

le magazine opérationnel des acteurs du développement et du renouvellement urbains

traits urbains

Quand commercialité rime avec urbanité
Modèle hollandais pour **Caen Presqu'île**
Les grands ensembles font de la résistance

Rénovation urbaine :
et maintenant ?



61

juin/juillet 2013
15 €

GRANDE-SYNTHÉ DU RÉALISME DANS LE BASROCH

En déclin démographique, la ville de l'agglomération dunkerquoise s'apprête à urbaniser sa dernière réserve foncière, au lieu-dit le Basroch. Les concepteurs de ce petit quartier l'ont vu vert, bleu, dense et résidentiel.

Quatre-vingt jours chrono! Le groupement néerlando-français choisi en janvier par la mairie de Grande-Synthe (Nord) pour établir le masterplan d'un écoquartier a rendu sa copie dans ce délai exigeant. Il faut dire que le projet du Basroch, engagé en 2007, officiellement lancé en 2009 et objet de quelques faux départs, ne pouvait plus guère supporter de retard.

« Nous avons eu un problème de portage interne », reconnaît le maire (PS) Damien Carême. Ce point est résolu puisqu'un technicien expérimenté, ancien élu de la communauté urbaine de Dunkerque, Daniel Halloo, est désormais en charge du dossier dans l'organigramme municipal. Il fallait aussi un concepteur car le premier plan commandé au bailleur GHI s'était avéré insatisfaisant. La ville du polder dunkerquois a trouvé Ton Venhoeven. L'urbaniste d'Amsterdam, auteur de plusieurs réalisations au Pays-Bas et de travaux en Finlande ou en Inde, ne se paie pas de mots. Le schéma qu'il a conçu avec l'agence d'architecture parisienne Remingtonstyle de David Jouquand, les paysagistes d'Okra (Utrecht), les cabinets Safege

et Artémia, est simple et pragmatique. Tout ce qu'il fallait au Basroch. Ce secteur de 21 hectares situé à l'est de Grande-Synthe est le dernier espace constructible de la commune. Le site a des avantages: il est recouvert d'arbres de belle taille, témoins d'une ancienne activité de pépiniériste, et bordé de petits cours d'eau. Il présente des contraintes, notamment le fait d'être cerné d'autoroutes. Ton Venhoeven et David Jouquand avaient annoncé leur intention d'y implanter un morceau de ville « désirable et vivante ».

Ce programme se traduit dans un maître-mot: celui de densité. Les 500 logements envisagés seront construits sur 6 hectares seulement. Les immeubles à base de bois sont classés en quatre catégories, de « S » (comme « small » ou « smart ») jusqu'à « XL ». Les plus grands (4 à 6 étages) et les bâtiments de taille moyenne sont organisés comme des « courées », selon le mot de David Jouquand, autour de jardins. Les plus petits ensembles prennent la forme de rangées de maisons ou logements intermédiaires; ils sont

De la densité dans un site boisé.





Certaines façades donneraient directement sur l'eau. © Remingtonstyle



Espaces partagés : le « parc-clairière ». © Remingtonstyle

disséminés dans le boisement autour des grands collectifs. La densité varie ainsi de 25 à 100 logements à l'hectare.

L'écoquartier sera connecté à la ville par un rond-point. Il s'ouvrira par une petite place, où se trouveront peut-être quelques bureaux et commerces. Partant de là, une voie unique traversera le site, prolongée par des allées de desserte des habitations, des chemins cyclables et piétonniers. « La voiture, de nos jours, n'est plus une solution, c'est un problème », avait asséné Ton Verhoeven dès ses premiers pas à Grande-Synthe. Pour autant, les automobiles pourront pénétrer dans le Basroch mais leur circulation sera restreinte. Et les habitants ne disposeront que d'une place de stationnement par ménage. Les parkings seront placés au cœur des îlots d'habitation (les « courées »), sous les espaces plantés. Il seront invisibles de haut comme de côté, puisque leurs flancs seront bouclés par les murs des immeubles.

Le maire promet une navette de bus, qui reliera les résidents à la ligne de bus à haut niveau de service attendue dans la commune en 2014. Il se félicite aussi d'une petite victoire : la création à 400 mètres du site d'une mini-gare ferroviaire, où passeront une dizaine de trains régionaux par jour. Au sein de l'écoquartier, en revanche, aucune implantation d'équipement public n'est prévue. « Il faut considérer le projet dans son contexte et à sa juste proportion », explique le premier magistrat Damien Carême. Ce n'est pas un très grand quartier, qui serait coupé du reste de la ville. Les populations qui s'y installeront trouveront des locaux municipaux, des établissements scolaires, des salles de sport déjà existants à quelques centaines de mètres de chez eux ».

Bien que Grande-Synthe soit une commune riche en espaces verts, le Basroch se distinguera sans doute par son environnement naturel. Dans la « forêt » qu'on laissera se développer, le tandem Venhoeven-Jouquand a imaginé un bassin de traitement des eaux grises, des étangs de pêche et de canotage, des sortes de douves au bas des façades, une ferme pédagogique, des jardins potagers, des « espaces actifs partagés » (appellation un peu ronflante pour désigner, par exemple, des aires de pique-nique)...

Logements passifs, quartier peuplé ?

En avril dernier, les arbres étaient déjà coupés sur les six hectares à bâtir. Le maire tient beaucoup à cette réalisation « durable » ; en 2010, il a acheté une maison « zéro carbone » signée Bill Dunster, l'architecte britannique de Bedzed, et l'a montée, à titre de démonstration, dans sa ville. Il aimerait voir les logements de l'écoquartier livrés entre

2016 et 2020. Mais Daniel Halloo, le chef de projet, ne peut aller plus vite que la musique réglementaire. L'étude faune-flore imposée par le Grenelle prendra encore quelques mois. La création d'une Zac, sous l'égide de la communauté urbaine de Dunkerque, ne pourra intervenir avant décembre. A la même séance, l'aménagement du Basroch devrait être attribué à la SPAD, société publique locale du Dunkerquois.

Le dossier devra aussi composer avec la crise. Les 40 % de logements locatifs sociaux et les 20 % de logements en accession sociale inscrits au schéma (quoique la commune compte déjà 64 % de HLM) devraient trouver bailleurs-constructeurs dans la région. Mais la recherche d'investisseurs pour les 40 % de logements privés sera plus compliquée, dans un contexte économique très peu favorable. L'opération sera phasée bien sûr : une tranche de 200 logements sera réalisée, dans un premier temps, au plus près de la voie structurante. La mairie « vise des immeubles passifs » et elle est prête à faire des efforts sur le foncier, dont elle détient la maîtrise, pour alléger les coûts de construction. Sera-ce suffisant ? « Entre la performance énergétique record et la taille convenable des logements, je ne sais pas encore exactement où nous mettrons le curseur », indique le maire.

L'une des fonctions essentielles de l'écoquartier est d'enrayer le déclin démographique de Grande-Synthe. La ville champignon de la sidérurgie sur l'eau a perdu 20 % de sa population en trente ans et plafonne à un peu de 21 000 habitants. Ses deux projets de rénovation urbaine et la restructuration de son centre-ville n'ont pas changé grand-chose à cette donne. Le Basroch devrait permettre à la commune de se rapprocher du seuil de 24 000 habitants, qui constitue, selon le maire, son point d'équilibre. Ton Verhoeven ne doute pas du succès de l'opération : « il y a cinq ans, le développement durable était encore freiné par des questions de coût et de savoir-faire techniques. Aujourd'hui, tout est disponible et les gens sont prêts pour de nouvelles formes de vie et de coopération ».

Bertrand Verfaillie (Innovapresse / Lille)