



# La ville nouvelle

Crédit photo: CAUE du Nord

## ELÉMENTS DE DÉFINITION

Partant du constat que les "grands ensembles" et les ZUP étaient des quartiers trop dépendant d'un centre urbain éloigné, l'Etat décide de se tourner, dès 1969, vers des solutions sensiblement différentes. Des villes nouvelles vont être créées, véritables cités-satellites, autonomes des métropoles. A la fois initiateur, financeur et maître d'ouvrage, au travers d'Etablissements Public d'Aménagement, l'Etat va contrôler les éléments de programme. La mixité des fonctions, routes, logements, services, activités industrielles, équipements d'importance régionale ... sera une exigence. Ces villes nouvelles seront des laboratoires de recherches autour des questions de l'habitat, d'une part, et de l'urbanité et des espaces publics, d'autre part. Les réflexions porteront sur les notions de quartier, de rue, de place. Elles favoriseront la diversité des formes d'habitat - grands immeubles collectifs (moins nombreux qu'auparavant), petits immeubles, maisons en bandes, lotissement pavillonnaire ... allant jusqu'à l'émergence de nouveaux types tels que l'habitat intermédiaire, entre urbain et rural, entre collectif et individuel.



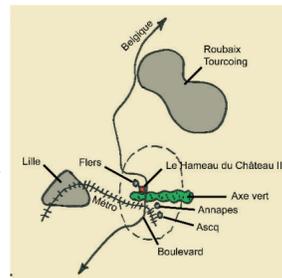
# Le lotissement pavillonnaire

Crédit photo: CAUE du Nord

## ELÉMENTS DE DÉFINITION

En France, les lotissements sont régis par la loi du 21 juin 1865, dite sur les associations syndicales. Un lotissement rassemble des équipements communs - rues, égouts, espaces verts, éclairage ... - qui desservent des parcelles privées. Les lotissements, qui s'approprient les franges urbaines d'un bourg ou d'une ville et dont la forme traduit des attentes essentiellement individuelles, s'appuient sur un modèle recherché par une majorité de français, le pavillon, souvent situé au milieu de sa parcelle, à l'écart des nuisances de la ville et en contact avec la campagne. Ils sont souvent organisés autour de voies en impasse dont la chaussée représente souvent l'essentiel de l'espace public. La maison, parfois accompagnée d'ajouts divers - abri de jardin, véranda, haie haute et protectrice - devient alors un "micro-monde" protégé qui échappe à la vie extérieure. Le lotissement crée aussi l'opportunité d'afficher une appartenance à une catégorie sociale. Ainsi, dans certains cas, la protection abandonne la limite parcellaire pour encadrer un espace privatif plus vaste.

### Le Hameau du château II à Villeneuve d'Ascq <



#### INSCRIPTION DANS LE TERRITOIRE

La ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq voit le jour en 1969 sous le nom de Lille-Est. Le 11 avril, l'Etablissement Public d'Aménagement de Lille-Est (EPALE) est chargé des études et de l'aménagement de cette nouvelle cité, implantée sur un territoire occupé par trois villages (Ascq, Annappes et Fiers) et traversé par une voie ferrée d'est en ouest. La ville va s'organiser autour de deux axes principaux : un axe paysager est-ouest autour d'une succession de lacs participant au drainage du secteur et un axe nord-sud pour la desserte routière. Très rapidement, elle sera reliée à Lille par le métro (VAL) et se dotera de grands équipements, université, stadium Nord, Théâtre ...

#### LE QUARTIER ET SON CONTEXTE

Le site dans lequel s'inscrit cette opération combine plusieurs qualités : une accessibilité voiture et bus par le boulevard urbain, un environnement unique de nature, la proximité des équipements scolaires et sportifs, celle du centre commercial et de l'ancien château, ...

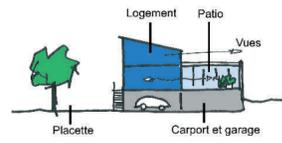
Cette opération, où la densité est de 40 logements à l'hectare profite d'un agréable équilibre bâti / nature, grâce à une combinaison variée des volumes construits et des espaces non-bâti. Il s'en dégage une ambiance plutôt urbaine accompagnée d'une forte mise en valeur des espaces collectifs (venelles, placettes, ...). Les voitures, quant à elles, sont regroupées en limite du lotissement ou dissimulées sous les habitations proche de l'entrée, afin de disparaître le plus possible du paysage quotidien.

Par ailleurs, le terrain en pente est prétexte à multiplier les effets de superposition et de profils bâtis variés, et par conséquent la diversité des vues depuis les maisons comme depuis l'espace public. Plus bas, située entre ces maisons "patio" et le lac, une série de maisons dites "hollandaises" joue subtilement avec la pente, la densité bâtie et le végétal.

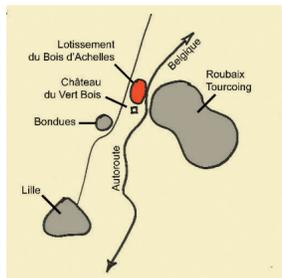
#### L'HABITAT ET SES ABORDS

L'architecture imbrique des modules avec toits en terrasse et apporte un vocabulaire nouveau et une touche de modernité. Sans chercher l'exubérance, l'originalité se conjugue ici avec la constance du parement de briques évoquant l'identité du territoire régional.

Organisées dans une trame de 12m sur 12m et construites sur 2 à 3 niveaux, les maisons peuvent aisément s'adosser les unes aux autres dans une subtile combinaison, dans le respect de l'intimité et de la vie collective. A l'intérieur, le logement s'épanouit autour d'un espace extérieur - le patio - assurant l'intimité, l'interpénétration de l'intérieur avec l'extérieur, l'ensoleillement des logements. Il offre ainsi la possibilité aux différentes pièces de se prolonger sur l'extérieur.



### Le lotissement du Bois d'Achelles à Bondues <



#### INSCRIPTION DANS LE TERRITOIRE

Le lotissement du Bois d'Achelles fut réalisé de 1965 à 1975, à l'initiative de l'industriel Albert Prouvost qui souhaitait proposer "un nouvel art de vivre" pour les cadres des entreprises et notamment ceux de "La Lainière de Roubaix". Il est créé sur des terres agricoles, sur le territoire de la commune de Bondues, en limite de l'agglomération de Roubaix/Tourcoing et à proximité du château du Vert Bois, propriété de Monsieur Prouvost. Séparée de la ville par l'autoroute et détachée du bourg rural, cette opération s'installe au contact du bois d'Achelles.

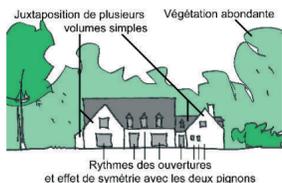
#### LE QUARTIER ET SON CONTEXTE

L'ensemble de l'opération, organisée autour d'une ancienne ferme au carré devenue centre hippique et sportif, est largement protégé de l'extérieur par un écran de verdure et des merlons de terres notamment le long de l'autoroute.

Plus de 300 parcelles d'une surface moyenne de 2000m<sup>2</sup> sont réparties tout au long de voies sinueuses avec des-ertes en impasse. La faible densité bâtie, soit environ 5 logements à l'hectare, laisse une place considérable aux jardins arborés qui caractérisent le lieu. Par ailleurs, une large coulée verte servant d'allée cavalière traverse le lotissement de part en part.

#### L'HABITAT ET SES ABORDS

Installées confortablement sur de grandes parcelles, les maisons s'inspirent plus de sources traditionnelles que d'un vocabulaire architectural contemporain. A l'image de 5 réalisations de Pierre Barbe construites ici, les maisons présentent une architecture régionale luxueuse mais simple formellement. Elles sont composées de plusieurs corps plutôt bas et juxtaposés comme on peut l'observer dans l'architecture vernaculaire locale, et sous combles en tuiles plates avec lucarne à croupe. La multiplicité et la régularité des ouvertures participent d'une certaine symétrie qui traduit l'adaptation du modèle rural. Ces maisons illustrent bien des demandes semblables liées à un contexte, des moyens et des désirs comparables, créant une architecture de série.



Ce document est réalisé dans le cadre de l'opération nationale "Vivre les villes 2007" organisée chaque année par le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, le ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et le ministère de la culture et de la communication.

Le Nord Pas-de-Calais est un territoire aux multiples visages qui présente une grande diversité de paysages, de populations et de cultures. Les villes et les quartiers, très variés, sont les témoins vivants de son histoire et de son évolution. Les époques médiévales et classiques sont représentées par les villes marchandes et les villes fortes, l'époque industrielle par les cités minières, les villes portuaires et les villes industrielles, la première moitié du vingtième siècle par les villes reconstruites, l'époque contemporaine par les grandes extensions urbaines, les ZUP, une ville nouvelle, les zones périurbaines et pavillonnaires ...

Cette diversité montre la vitalité de la région et le dynamisme de sa population. Cinq types de villes sont ici présentés, tous riches d'espaces urbains spécifiques. Chacun est illustré d'un exemple, décrit selon trois critères différents : "la ville dans son territoire", "le quartier et son contexte" et enfin "l'habitat et ses abords". A travers ces trois regards, sont abordés le contexte culturel dans lequel les villes ont été conçues et l'idée que l'on se faisait de la manière de les habiter. Ces choix de conception conditionnent toujours les modes de vie qui s'y développent tout en conférant à chaque morceau de ville son identité propre.

Bonnes visites et que vivent les villes!

**Conception et réalisation :** Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Nord et Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Pas-de-Calais  
**Illustrations :** CAUE du Nord  
**Avec le soutien de :** La Direction régionale des affaires culturelles et la Direction régionale de l'équipement.





Le centre ancien



La cité minière



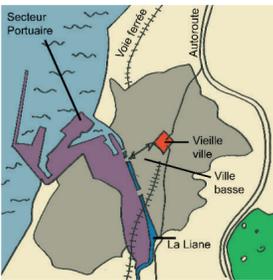
La ZUP

Crédit photo : Cité de VAI - Propriété Ville de Boulogne-sur-Mer

**ELÉMENTS DE DÉFINITION**

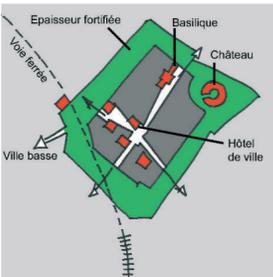
Les villes se sont constituées autour de pôles permettant les échanges commerciaux, les expressions du pouvoir politique et religieux. Elles se situent souvent à proximité d'une rivière ou en plaine mais aussi dans des sites militairement stratégiques. Pour des raisons défensives, les villes se sont parfois fortifiées. Elles se sont ensuite ouvertes sur l'extérieur pour s'étendre, au-delà des remparts, autour de pôles économiques, d'équipements ou d'habitat. Au gré des activités qu'elles ont engendrées, elles se sont développées de différentes manières, générant des morphologies bien spécifiques. Dans les années 1960, certains habitants ont cherché à vivre plus près de la campagne, laissant les étages des commerces vacants. Actuellement, les centres anciens ne représentent plus qu'un faible pourcentage de la superficie totale de la ville. Ils conservent le plus souvent un aspect dense et compact et présentent une attractivité forte en termes de commerce, de patrimoine et de tourisme. Habiter en centre ancien nécessite un mode de vie approprié, évitant la voiture et bénéficiant d'une proximité d'équipements.

**La Vieille ville de Boulogne-sur-Mer <**



**INSCRIPTION DANS LE TERRITOIRE**

L'origine du centre ancien de Boulogne remonte au 1<sup>er</sup> siècle quand est créé un camp fortifié romain, établi sur les hauteurs du site dominant l'estuaire de la Liane. Il sert de base à la Flotte de Bretagne, qui assure les liaisons maritimes avec l'Angleterre. C'est pourquoi plusieurs grandes voies du réseau routier de la Gaule convergent vers ce lieu. Parallèlement, en contrebas du castrum, prennent place les installations portuaires où se développera la basse ville médiévale ; ainsi, dès l'Antiquité, Boulogne se dédouble en deux secteurs bien distincts à la fois dans leur topographie et leur fonction. Au 19<sup>e</sup> siècle, Boulogne connaît une expansion très importante dont seule profite la basse ville, la haute étant contenue dans ses fortifications médiévales. De nouveaux quartiers apparaissent dont celui de Capécure sur la rive gauche jusque là inexploitée. Après la Seconde Guerre, la ville connaît une nouvelle phase d'extension marquée par la conquête des secteurs périphériques tandis que le centre ville et le port sont reconstruits.

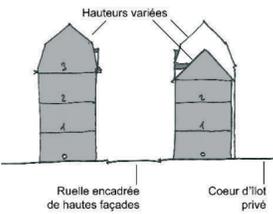


**LE QUARTIER ET SON CONTEXTE**

Du castrum originel, la ville haute actuelle conserve sa forme générale, formant un ensemble urbain homogène : un quadrilatère entouré de son enceinte du XIII<sup>e</sup> siècle. La voirie composée de 2 axes se croisant à angle droit, la place et les 4 portes ont gardé leur position originelle. A l'intérieur de ce site protégé, sont venues s'implanter au fil du temps les principales institutions et représentations des pouvoirs en place : beffroi, hôtel de ville, château comtal, abbayes et couvents, palais de justice... Ainsi ce territoire, quoique assez restreint au regard de l'ensemble de la ville actuelle, conserve aujourd'hui une forte vocation administrative et patrimoniale.

**L'HABITAT ET SES ABORDS**

La vieille ville fortifiée est aussi le cadre privilégié pour une fonction résidentielle. Son patrimoine immobilier se partage entre maisons et hôtels particuliers dont la grande majorité date des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles et se caractérise, de façon générale, par une sobriété architecturale. Le tissu urbain est dense, formant des cœurs d'îlots privés et des ruelles pavées, encadrées de hautes façades. Autour de la basilique Notre Dame dominant la ville, façades et échoppes restituent l'essor connu au XVIII<sup>e</sup> siècle : porches, clefs de voûte, encorbellement de pierre ou lucarne en « belles voisines ». Cette ambiance architecturale est propice à la promenade.

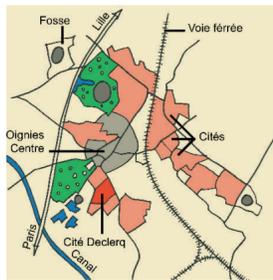


Crédit photo : Mission Bassin Minier

**ELÉMENTS DE DÉFINITION**

Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le territoire du bassin minier actuel était composé essentiellement de terres agricoles ponctuées de bourgs ruraux et de quelques villes moyennes. Il s'est développé ensuite selon une logique d'optimisation de la production minière. Une forte densification urbaine est née au gré de nouveaux gisements. Différents types de cités ont peu à peu diversifié l'habitat minier en Nord/Pas-de-Calais, formant des « morceaux de ville » très identifiables. Les **corons (1825-1890)** sont caractérisés par un habitat en bande et un réseau de ruelles et de courées. Dans les **cités pavillonnaires (1867-1939)**, le logement gagne en confort, en surface et en diversité. La cité est séparée de la ville. Après les guerres, un grand nombre de cités sont reconstruites à l'identique. Les destructions de guerre sont un prétexte pour moderniser l'habitat et un nouvel équilibre entre la ville et la nature est recherché avec les **cités-jardins (1905-1935)**; une importance est donnée au confort de vie des mineurs dans les espaces privés et publics de la cité. Avec les **cités modernes (1946-1970)**, la nationalisation des houillères modifie le statut des mineurs et l'organisation du logement. Une industrialisation et une rationalisation sont apportées à la cité.

**La cité Declercq à Oignies <**



**INSCRIPTION DANS LE TERRITOIRE**

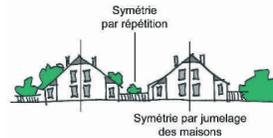
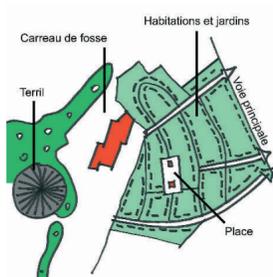
La volonté d'encadrer et de contrôler l'habitat et le cadre de vie des ouvriers relève d'une politique de paternalisme, rendant dépendant le logement à la production économique. Le développement urbain de la cité est indépendant de la ville : maîtrise foncière, maintien des mineurs à proximité de la fosse et des services publics à proximité immédiate. Le carreau de fosse 9/9bis à Oignies en est une illustration qui témoigne de l'organisation à la fois spatiale et sociale du travail : le lieu d'extraction est le centre de convergence d'une organisation hiérarchique comprenant la fosse et ses chevalements, le terril, les cavaliers, les bâtiments d'activités, l'habitat et les services. La fosse a été fermée en 1990. En 1994, le site a fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques, annonçant le début d'une seconde vie basée sur l'économie, la culture et la valorisation du patrimoine.

**LE QUARTIER ET SON CONTEXTE**

La cité Declercq se développe en arc de cercle autour du carreau de fosse à partir duquel sont mis en scène les bâtiments d'extraction. L'organisation concentrique des lieux publics et privés autour de ce centre, crée un lien permanent entre l'espace de vie du mineur et son travail. Selon le concept des cités-jardins, un regard nouveau apporte un enrichissement aux formes urbaines et architecturales, permettant d'attirer une nouvelle main-d'œuvre pour une productivité croissante. Une attention particulière est apportée au tracé de voies en courbe et au traitement des espaces publics. Le bâti dense est composé en alternance de différents types d'habitations groupées et de jardins privés, ouverts sur l'espace public.

**L'HABITAT ET SES ABORDS**

Une nouvelle conception est apportée par l'arrivée d'architectes apportant par le confort et l'esthétisme, une identification promotionnelle pour chaque compagnie. Ainsi cette différenciation est accentuée par une variété de logements : dans leurs volumes fractionnés, dans les pans de toitures débordants, dans les palettes de matériaux élargies (bétons, enduits ciment, pierres meulières et peinture silicatée) et par des éléments de décor pittoresques. Des styles extérieurs à la région apparaissent : colombages, décors des ouvertures, mais la tradition des « volumes ajoutés » rappelant les appentis et clapiers ruraux persiste. De nombreux traitements paysagers agrémentent l'espace public et les jardins dans une composition d'ensemble.

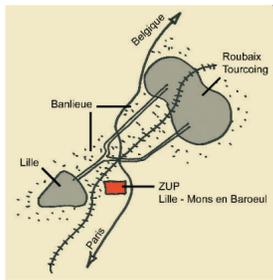


Crédit photo : ©Max Lecoq/MICU

**ELÉMENTS DE DÉFINITION**

Après une première période de reconstruction liée aux désastres de la guerre, une phase intensive de construction de logements sociaux est mise en place sous l'impulsion d'Eugène Claudius-Petit, alors ministre de la reconstruction et de l'urbanisme de 1948 à 1953. Suivra à partir de 1954-55 une politique de "grands ensembles" portée par les collectivités publiques qui, grâce à la "Loi foncière", pourront exproprier et viabiliser des terrains. Mais c'est avec les décrets du 31 décembre 1958 que les ZUP (zones à urbaniser en priorité) font leur apparition. C'est l'époque de la normalisation des besoins, de la préfabrication lourde et du chemin de grue. En 10 ans, de 1965 à 1975, 2,2 millions de logements de type habitation à loyer modéré (HLM) sont construits dans 195 ZUP. Dès leur construction, on reprochera à ces cités leur isolement et leur gigantisme. De nombreux programmes de réhabilitation tenteront d'améliorer le confort des logements et les conditions de vie de ces quartiers. Beaucoup de ces grands sites font l'objet de plans de rénovation urbaine qui associent dans de vastes plans de recomposition la redistribution des logements à l'échelle de la ville.

**La ZUP de Mons-en-Baroeul <**



**INSCRIPTION DANS LE TERRITOIRE**

La création de la ZUP de Lille/Mons-en-Baroeul est décidée en 1964. Elle est la conséquence d'une région en plein essor et d'une banlieue qui ne cesse de s'étaler entre Lille et Roubaix, deux grandes villes alors "congestionnées". Elle s'installera sur des terrains vacants, en pente douce sur la commune de Mons-en-Baroeul, au delà de la voie ferrée qui limitait l'urbanisation et au croisement des grandes voies Lille/ Roubaix et Paris/Belgique. 15000 habitants pourront ainsi être logés à proximité immédiate de Lille.

**LE QUARTIER ET SON CONTEXTE**

La nouvelle cité est organisée en 4 quartiers que divisent les grandes voies de circulation automobiles et que relient des "boulevards piétons". La densité est voulue forte en leur centre alors que les secteurs intermédiaires sont occupés par des zones de maisons individuelles avec jardins. Les équipements sont répartis de manière équilibrée ainsi que les locaux d'activités (bureaux, artisanat, toutes petites industries) qui doivent concerner un quart de la population.

**L'HABITAT ET SES ABORDS**

A côté des secteurs peu denses de maisons individuelles, des logements collectifs sont répartis dans des "barres" et des "tours" assurant une plus forte densité. Ces logements sont situés au dessus de premiers niveaux consacrés aux activités et commerces. Cela procure ainsi des vues dégagées sur les avenues, places et jardins ainsi que vers des paysages plus lointains. En plus de la généralisation des éléments de confort, les logements présentent désormais un espace jour avec séjour et cuisine et un espace nuit rapprochant les chambres et la salle de bain.

