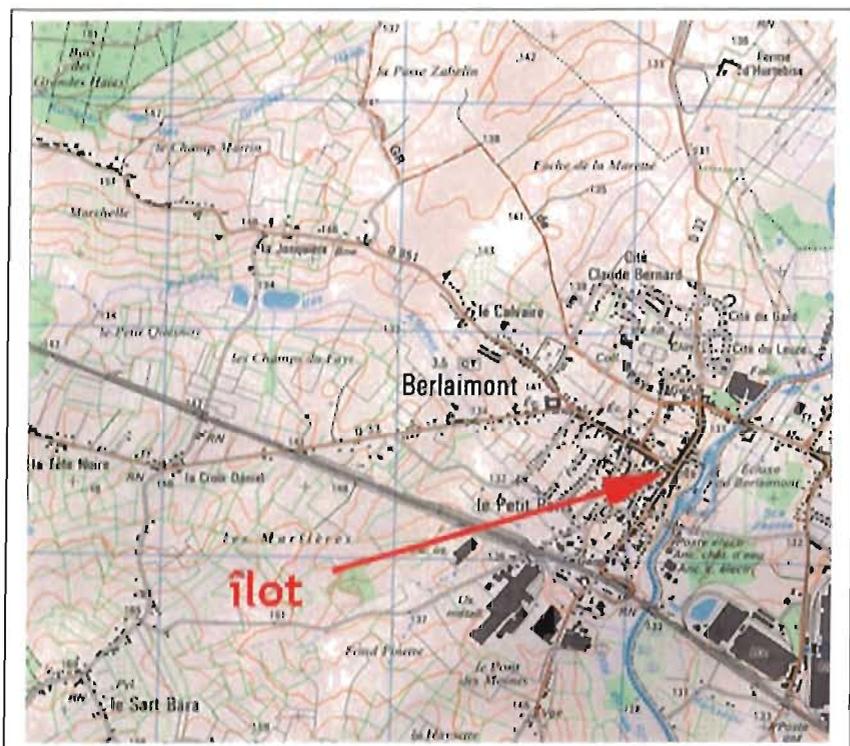




Question Initiale:

La commune de Berlaimont souhaite bénéficier des conseils du CAUE pour son projet de démolition d'un îlot urbain situé entre la rue de l'église et la ruelle des juifs.



Localisation de l'îlot sur la carte IGN au 1/25 000

Le contexte:

La commune s'est engagée depuis plusieurs années dans l'acquisition des maisons constituant l'îlot délimité par la rue de l'Eglise au nord et la ruelle des Juifs au sud. Aujourd'hui un seul propriétaire n'accepte pas de céder son bien (habitation et parcelle située de l'autre coté de la ruelle). La commune a confié à un avocat l'élaboration d'un dossier d'expropriation.

La municipalité ambitionne d'abattre l'intégralité des bâtiments du dit îlot.

L'îlot est situé en plein cœur de la commune, à proximité d'un des carrefours urbain majeur du centre bourg, des principaux services, équipement et commerces

L'îlot étant inclus dans le rayon de protection des 500 mètres de l'église Saint-Michel classée au titre des Monuments Historiques, le permis de démolir devra recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.



*Le centre-ville de Berlaimont avec l'îlot et les équipements communaux proches.
D'après le plan de cadastre*

Les données du programme formulées par la commune :

La commune souhaite, après disparition de l'îlot, que la surface ainsi dégagée soit exploitée pour :

- permettre la création d'un parking,
 - permettre des plantations,
 - améliorer la sécurité du carrefour entre la rue de l'église et la Grand rue
- Il a aussi été évoqué l'intérêt de pouvoir conserver certaines des caves voûtées existantes sous les maisons.

Le conseil du CAUE : Les commentaires - Les recommandations

Compte tenu, d'une part de la localisation de l'opération de démolition et, d'autre part l'impact très grand qu'aura le dégagement ainsi créé sur le paysage urbain du centre de Berlaimont, le CAUE ne peut faire l'économie d'attirer l'attention de la commune sur un ensemble de considérations.

Leur prise en compte peut amener la municipalité à trouver des solutions différentes selon la vision et les ambitions que les élus ont pour leur commune.

Les pages suivantes illustrent le propos en évoquant un ensemble d'interrogations qui doivent nourrir la réflexion municipale avant d'engager des travaux. Les commentaires accompagnés d'illustrations abordent certains sujets qui doivent aider la commune à préciser son programme et à s'organiser.

Quelles conséquences sur la perception des espaces publics ?

L'îlot à abattre est situé à l'amorce de l'inflexion du versant vers la Sambre. Le carrefour entre les rues du 5 Novembre et Eugène Thomas constituant, au pied de l'église, une sorte de « col ». En accédant au centre ville par la rue du 5 novembre, le cadrage visuel offrira, une fois le dégagement créé, une plus large part de ciel au-delà de la Sambre. Cette caractéristique modifiant notablement la perception du centre. Dans ces conditions, et dans le cadre d'une vision plus rapprochée, le rang bâti ou se situe la Mairie peut être perçu comme étant 'écrasé' par l'église Saint-Michel. Le symbole de la mairie pourrait s'en trouver affecté.



Le front bâti de l'îlot vu depuis la rue du 5 novembre - situation actuelle



Simulation après la disparition de l'îlot

L'arasement des bâtiments permettra la mise en continuité visuelle entre la Place de l'église et la Place du Général De Gaulle.

La perception sera différente selon qu'on se situe sur l'une ou l'autre des places actuelles.

De la Place du Général De Gaulle vers la Place de L'Eglise

Depuis les abords de la Mairie, l'espace ainsi dégagé pourra aisément tirer bénéfice de la vue sur le côté de l'église et au-delà sa place. Le côté des n° impairs de la rue de l'Eglise offrant toujours un front bâti continu bien identifiable comme étant celui d'un centre-ville.



Vue panoramique depuis l'arrière de l'îlot entre la rue de l'Eglise et la Grange. Photos prises depuis la Place du Général de Gaulle



Depuis la Place du Général de Gaulle : vue sur la silhouette de l'église située au-delà de l'îlot

De la Place de L'Eglise vers la Place du Général De Gaulle :

La disparition du front bâti (coté pair) de la rue de l'Eglise va rendre très visible un ensemble d'éléments dont la lecture juxtaposée peu perturber la lecture du paysage urbain. Ces éléments sont :

- le grand coté de la Salle de l'ancienne grange (joliment restaurée après son déplacement et sa reconstruction.)
- l'absence de front bâti au niveau des parcelles 157, 158 et attenantes,
- le pignon peu valorisant des parcelles 155 et 156 avec ses différentes dépendances peu qualitatives.



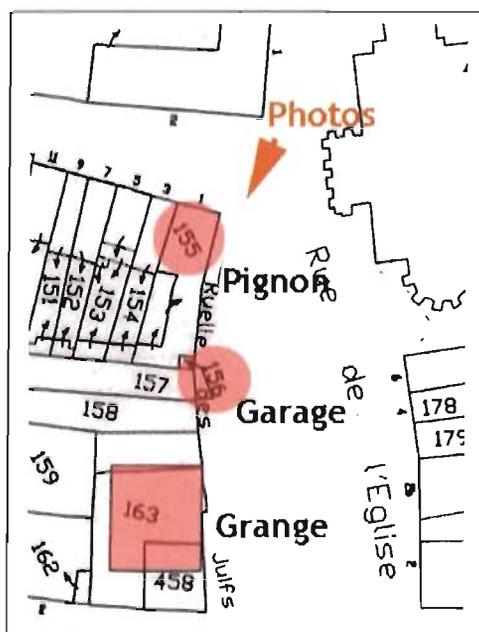
Bâtiment d'angle appelé à disparaître

Le pignon du bâtiment (parcelle n° 155) n'offre pas toutes les qualités à attendre d'une façade



le garage (parcelle n° 156) présente un gabarit et une facture peu qualitative

- Le projet à mettre en place devrait contribuer à préserver une lecture urbaine qualitative, ceci pouvant prendre corps par la confortation des éléments qualitatifs et l'atténuation (suppression ?) des aspects perturbateurs (hétérogénéité des gabarits, absence de fronts bâtis).

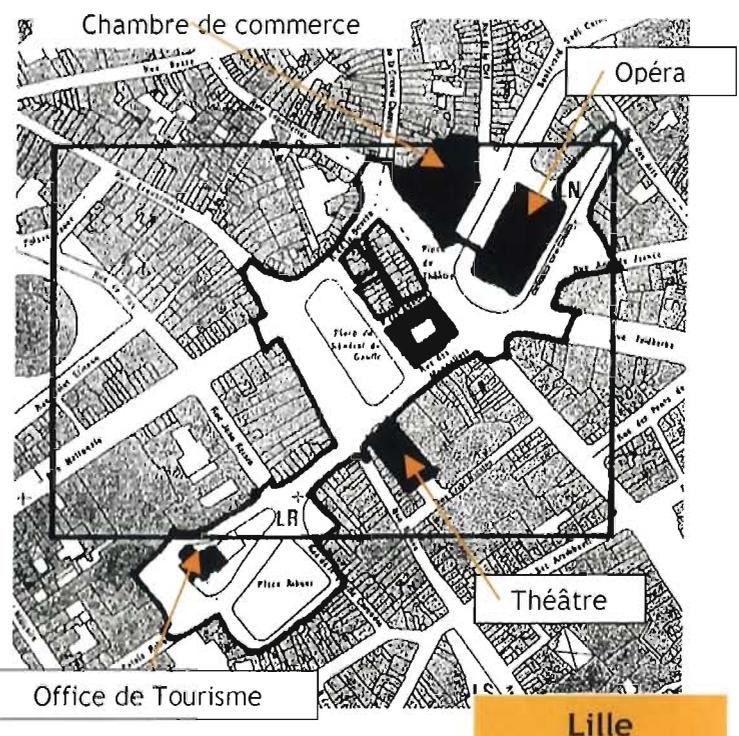


Quelles conséquences sur la taille des espaces publics et leur composition ?

La disparition de l'îlot aura un effet important sur le dimensionnement physique des places qui entraînera nécessairement une modification importante de la perception des espaces publics centraux.

La commune sera au final dotée d'un important « système d'espaces publics » mettant en communication les principaux services situés sur leurs « rives » (dont la nouvelle médiathèque qui occupera l'angle très en vue entre la rue du 5 novembre et la rue Fernand Thomas).

- Cette particularité devrait impliquer une réflexion pour que les aménagements favorisent l'articulation entre les différents sous-espaces de ce système de places et que soit préservée l'échelle humaine. (nécessité de points d'appel et d'éléments d'articulation)
- L'analyse de plans anciens devrait permettre de comprendre la genèse de la constitution des espaces publics et des différents tracés urbains. Ce travail permettrait de bien saisir les liens qu'ils entretiennent avec la sambre (et plus particulièrement grâce aux nombreuses ruelles).



Comparaison entre les Espaces Publics Centraux

Echelle des plans : 1 cm pour 50 m



Équipement public



Périmètre des différentes places

Quel devenir pour les parcelles attenantes non bâties ?

A l'arrière de la Grange, les parcelles cadastrées n° 158 et 157 sont, bien que situées de l'autre côté de la ruelle des Juifs, liées aux bâtiments à abattre. Leur profonde pénétration dans le cœur de l'îlot suscite le questionnement. A cet endroit, aucun bâti d'importance ne limite la vue ; le regard filant bien au-delà de la place de la poste qui ne se trouve d'ailleurs qu'à quelques mètres seulement.

- Compte tenu de leur forme étroite et de leur relatif 'enclavement' quel usage pourrait s'y développer (construction ?, square ?, parking ?)
- Y aurait-il un intérêt à créer un accès vers la place de la poste ? (cet aspect pouvant être abordé dans le cadre de la mise en place d'un règlement d'urbanisme)



Vue panoramique sur les parcelles n° 157 et 158

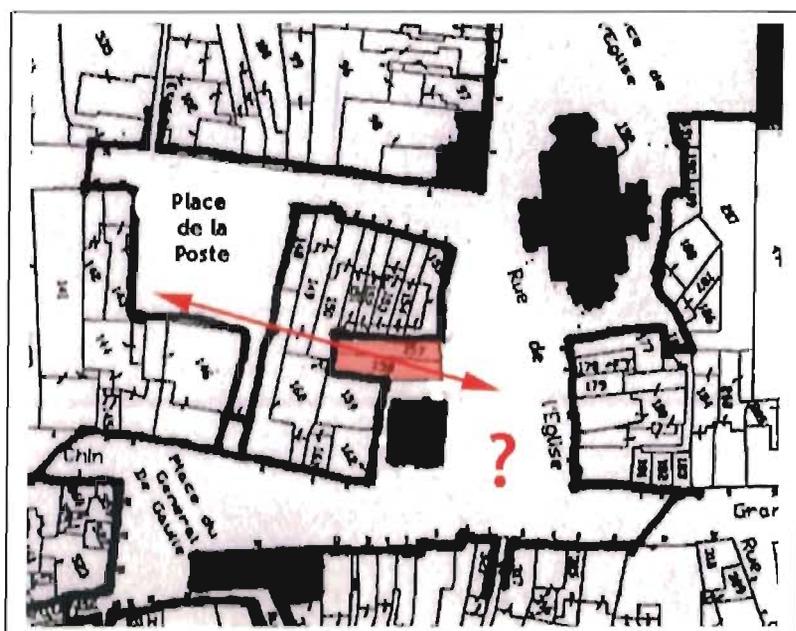


Schéma montrant l'enclavement des parcelles n° 157 et 158 (en rouge).
La flèche met en évidence l'éventualité d'une liaison à créer.



Parcelle n° 157, vue vers la place de la Poste.

Quelques recommandations :

Les caractéristiques des lieux telles qu'exprimées précédemment et les atouts liés principalement à la présence de nombreux équipements et monuments mettent en lumière un fort enjeu lié au devenir de la surface occupée par l'îlot. Ainsi, ce projet peut s'avérer être une réelle opportunité pour renforcer la centralité de la commune. Ceci peut se concrétiser en faisant en sorte :

- 1 - de circonscrire un périmètre de réflexion et de projet élargi.
- 2 - d'établir un programme précis d'intervention sur le site,

1 - Il apparaît important d'élargir le périmètre de la réflexion au minimum à l'ensemble des espaces publics centraux (Place de l'Eglise, place du Général De Gaulle, espace de l'îlot, place de la Poste avec leurs liaisons et leurs relations à la Sambre). Seul ce travail peut renforcer notablement la perception du cœur de la ville grâce à la garantie de cohérence des intentions et des réalisations qu'il permet. Une telle démarche permet aussi de prévoir d'échelonner dans le temps les investissements (et leurs aides publiques).

2 Les éléments déjà souhaités par la municipalité doivent être complétés et vérifiés par des études de faisabilité (cf. page 2).

Par exemple faut-il et peut-on construire sur une partie des terrains ?, pour quel(s) usage(s)? Quels sont les réels besoins en places de stationnement ?

De quelle manière apporter une présence végétale sur les espaces publics (pour structurer ou pour simplement accompagner ?)

Comment ce travail peut-il s'engager et qui peut aider à le faire ? :

En réponse à l'enjeu que peut représenter l'élaboration d'un projet sur l'ancien îlot dans le processus de valorisation du centre-ville. La Municipalité doit s'attacher les services d'une équipe pluridisciplinaire de maîtres d'œuvre avec des compétences de paysagiste et d'architecte

Ces démarches qualitatives sont soutenues financièrement par le Conseil Général du Nord par l'intermédiaire du **Fond d'Aménagement du Nord**, sur son volet Cadre de Vie, les services du Conseil Général s'occupant de rédiger le programme de l'étude. Ces approches plus globales peuvent être complétées, si le besoin réglementaire se fait sentir, par la mise en place d'un nouveau document d'urbanisme (PLU).

Le **CAUE** du Nord peut être associé au comité technique de suivi en qualité de conseil pour la commune.