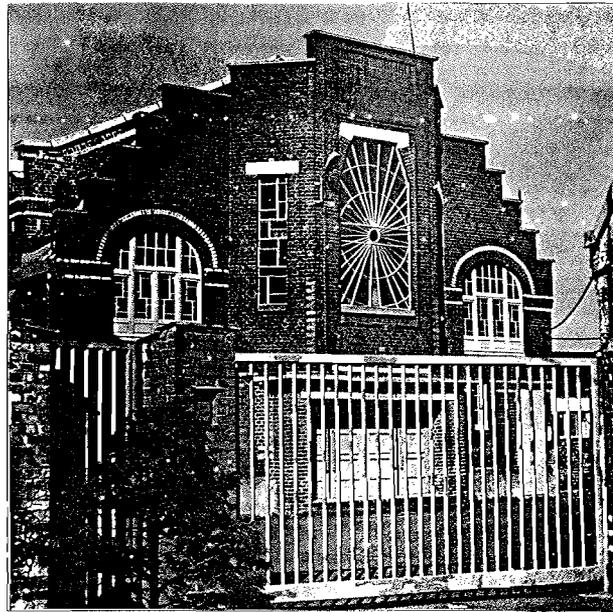


COMMUNE DE COMINES
Canton de Quesnoy-sur-Deûle



**Enjeux urbains sur l'îlot des rues Traversière,
du Bas Chemin et du Château**

— Août 1996 —

SOMMAIRE

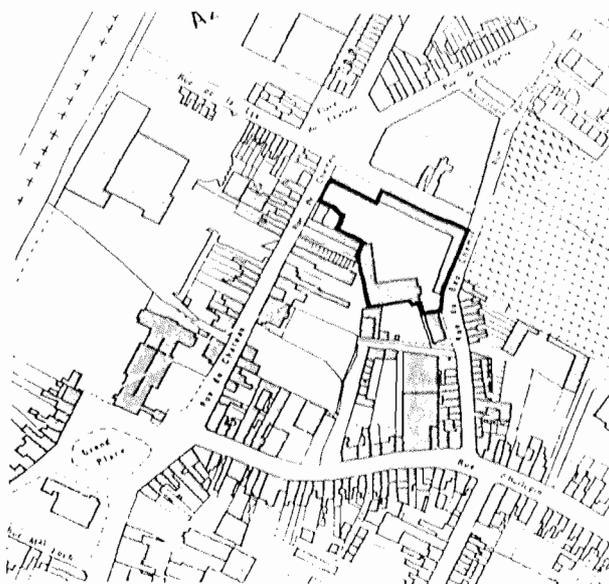


Présentation	2
Un quartier en déclin :	3
Entre centralité et périphérie	
De l'imbrication urbaine à la juxtaposition fonctionnelle	
Un quartier vieillissant	
Un quartier aux multiples atouts :	7
La centralité géographique	
La mixité urbaine	
Un maillon du "Plan Vert"	
Des opportunités en faveur de l'évolution du quartier	8
Vers une nouvelle dynamique urbaine	10
Une stratégie de requalification urbaine	12

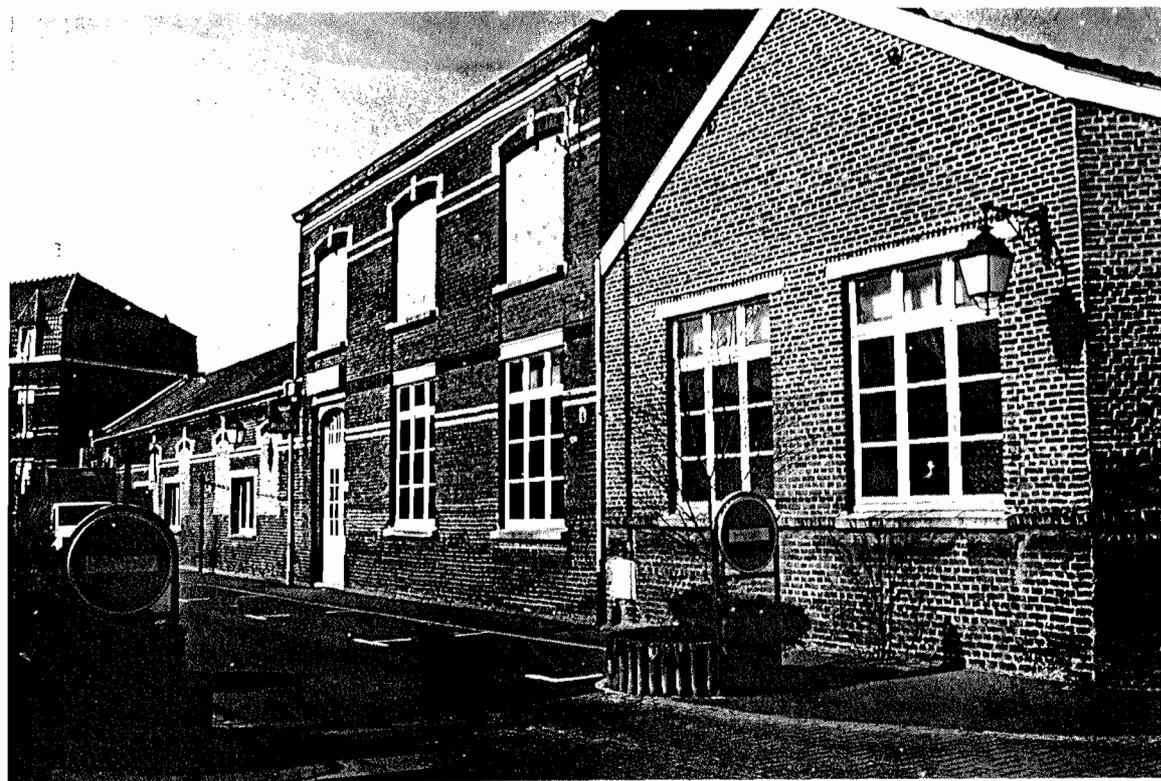
Présentation

L'Association Immobilière Cominoise souhaite vendre une propriété occupant une part importante de l'îlot compris entre les rues Traversière, du Bas Chemin et du Château.

L'échelle de la propriété et le volume des bâtiments qui l'occupent justifient qu'une étude soit menée sur les enjeux que représente ce patrimoine pour la ville de Comines.



Périmètre de la propriété mise en vente



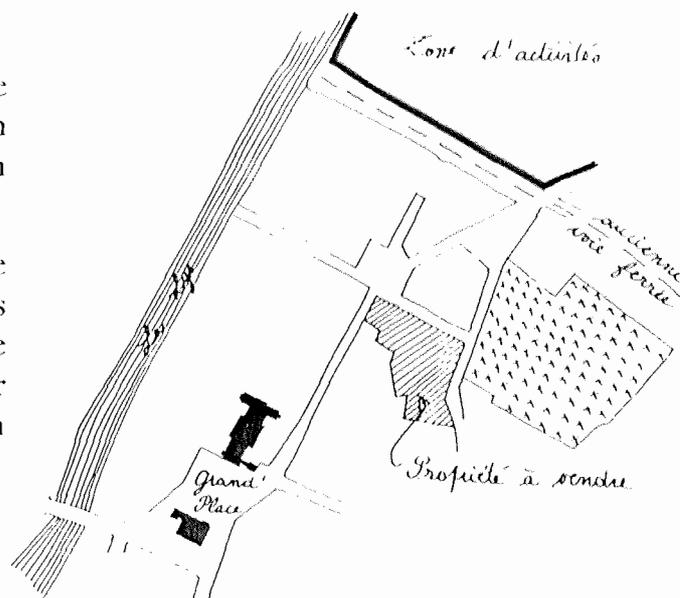
Rue du Bas Chemin - vue sur la propriété de l'Association Immobilière Cominoise

Un quartier en déclin

Entre centralité et périphérie

Bordé au sud par le centre ville et la rue d'Hurlupin, avec ses commerces et son animation, le quartier étonne par son calme et sa position de retrait.

Cerné au nord par la limite de l'ancienne voie ferrée et les lotissements industriels et résidentiels, occupé en grande partie par l'emprise du cimetière, le quartier dégage l'atmosphère tranquille d'un quartier périphérique.



De l'imbrication urbaine à la juxtaposition fonctionnelle



La confrontation de deux systèmes urbains : une transition à gérer

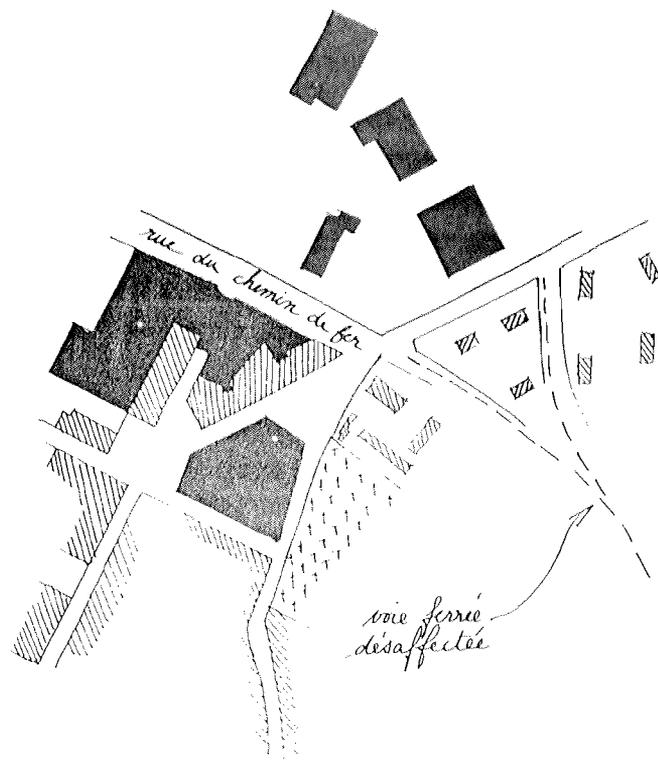
L'urbanisation du quartier s'est faite sur les ruines de la première guerre mondiale, selon un modèle traditionnel d'îlots où s'enchevêtrent les fonctions résidentielles, culturelles et récréatives, industrielles et commerciales

Les constructions, exclusivement en brique et tuile, implantées en mitoyenneté et à l'alignement des voies, génèrent une harmonie générale.

L'ancienne voie ferrée au nord marque la limite de cet urbanisme. Elle a créé, à la manière des enceintes de villes, une ville intra-muros et une ville extra-muros.

Au-delà de la voie ferrée, s'est développée de façon récente une urbanisation de zonage où les bâtiments sont organisés en plots, implantés au milieu de leur parcelle (zone d'activité, zone résidentielle).

La confrontation de ces deux systèmes urbains n'est pas sans poser de problème.



-  Urbanisation en îlots
-  Urbanisation en zones

Un quartier vieillissant

Construit au début du siècle, le quartier montre certains signes de vieillissement, même si des opérations ponctuelles viennent rajeunir le patrimoine (réhabilitation d'immeubles, aménagement d'espaces publics).

Ces opérations se succèdent au coup par coup sans engendrer une dynamique d'ensemble, ou se font sans s'appuyer sur les qualités architecturales et urbaines du site.

Il est vrai que les stratégies économiques ont évolué, que les besoins et les rythmes de vie des habitants ont changé, entraînant de nouvelles exigences de confort et des comportements urbains différents (développement spectaculaire de l'automobile...).



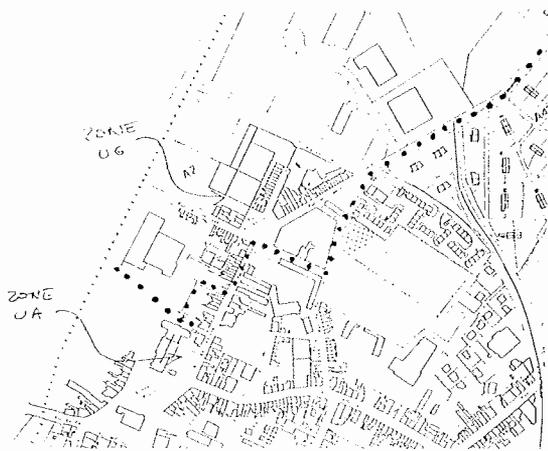
Impasse perpendiculaire à la rue du Bas Chemin - Dévalorisation progressive des espaces

En l'absence de plan d'ensemble et d'opération valorisante sur le quartier, il est à craindre que le déclin du secteur ne s'accroisse, en dépit de ses nombreux atouts :

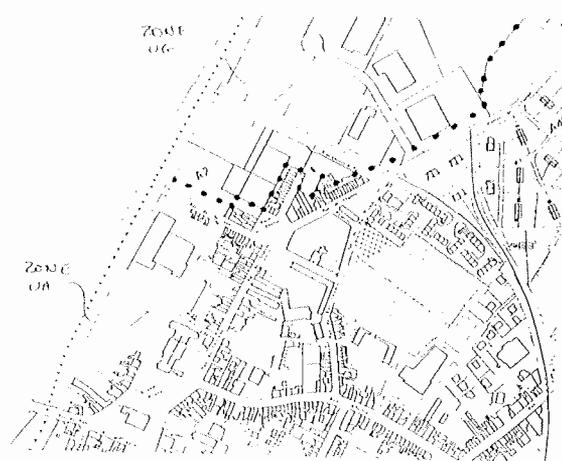
- le patrimoine architectural et urbain, malgré ses qualités, ne correspond plus aux exigences économiques et fonctionnelles actuelles. Faute d'être valorisé, il se dégrade progressivement (modification des façades pour ouvrir des garages ou descendre les linteaux des baies, implantation d'un supermarché sans souci d'intégration avec les constructions voisines...).
- le secteur industriel s'étend progressivement vers le centre ville, profitant d'un environnement résidentiel un peu mou et incapable de résister à la pression économique (privatisation par les entreprises de la rue du Chemin de Fer, possibilité d'extension de l'une d'elles jusqu'à la rue de la Lys).

La présence de plus en plus forte de l'industrie sur le quartier peut avoir des conséquences néfastes pour celui-ci mais aussi pour le centre ville.

La modification des limites de la zone U.G. au P.O.S. pourrait aider à préserver la fonction résidentielle du centre ville et éviter l'asphyxie du quartier. C'est pourquoi ces limites doivent s'affranchir des limites parcellaires pour répondre aux ambitions du schéma urbain (Ex : valorisation de l'environnement de la rue de la Lys ou de l'avenue de l'Energie avec préservation de l'espace vert qui la borde. Affirmation du supermarché comme élément de valorisation du centre ville). Il importe néanmoins, avant toute modification du P.O.S., d'en vérifier les conséquences sur les prix des terrains pour que ces changements n'handicapent pas les transactions foncières à venir.



Limites actuelles entre les zones UG et UA



Limites proposées entre les zones UG et UA

Caractère de la zone UA : "Il s'agit d'une zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services publics ou privés, aux particuliers et aux entreprises ayant un caractère central, aux bureaux, aux équipements publics, aux activités artisanales sans nuisances."

Caractère de la zone UG : "Il s'agit d'une zone d'activités existantes bénéficiant d'une situation privilégiée compte tenu des dessertes et de la proximité du centre ville. Il convient d'y favoriser la diversification des types d'activités, en particulier par l'implantation de bureaux, de commerces et de services."

Quartier aux multiples atouts

La centralité géographique

Le quartier semble avoir aujourd'hui sa vie propre, indépendante de celle du centre, alors même qu'il devrait, en raison de sa position géographique, jouer un rôle moteur vis-à-vis du cœur urbain.

Cette position stratégique ne doit pas être bradée, elle peut être valorisée pour offrir à une population qui recherche une accessibilité facile aux équipements et aux services, une véritable qualité de vie.

La mixité urbaine

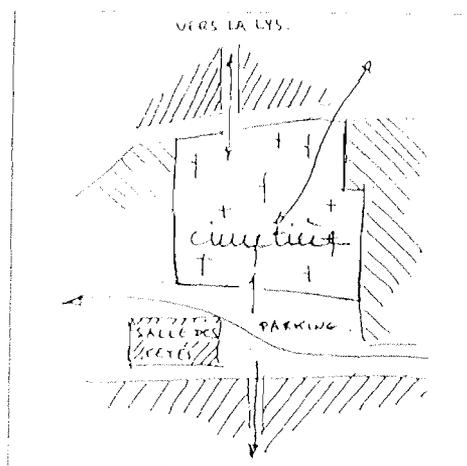
Le retour à la mixité urbaine est l'un des enjeux majeurs de nos villes dans les années à venir, il importe donc que la Commune gère au mieux les relations entre équipements publics, industriels ou commerciaux d'une part et habitat d'autre part dans un souci de valorisation réciproque pour que ce secteur de Comines préserve et développe cette qualité fonctionnelle.

Un maillon du "Plan Vert"

Situé entre la Lys et le futur "Ruban Vert" de Comines, le quartier peut jouer un rôle important de liaison entre ces deux espaces à vocation récréative et paysagère.

La proximité du jardin de l'église offre des atouts supplémentaires dans la mise en place d'un réseau de promenades.

Le cimetière lui-même peut jouer un rôle dans ce dispositif : "il est une étape entre le Ruban Vert et la Lys. Il est très protégé des circulations automobiles. Il participe à un système de liaisons piétonnes et d'articulation entre différents quartiers..." (cf. Plan Vert).

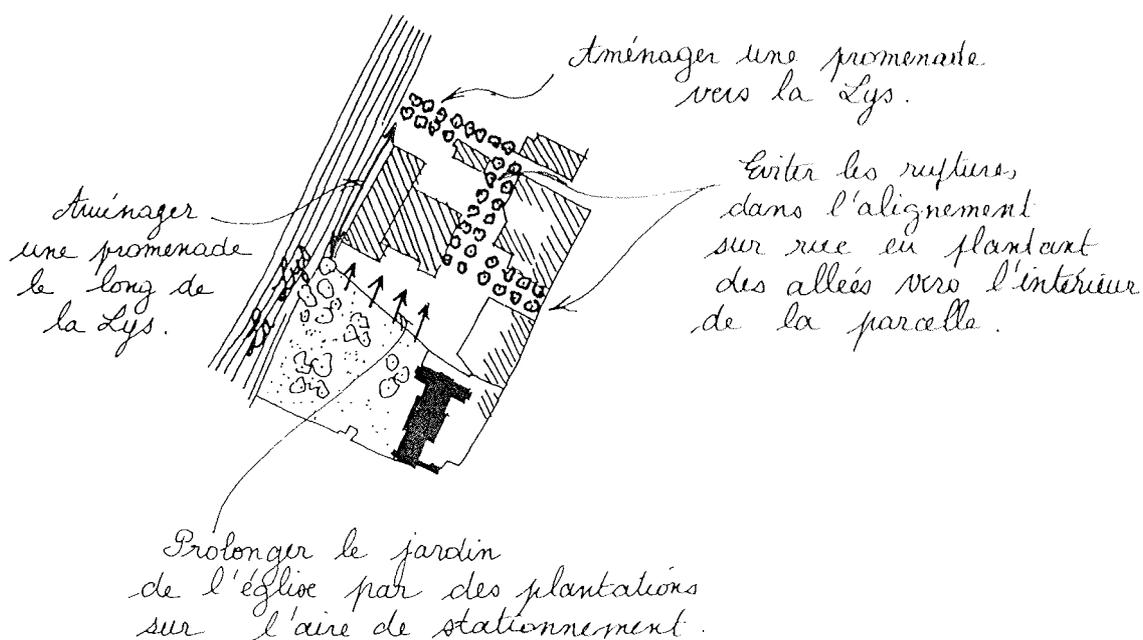


Extrait du "Plan Vert"

Des opportunités en faveur de l'évolution du quartier

Aujourd'hui, de nombreux facteurs existent en faveur de l'évolution du quartier. Il importe de s'en saisir pour mettre en place un plan de requalification du secteur.

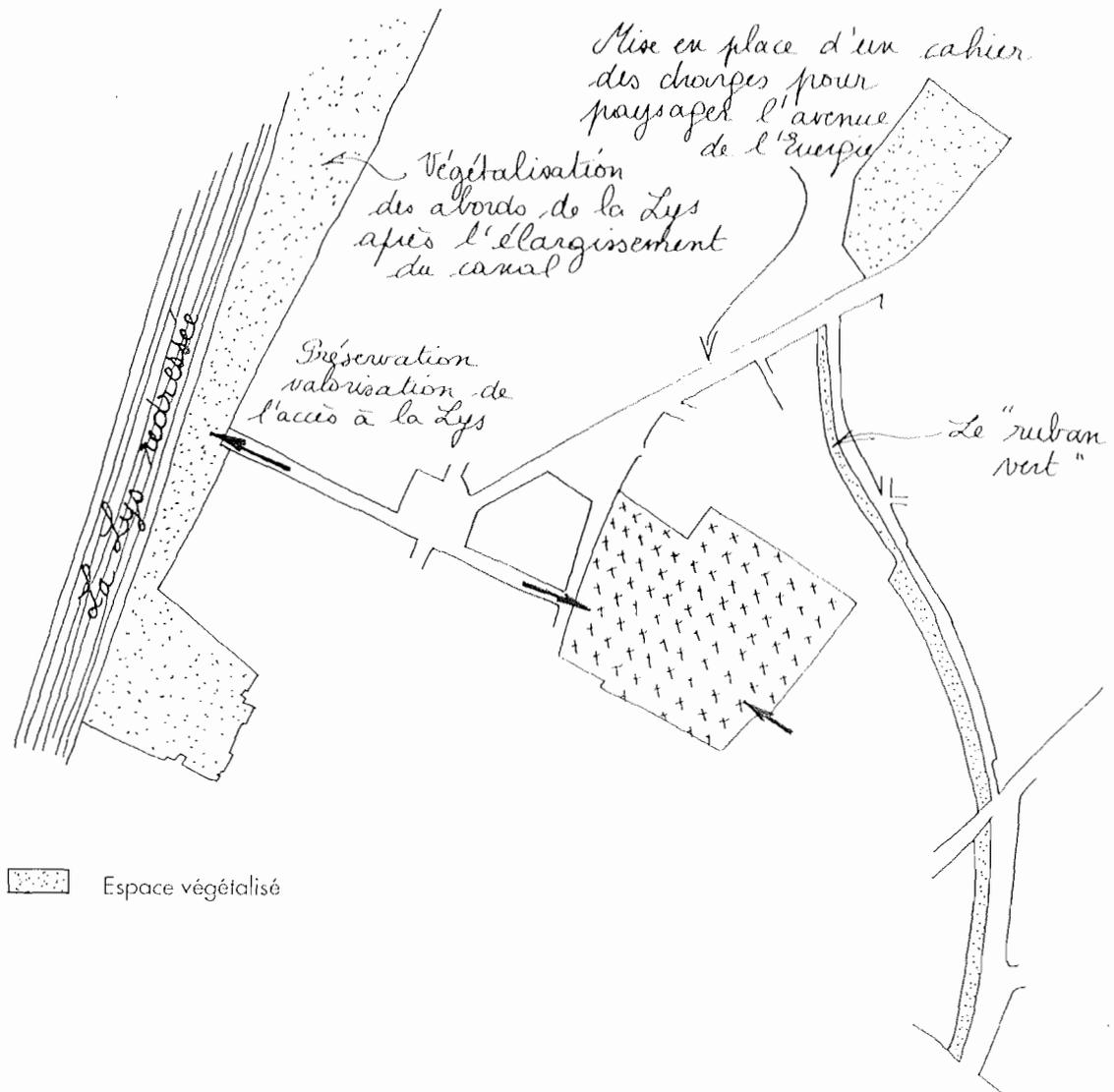
- ❑ La ville de Comines a mis en place une procédure d'aide au ravalement des façades qu'elle a étendue à l'ensemble de son territoire le 17 juin dernier. Cette procédure constitue une forte incitation à la valorisation du patrimoine privé.
- ❑ La direction du supermarché envisage l'amélioration de son bâtiment et de ses abords. Une étude sur l'articulation de cet équipement commercial avec le quartier constitue un enjeu important de requalification urbaine.



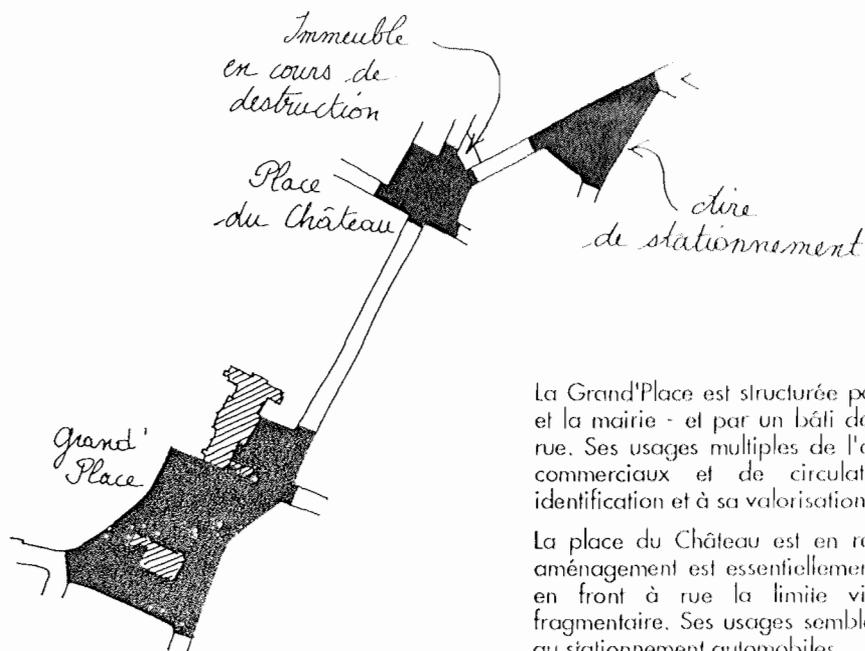
- ❑ La propriété de l'Association Immobilière Cominoise est à vendre et représente une assiette foncière importante à l'échelle du quartier.
- ❑ L'entreprise voisine de la propriété de l'A.I.C. pourrait envisager à moyen terme une délocalisation qui offrirait une nouvelle opportunité foncière.
- ❑ Les entreprises sises rue du Chemin de Fer se sont assurés la maîtrise de la voie ainsi que de nouveaux terrains face à leurs bâtiments de manière à se préserver des possibilités d'extension.
- ❑ Un groupe de travail au sein de la Mairie réfléchit à un projet de modification du zonage du P.O.S. de manière à préserver la fonction résidentielle du quartier. (Voir p. 6 la proposition C.A.U.E.)

- L'élargissement de la Lys doit être l'occasion de travaux d'aménagement des berges du canal. Il est important de veiller à ce que ces travaux se fassent en continuité avec les projets de requalification du quartier et en particulier il faut s'assurer que les continuités résidentielles et végétales soient assurées sur les axes de liaison entre la Lys et le quartier.

Il importe de préserver le seul accès encore possible à la Lys depuis le quartier et de conforter aussi la promenade amorcée depuis la rue d'Hurlupin ("ruban vert").



— Vers une nouvelle dynamique urbaine



La Grand'Place est structurée par deux monuments - l'église et la mairie - et par un bâti de qualité implanté en front à rue. Ses usages multiples de l'espace - représentatifs, festifs, commerciaux et de circulation - participent à son identification et à sa valorisation.

La place du Château est en revanche peu structurée. Son aménagement est essentiellement routier. Quelques maisons en front à rue la limite visuellement mais de façon fragmentaire. Ses usages semblent réduits à la circulation et au stationnement automobiles.

L'aire de stationnement située à l'entrée de la rue de l'Egalité est le résultat de la destruction progressive d'un ancien îlot. De ce fait, elle est complètement déstructurée. La présence de quelques plots et bacs à fleurs en ciment tentent de remplir le vide, sans y parvenir.



L'aire de stationnement située à l'entrée de la rue de l'Egalité - Vue vers la rue du Bas Chemin.

Le quartier, que l'on pourrait appeler "du Château", présente tout le potentiel nécessaire à la mise en œuvre d'une dynamique urbaine. Encore faut-il rompre avec la contamination de l'urbanisme de zonage qui, jusque dans les quartiers anciens, tend à rogner peu à peu les îlots pour aboutir finalement à leur destruction totale de manière à faciliter la circulation (uniquement automobile !), à isoler les équipements de leur contexte en les entourant d'aires de stationnement (cf. l'environnement du supermarché et celui du cimetière) et à juxtaposer en plots successifs ce qui, traditionnellement, était imbriqué, encastré, articulé dans le tissu urbain.

La requalification du quartier du Château peut être aujourd'hui l'occasion pour Comines d'enrichir son patrimoine urbain par une contribution contemporaine, à la fois inventive et réaliste ; l'occasion aussi de montrer la capacité de la ville à se reconstruire sur elle-même ; l'occasion enfin d'offrir aux habitants un cadre de vie rénové et attractif. C'est dire que l'enjeu de la requalification du quartier est de première importance pour la ville.

Ce projet peut s'organiser à partir de quatre objectifs :

- Redensifier le quartier pour qu'il participe à renforcer la dynamique du centre bourg.

- Inscrire les nouveaux projets dans la structure urbaine existante, dans son épaisseur et sa mémoire, tout en veillant à ce qu'ils soient innovants et bien adaptés à la demande actuelle.

- Faire dialoguer architecture et végétal de manière à offrir aux habitants le cadre de vie qu'ils attendent d'une commune rurale, tout en préservant la convivialité et l'urbanité nécessaires à la vie d'un quartier (en évitant l'urbanisme pavillonnaire).



Une réalisation qui conjugue densité, végétation et cadre de vie.

- Rompre avec la logique de l'urbanisation au "coup par coup", où l'espace public n'est que le résultat d'opérations ponctuelles, en formalisant un schéma d'art urbain propre à organiser les formes urbaines à partir d'un projet sur les espaces publics. En effet, les espaces publics, qui constituent l'armature urbaine, jouent un rôle déterminant dans la permanence de l'espace urbain. Ils sont les seuls liens, les éléments de continuité et d'articulation, qui peuvent garantir la cohérence de la structure urbaine en empêchant la parcellisation anarchique du territoire. La hiérarchie des espaces publics et l'articulation de leurs différentes échelles doivent constituer un "réseau d'irrigation" où chaque programme peut trouver sa juste place.

Une stratégie

de requalification urbaine

Les nombreux facteurs de l'évolution potentielle du quartier justifient qu'un schéma d'orientation sur le secteur soit proposé pour les dix ans à venir.

Dans ce contexte, il importe de ne pas laisser s'engager des opérations qui pourraient constituer un frein dans la requalification du quartier (la propriété de l'A.I.C., y représente un enjeu qui justifie un gel momentané des opérations sur ce terrain).

La mise en place d'un schéma d'orientation peut s'articuler autour de quatre phases :

- ❑ A l'occasion du recensement du patrimoine communal aujourd'hui en cours sur Comines, l'étude approfondie de certains bâtiments du quartier peut être menée dans le but de vérifier l'intérêt patrimonial des constructions. A ce titre, l'ancienne salle de cinéma appartenant à l'A.I.C. et les bâtiments de l'entreprise situés entre la place du Château et la rue du Bas Chemin, devraient faire l'objet d'un diagnostic.

- ❑ Parallèlement à la première phase, un programme devrait être élaboré pour fixer les objectifs spatiaux et fonctionnels du quartier à partir du recensement des enjeux urbains précédemment évoqués :
 - diagnostic du patrimoine architectural,
 - définition des enjeux sur les espaces publics :
 - axes structurants et axes de liaison,
 - espaces à vocation paysagère et récréative,
 - évaluation des besoins
 - en habitat
 - en équipements publics,
 - en activités commerciales, industrielles et tertiaires.

- ❑ Un concours d'aménagement pourrait alors être organisé pour évaluer les capacités du site, les possibilités de requalification du quartier et les mesures opérationnelles, juridiques et financières à prendre en fonction du schéma d'art urbain retenu.

- ❑ La municipalité pourrait alors choisir les promoteurs publics ou privés les mieux à même de la relayer pour réaliser les opérations incluses dans le schéma d'aménagement.

Bibliographie

Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques - "Concours d'Architecture et d'Ingénierie - Guide pour le choix du maître d'œuvre - Edition du Moniteur- Juillet 1988

C.A.U.E. 77 - "Habitat et forme urbaine en commune rurale" - Juin 1995

Equipe permanente attachée au secteur :

Urbaniste	Fanny Frigout
Ecologue	Ahmed Rebaï
Paysagiste	Jean-Marc Le Moing
Assistant d'étude	Didier Escherich
Secrétariat	Monique Dhoedt

**Ce document a été réalisé par
Fanny Frigout Urbaniste**

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

La création des CAUE émane de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture qui affirme dans son article premier : «l'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public». Le CAUE du Nord a été créé en 1979 par le Conseil Général. C'est une association loi 1901 dont les actions et les travaux s'inscrivent en complémentarité avec les organismes qui bâtissent le Nord. Le CAUE possède un conseil d'administration composé de six élus locaux, quatre représentants de l'Etat, quatre professionnels du Cadre de vie, deux personnes qualifiées et six représentants d'associations et d'organismes professionnels. Un pluralisme qui est gage d'ouverture à toutes les sensibilités. Appuyer les communes dans leurs innovations, forger un nouvel état d'esprit, sensibiliser le public et intéresser les enfants à leur environnement, autant d'actions pour aider chacun à assumer ses responsabilités dans chaque commune du Nord.