - Perspectives

- Composer avec la forme du village ou du bourg?

- Penser la composition paysagère et territoriale de la résidence avec son contexte

(la prise en compte de l'insertion, la valorisation du patrimoine et des traces , l'expression d'une nouvelle identité,...)

- Assurer la qualité paysagère?

(les cônes de vues, les perspectives, les ouvertures, la composition avec le bâti existant, la prise en compte de la topographie, les protections climatiques , la gestion de l'eau,...)

- Favoriser la biodiversité?

(la prise en compte des milieux naturels (haies, zones humides,...))

- Faciliter la qualité de l'entretien, des espaces collectifs et des cheminements?

(la gestion différenciée,...)

Pratiques urbaines et activités - Mobilité et déplacements

Mixité programmatique - Services publics - Modes doux - Accessibilité - Convivialité

- Permettre une cohabitation harmonieuse des modes de déplacements pour tous?

(les voies de desserte, l'espace partagé, les zones de rencontres,...)

- Répondre à la demande multiple par la diversification de la gamme de logements?

(la mixité des statuts et des types,...)

- Faciliter l'accès aux services et aux équipements?

(l'éducation, les loisirs, les lieux de chalandise, de services, de TC,...)

- Conforter les pôles urbains et contribuer à de nouvelles polarités?

(des espaces publics de qualité, des services collectifs de proximité,...)

Promouvoir la qualité des formes urbaines et des espaces publics

L'echelle de l'operation et de l'ilot

Qualité des formes urbaines et typologie

Patrimoine et identité flamande - Génie des lieux - Echelle des lieux - Perspectives

- **Promouvoir la qualité innovante de formes urbaines respectueuses de l'identité du lieu?** (typologie maisons de ville, cours, clos, villas...)
- **Respecter le génie des lieux** ?(eau, histoire, ...)
- **Valoriser des perspectives, un patrimoine bâti, végétal, ... ?**
- **Assurer une continuité urbaine** (soubassement, matériaux, ligne de faîtage,...)

Qualité des espaces publics; Transitions et interfaces public – privé (limites)

Confort d'ambiance - Lisibilité - Hiérarchisation - Urbanité et Convivialité - Diversité

- **Concevoir des espaces de proximité conviviaux contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants?** (sécurité, ombre, couvert, vues sur le paysage, limite harmonieuse espace public/privé..)
- **Offrir aux usagers de l'espace public des vues et des perspectives ?**
- **Assurer le confort d'ambiance des espaces publics?**
- **Proposer des repères bâtis ou végétaux utiles aux visiteurs de passage?** (sécurité, ombre, couvert...)
- **Préserver l'intimité des espaces privés?** (limites bâties, haies....)
- **Rééquilibrer le rapport espace public/espace privé ?**(« Moins d'espace pour plus de paysage »)
- **Gérer l'implantation sur la parcelle?** (limites bâties, continuités, optimisation de l'espace, orientations,...)

Pratiques et usages collectifs ; Pérennité des lieux

Mixité et relations sociales - Apports urbains réciproques - Appropriation et qualité de gestion

- **Proposer des surfaces supplémentaires privatives ou communes, l'extérieur du logement contribuant au lien social et à la transition avec l'espace public?**
(surfaces modulables, transformables au gré de l'évolution du ménage, des activités professionnelles et saisonnières ; annexes, buanderie, local à vélos, garage, espaces de bricolage, abris de jardin : 40% de surface de stockage du logement)
- **Veiller à la proximité des services publics et aux équipements publics de proximité ?**
- **Clarifier le statut des lieux (public/ privé) et valoriser l'appropriation des lieux?**
- **Veiller à la cohabitation des modes de déplacement et à des pratiques facilitant la gestion et l'appropriation des lieux?**
- **Respecter la règle du jeu de l'espace public partagé?**
- **Proposer des matériaux et des équipements robustes fiables et faciles d'entretien ?**

Promouvoir la qualité des formes urbaines et des espaces publics

A l'échelle du logement et de ses prolongements

Qualité du logement

Ouverture - intimité des lieux de vie - Orientation et Lumière - Générosité des réserves

- Garantir un bon niveau de confort

- l'accessibilité pour tous?
- la générosité des surfaces, des volumes, des espaces de rangement et de stockage?
- la luminosité et l'ensoleillement, l'orientation du logement, des ouvertures, les vues?
- une diversité des usages nécessaire à l'appropriation dans le temps et à l'adaptation à l'évolution de la famille?
- des espaces de stockage ou de réserve? (des surfaces supplémentaires privatives ou communes à l'intérieur ou à l'extérieur du logement, des surfaces modulables, des espaces de transition transformables au gré de l'évolution du ménage, des activités professionnelles, des activités saisonnières (annexes, buanderie, local à vélos, garage, espace de bricolage, abri de jardin (40% de surface de stockage)
- un ou des espaces privatifs ouverts sur l'extérieur et protégés?
(cour, jardin, balcon, terrasse)
- des interfaces public-privé? (jardins, car-port, seuils, limites,...)

Au delà,

- Assurer la qualité environnementale, la réduction des charges (l'économie et la durabilité,...)

- un impact limité sur le paysage et les ressources naturelles ?(eau, énergie,...)
- un habitat compact optimisant les surfaces? et les parties communes?
- des services communs?
(chauffage, garage vélos, abris de jardin, gestion des déchets, approche bio climatique)
- une orientation adaptée du bâtiment et des ouvertures?
- l'éco- qualité des matériaux de construction?

Qualité des espaces privatifs

Apports à l'urbain : végétal, perspectives - Attention aux vis-à-vis - Stationnement limité

- Prévoir des espaces de transition

- un ou des espaces privatifs ouverts sur l'extérieur plantés?
(cour, jardin, balcon, terrasse)
- des interfaces public-privé?
(filtres, végétaux, minéraux ou par espaces de stockage ou de réserve, surface modulable, transformables au gré de l'évolution du ménage, des activités professionnelles, des activités saisonnières (annexes buanderie, local à vélos garage, espace de bricolage abri de jardin ...) contribuant parfois au lien social et à la transition avec l'espace public
- la qualité des limites (haies arbustives...) et l'attention portée aux vis-à-vis,...

NB: l'absence de stationnement conforte le parti pris sur les modes de déplacements doux privilégiés au cœur de la résidence.