1001 façons de construire à la campagne
La densité en milieu rural

RÉGION NORD-PAS DE CALAIS
l'énergie partagée!
La densité en milieu rural
REMERCIEMENTS

Pour leurs contributions au contenu de l’ouvrage

Juliette Cappel, Florence Decaudin, Christine Delaval, Audrey Dubois, Cécilia Duval, Sophie Guizet, Sandrine Jamon, Guillaume Krizek, Lysiane Locuffier, Sylvie Lollivier, Laurence Marcotte, Emmanuel Moulin, Mathieu Nédellec, Nadia Rouache (Région Nord-Pas de Calais).

Marc Bouscasse (Agence de développement et d’urbanisme de Lille Métropole), Corinne Bury (PNR Avesnois), Guy Chautard (Agence de développement et d’urbanisme de Lille Métropole), Cécile Deconinck (Agence d’urbanisme de l’Arrondissement de Béthune), Anne-Françoise Del Litto (Département du Nord), Jean-Christophe Lipovac (CERDD), Nathalie Mandaron (ENRx), Céline Maire-Vigueur (PNR Scarpe Escaut), Dominique Mestressat-Cassou (Agence de développement et d’urbanisme de Lille Métropole), Xavier Monnet (Agence de développement et d’urbanisme de la région Flandre-Dunkerque), Laurence Morice (CAUE 62), Christophe Rouvres (CAUE 59), Anaïs Trideau (PNR Caps et Marais d’Opale).

Pour leur accueil et leur témoignage ayant permis d’enrichir ce document

Jean-François Baudry (maire, Féron), Sabrina Beaurepaire (Marchiennes), Dominique Boulet (Aire-sur-la-Lys), Philippe Charton (Habitat du littoral), Alain Decaudin (Maresquel-Ecquemicourt), Magali Chedal (Beaurainville), Patrick Delacroix (SIA Habitat), Jean-Claude Desailly (maire, Rivières), Christophe Duffy (Communauté de Communes des Trois Pays), Daniel Estin (Rieuilay), Christelle Fourmant (SIA Habitat), Emilie Guislain (Marchiennes), Sylviane Hechelski (Adar Flandre-Métropole), Laurent Houllier (maire, Rieuilay), Henri Lalouette (Rivières), Lionel Leborgne (maire, Maresquel-Ecquemicourt), Michel Lefebvre (maire, Millonfosse), Yves Lefebvre (maire, Saméon), Eric Lesjone (Beaurainville), Antoine Logié (maire, Wimille), François Marty (La Foncière Chênelet), Samuel Pecquerie (Anor), Dominique Pourre (maire, Vieille Église), Thierry Rolland (maire, Willems), Hélène Roulez (Esquelbecq), Carole Thieffry (Adar Flandre-Métropole), Gérald Thuru (Millonfosse).
SOMMAIRE

PRÉFACE : manuel anti-cauchemar ............................................................................................................................................................................................. page 6

10 opérations de densités bien vécues en région Nord-Pas de Calais pages 8 à 49
   ANOR : créer un nouveau quartier................................................................................................................................................................................................ page 10
   VIEILLE-ÉGLISE : bâtir avec le paysage................................................................................................................................................................................ page 14
   MARESQUEL-ECQUEMICOURT : valoriser un terrain en friche................................................................................................................................................. page 18
   FÉRON : construire autour d’un projet culturel ................................................................................................................................................................. page 22
   WIMILLE : favoriser la rencontre et la solidarité ....................................................................................................................................................... page 26
   RIVIÈRE : marier le neuf et l’ancien ................................................................................................................................................................................ page 30
   MERVILLE : tirer parti d’un terrain délaissé .................................................................................................................................................................................. page 34
   RIEULAY : créer des commerces de proximité ..................................................................................................................................................... page 38
   MARCHIENNES : relier nouveau quartier et centre-ville ........................................................................................................................................ page 42
   WILLEMS : réhabiliter un corps de ferme ................................................................................................................................................................. page 46

Quelques opérations en guise d’illustrations pages 50 à 57
   MILLONFOSSE : créer un nouveau quartier ................................................................................................................................................................. page 52
   AIRE-SUR-LA-LYS : réhabiliter un bâtiment délaissé ..................................................................................................................................................... page 53
   BEAURAINGVILE : tirer parti d’un terrain libéré ..................................................................................................................................................... page 54
   GUÎNES : réhabiliter un site délaissé ................................................................................................................................................................................ page 55
   SAMEON : créer des commerces de proximité ..................................................................................................................................................... page 56
   ESQUELBECQ : réhabiliter autour d’un projet culturel ........................................................................................................................................ page 57

NOTICE TECHNIQUE ........................................................................................................................................................................................................ page 58
Manuel anti-cauchemar

Xavier se réveilla en sursaut.
Quelqu’un venait de lancer une pierre dans une fenêtre de la mairie. Pas une manifestation depuis la Révolution dans ce petit village de 759 habitants et il fallait que ça tombe sur lui. Une manif rassemblant qui plus est la carpe et le lapin de la protestation. Les syndicats agricoles, les écolos et une association d’habitants ruraux contre le carburant trop cher s’étaient mystérieusement entendus pour appeler à manifester contre son projet de Zone d’aménagement concerté (ZAC) et de lotissement à la sortie du village, le long de la rivière. Les agriculteurs dénonçaient la disparition des terres agricoles, les écolos l’artificialisation des sols et les risques d’inondation et les habitants mécontents protestaient contre l’absence de transports en commun pour desservir le futur lotissement. Bref, un vrai cauchemar de maire. Heureusement, tout cela n’était en effet qu’un cauchemar, ce deuxième mandat commençait très bien et Xavier décida qu’il pouvait se rendormir sur ses deux oreilles.

Deux heures plus tard en se rasant, Xavier songeait cependant encore à ce drôle de rêve. Ce cauchemar d’élu local trouvait sa source dans la discussion agitée, pour ne pas dire la belle engueulade, qu’il avait eue avec sa nièce lors du traditionnel repas de nouvel an chez ses beaux-parents. La dénommée Lucie, bardée de ses certitudes d’étudiante de Sciences Po, soutenait que les choix politiques et économiques des 30 dernières années avaient défiguré le pays. Pour appuyer ses dires, Lucie citait le papier d’un magazine intitulé « Comment la France est devenue moche ». Celui-ci y détaillait la multiplication à l’entrée des villes des hordes de hangars métalliques, sièges de supermarchés, de magasins de bricolage ou de chaussures. Outre les ZAC, cet article pointait aussi du doigt l’épidémie de lotissements et leurs alignements de pavillons quasi identiques, de Wambrechies à Mimizan. Disparition des terres agricoles, artificialisation des sols, effondrement de la biodiversité, dépendance à la voiture et au pétrole, pollution, affadissement généralisé… le diagnostic était sévère.

Elle était bien gentille sa nièce avec ses principes et sa douce France mais supermarché ou pas, une entreprise c’est des emplois et des taxes qui font tourner le budget communal. Même chose pour les pavillons, on peut trouver ça moche mais c’est ce que tous les gens voulant devenir propriétaires réclament, et ces gens sont justement les parents des enfants qui maintiennent les écoles vivantes et ouvertes. Bref, Lucie n’était que l’incarnation parfaite de cette société qui veut tout et son contraire. Une donneuse de leçons qui refusait de voir la réalité que lui se colletait.
« Quand même, c’est vrai que c’est moche » avait commenté sa moitié sur le chemin du retour. Dans la nuit, les enseignes lumineuses soulignaient ces cubes alignés sur les kilomètres de ce qui avait été un jour, en effet, des terres agricoles. Derrière son volant, Xavier avait grommelé qu’on n’allait pas remettre ça. Il la tenait la source de son réveil en sursaut, l’origine de son improbable cauchemar. Mine de rien, cette sale nuit avait éveillé chez lui un goût nouveau pour l’aménagement et l’urbanisme.

Recueil de solutions
Arrêtons la fiction et rassurons-nous : il n’est pas nécessaire de faire des cauchemars pour saisir la nécessité d’un développement plus durable, pas nécessaire d’imaginer le pire pour agir. Construire durable ne veut pas dire arrêter de construire.
Il existe des solutions pour concilier logements, commerces, attractivité, développement de l’emploi, respect de la place des aînés, avenir des jeunes générations et préservation de notre capital naturel, terres agricoles et biodiversité comprises.

Ce guide vous propose d’en découvrir une partie. Ces exemples sont reproductibles et aménables, ils constituent une source d’idées et de solutions dont il est possible de s’inspirer pour inventer.
Vous découvrirez des habitants heureux d’habiter un petit collectif Bâtiment basse consommation (BBC) plutôt qu’un pavillon, des bailleurs audacieux qui font dans la dentelle parce que c’est un investissement durable et donc rentable, des maires qui parient sur le goût du beau comme axe de développement économique et qui voient le fruit de leur travail récompensé ou des aînés enchantés de vivre en béguinage dans une vieille ferme de centre bourg réhabilitée.
Vous découvrirez mille et une expériences encore, de quoi élargir le champ des possibles, de quoi vous inspirer pour trouver votre solution... sans perdre le sommeil.

La terre est précieuse et le foncier limité. Pour préserver l’agriculture qui nous nourrit, la nature et ses services écosystémiques tout en conciliant l’attractivité de nos villages et bourgs du Nord-Pas de Calais, nous devons revisiter, réinventer nos modèles d’aménagement du territoire.
Ce guide n’a d’autre vocation que d’illustrer par des actions régionales cette quête de densité en milieu rural.
À votre écoute et avec votre soutien, le Conseil régional espère ainsi en 2025 que l’objectif d’étalement urbain sera de zéro. Bonne lecture.

Emmanuel CAU
Vice-président du Conseil régional Nord-Pas de Calais, en charge de l’Aménagement du territoire, à l’Environnement et au Plan climat
1001 façons de construire à la campagne
La densité en milieu rural
10 opérations de densités bien vécues en région Nord-Pas de Calais
Longtemps, le fer et le verre ont fait la richesse d’Anor. Dès le XVIᵉ siècle, aciéries, forges puis verreries se développent, façonnant le visage du village au rythme des constructions d’usines et de logements ouvriers. À partir de la fin du XIXᵉ siècle, les atouts que constituent la présence en abondance d’eau et de bois combustible ne suffisent plus à préserver Anor de la concurrence. Le reflux laisse la commune déstructurée, aux prises avec 5 friches industrielles en cœur de ville.

La friche Flament est l’une d’elles. Il a fallu une décennie pour mener à bien sa réhabilitation. Mais cette décennie a permis de définir un nouveau chemin. Avec la création de l’Espace François Mitterrand, véritable nouveau quartier, « Anor la clairière » s’est donné les moyens de vivre et croître après l’industrie.
Requalification d’une friche industrielle et aménagement d’un gîte de séjour, de 31 logements et d’une école HQE

Immédiate périphérie du centre ville

Réalisation : 2001-2005

Maitres d’ouvrages : L’Avesnoise pour les résidences Le Bocage et Jean Servais, deux logements en entrée de site ; la ville pour un logement (en régie communale) et les équipements publics (école maternelle, gîte, plateau sportif...)

31 logements sociaux (du T2 au T4)

Des équipements : un gîte de séjour, une école, des salles associatives, des services, un plateau sportif

Nombre d’emplois créés : 4

Anor compte 3 313 habitants.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Surface du projet</th>
<th>Densité brute</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>3,49 ha</td>
<td>9 Log/ha</td>
</tr>
</tbody>
</table>

| 4 411 m² de logements |
| 14 954 m² d’espaces d’aménités |
| 6 998 m² de services et équipements publics |
| 4 196 m² de stationnement |
| 4 362 m² de voie
L’opportunité de la page blanche

Début 1990, le mode d’emploi n’existe pas. La friche Flament est une zone morte qui, comme quatre autres friches industrielles, déstructure la ville. Mais, pour nécessaire qu’il soit, le projet de sa reconversion n’est pas écrit, la page est blanche. A l’occasion du rachat par l’Établissement public foncier du Nord-Pas de Calais de l’ancienne usine attenante à la maison de maître, déjà propriété communale, s’amorce une véritable réflexion prospective sur l’avenir et le développement de la ville. Deux directions sont tracées par les élus en étroite concertation avec les habitants : améliorer la qualité de vie en termes d’offre de logements, de commerces et de services et également définir un nouvel axe d’attractivité pour la ville, le tourisme vert. Entourée de forêts, située sur un territoire fort d’un riche patrimoine architectural, Anor a une carte à jouer alors qu’aucune structure d’hébergement collectif pour touristes randonneurs n’existe encore au sud de l’Avesnois.

Un gîte, des logements, une école... de la friche au nouveau quartier

Sous la férule de la commune, l’ancienne maison du maître des forges est rénovée et transformée en 2001. Elle accueille un gîte de séjour de 32 lits, une résidence de 10 logements accessibles aux personnes âgées et un restaurant scolaire ouvert aux touristes comme aux aînés qui le souhaitent.

Samuel Pecquerie, directeur général des services de la mairie d’Anor

« Cette opération a été l’occasion de penser le développement local que nous souhaitions. C’est cette réflexion qui a guidé nos choix d’aménagement. Je crois que le choix de la qualité de vie et de l’amélioration du parc de logements, mené ici comme à l’échelle de la ville, porte ses fruits. Au dernier recensement, nous avons gagné près de 100 habitants. A notre échelle, c’est un signe fort. »
La définition d’un village vivant est assez facilement partagée : des commerces et services variés, des enfants en nombre à l’école et une place pour chacun, jeune ou vieux. La mise en œuvre requiert cependant anticipation et inventivité tant sont nombreuses et complexes les contraintes et variables qui concourent à la permanente fabrique de l’urbain.

Entre Calais et Dunkerque, dans la Communauté de communes de la région d’Audruicq, Vieille-Église s’est donné les moyens d’un avenir équilibré, entre succession des générations et développement durable, en construisant un béguinage de 15 logements, une place verte et un verger.
Construction de 15 logements en béguinage, d'une place verte et d'un verger
Entrée du village – Rue du Moulin
Réalisation : 2010
Maître d'ouvrage : Habitat 62/59 Picardie

15 logements sociaux (T3) accessibles aux personnes à mobilité réduite

Vieille-Église compte 1 422 habitants.

Surface du projet   0,95 ha
15 Logements  16 Log/ha

1 657 m² de logements
5 875 m² d'espaces d'aménités
564 m² de stationnement
1 356 m² de voie
Au commencement était le vague

Avant le béguinage et la place verte, il y avait une jachère. Monsieur le Maire parle plus volontiers de verrue. « Il fallait supplier l'agriculteur de venir entretenir une fois par an. À l'entrée du village, ce n'était vraiment pas beau ». Or, pour ce terrain vague, l'équipe municipale a des idées. Après son rachat en 2000, une étude est lancée auprès du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) puis de la DDE, qui existe alors encore. Le cahier des charges tient en quatre points : concevoir des logements pour personnes âgées, aménager une place verte, un verger et un parking. À partir des propositions reçues, la mairie lance un concours d'architectes et de paysagistes. Dans le même temps, elle trouve un accord avec le bailleur HLM Habitat 62/59 pour porter la construction et la gestion du futur béguinage via un bail emphytéotique.

Nouveau quartier, nouveaux services

Inauguré en 2010, le nouveau quartier épouse la courbe du watergang, ce fossé de drainage caractéristique des polders, qui le borde à l'ouest et au nord. Ainsi, pas un des bâtiments du béguinage et donc des appartements n'est tout à fait identique aux autres. Dans la tradition des béguinages flamands, les architectes ont repris le principe d'un mur d'enceinte en brique. Mais pour tirer parti de l'espace paysager et articuler les nouvelles constructions au bourg, cette enceinte s'ouvre largement sur l'horizon du plat pays.

Plutôt que d'être restreint à une parcelle, le verger a été réparti dans l'ensemble du quartier : l'entretien des arbres comme la cueillette des fruits sont ainsi l'occasion de rencontres entre voisins comme entre générations. Avec la place verte, la récupération de l'eau de pluie et la végétalisation des berges du watergang, le verger marque aussi l'ambition réussie de donner toute sa place à la biodiversité.

À l'intérieur, chaque appartement comporte deux chambres dont une équipée pour les personnes à mobilité réduite. Entrées au nord et pièces de vie au sud, la lumière pénètre par de larges baies vitrées.

A deux pas des commerces et services du village, accompagnés au besoin par une association d'aide à domicile, les seniors de la commune disposent donc de bonnes conditions pour vivre chez eux le plus longtemps possible. Une salle commune est à la disposition des locataires pour organiser des activités ludiques ou conviviales. Climatisé, cet espace peut aussi accueillir les résidents en cas d'épisode de canicule.
Dominique Pourre, maire de Vieille-Église

« Travailler à maintenir le dynamisme de la commune est un dosage subtil. Si vous vous contentez de ne laisser faire que des opérations d’accession à la propriété, quand les enfants ont grandi, vous vous retrouvez avec des maisons trop grandes pour des parents qui vieillissent. L’école, les commerces, les associations battent de l’aile. En construisant le béguinage, nous avons voulu ajouter une offre supplémentaire qui permette aux aînés de trouver une solution dans la commune. Ce faisant, ils libèrent des logements pour accueillir de jeunes couples. »
Un jour le château du Bureuil brûla et laissa une friche. Au début des années 2000, le propriétaire du camping voisin aurait bien fait son miel de cet espace à l’abandon. La municipalité avait plutôt dans l’idée d’offrir aux aînés la possibilité de vieillir au village dans un cadre de qualité.

Pour mettre toutes les chances de son côté, la commune opta pour une démarche partenariale. Une commission municipale puis une association spécifique furent créées. À l’arrivée, un béguinage, des logements sociaux, 2 maisons en accession à la propriété et une salle commune.
Construction de 36 logements individuels,
une salle commune
Rue du Pont Faches
Réalisation : 2011
Maître d’ouvrage : Vilogia Logis 62
36 logements sociaux (du T2 au T4) dont 21 logements en béguinage,
13 logements en location et 2 maisons en accession sociale à la propriété
Maresquel-Equemichourt compte 882 habitants.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Surface du projet</th>
<th>36 Logements</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1,82 ha</td>
<td>20 Log/ha</td>
</tr>
</tbody>
</table>

8 510 m² de logements
7 397 m² d’espaces d’aménités
1 646 m² de voirie
73 m² de stationnement
525 m² de services et équipements publics
Une fabrique participative

L’histoire commence donc sur les ruines du château parti en fumée... 1,8 ha tout de même. Plutôt que de l’hôtellerie de plein air, les élus ont envie d’offrir à tous les habitants la possibilité de vieillir près de chez eux, dans de bonnes conditions. Une commission municipale voit le jour en 2001 pour travailler la question. Des professionnels de santé, des membres de l’Agence de développement des 7 Vallées, des personnalités qualifiées y sont invités. Dans la foulée, la mairie épaulée par un cabinet conseil décide de créer une association pour gérer le projet en permettant aux habitants de participer à l’élaboration du cahier des charges et de suivre le projet au plus près. Si les élus composent le bureau de « Vieillir au village » lors de sa création en 2002, l’idée est de céder la place aux futurs habitants du béguinage. C’est chose faite depuis mai 2014, soit 3 ans après la livraison des logements. « Certains se demandaient si les résidents sauraient mener la barque de l’association seuls, c’est tout à fait le cas par exemple sur la qualité des animations et activités proposées » commente Lionel Leborgne, maire de Maresquel-Ecquemicourt.

Des bienfaits de la durée

Parmi les éléments expliquant la réussite de l’opération, il y a sans aucun doute le facteur temps. Dix ans se sont en effet écoulés entre l’intention initiale et la livraison des logements en 2011. Les élus et l’association ont eu le temps de réfléchir et de construire avec les habitants, d’organiser l’intervention de l’Établissement public foncier du Nord-Pas de Calais et d’écrire le cahier des charges pour la consultation de 3 bailleurs sociaux, consultation que Villogia Logis 62 a remportée. Petites maisons de briques et de bois aux volets colorés, les 21 logements du béguinage sont accessibles aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite. Au centre, la grande salle commune permet d’accueillir les familles des résidents et d’organiser de multiples activités. Enfin, à l’entrée de ce nouveau quartier, 15 maisons individuelles ont été construites dans le même style architectural. 13 sont en location sociale, les 2 autres en accession à la propriété. « Je suis heureuse ici, explique Sabine sur le pas de sa porte, c’est calme et on est bien entre voisins. »
Lionel Leborgne, maire de Maresquiel-Ecquemicourt

« Pour moi, le principe du béguinage va à l’encontre de l’individualisme ambiant. C’est une solution qui permet de rester chez soi tout en bénéficiant d’un environnement rassurant et d’un loyer modéré. Je trouve cela très positif. »

Ainsi naît l’idée que le beau, en l’espèce l’artisanat d’art, pourrait être une voie de développement, une façon de maintenir ce village de 600 âmes vivant face au rouleau compresseur de la raréfaction de l’emploi agricole et industriel. La municipalité a donc œuvré non seulement à la construction de lieux symboliques de ce choix du beau mais aussi au maintien du patrimoine architectural et paysager de la commune.
Réhabilitation d’étables en logements/ ateliers d’artistes et boulangerie, construction de 6 logements
Centre bourg, derrière la mairie
Réalisation : 2008 et 2011
Maître d’ouvrage : L’Avesnoise
9 logements sociaux (1 studio + 2 T2 incluant chacun un atelier, 6 T4)
1 commerce
Nombre d’emplois créés : 7
Féron compte 564 habitants.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Surface du projet</th>
<th>9 Logements</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>0,39 ha</td>
<td>23 Log/ha</td>
</tr>
</tbody>
</table>

2 175 m² de logements
918 m² d’espaces d’aménités
464 m² de voierie
168 m² de stationnement
166 m² de commerces
Le bonheur est dans le pré

Restaurer un tableau, cuire des céramiques ou faire de la vannerie nécessite un atelier adapté, denrée rare ou relativement chère sur le marché immobilier des grandes villes. Féron, petit village niché dans le sud de l'Avesnois, avait donc une carte à jouer... à condition d’offrir aux artisans candidats la possibilité d’habiter à proximité pour un loyer modéré, le propre des artistes n’étant pas précisément de rouler sur l’or. Un accord fut donc trouvé avec le bailleur social l’Avesnoise pour réhabiliter et transformer 3 anciennes étables et greniers à foin en ateliers d’artistes avec logement. Profitant de l’occasion, une petite résidence de 6 logements fut imaginée sur le site de l’ancien corps de ferme. Après s’être chargée des travaux de voirie et réseaux divers, la commune a consenti un bail emphytéotique au bailleur qui a conçu et réalisé les logements. Une attention particulière, aiguillonnée par le maire, professionnel du bâtiment par ailleurs, a été portée à la qualité du bâti. Typologie, volume, modénature... l’architecture s’inspire de son environnement et conjuge avec réussite différents types de matériaux : brique, ardoise, bois et pierre bleue. Dans le même esprit, une étable voisine a été acquise pour l’euro symbolique par la Communauté de communes du sud Avesnois au titre de sa compétence économique. La réhabilitation achevée, une boulangerie bio est venue s’y installer.

Les ingrédients du beau

« Je tenais à l'idée du bio, explique Jean-François Baudry, maire de Féron et élu communautaire, parce que je trouvais intéressant de renforcer notre identité autour de l’artisanat de qualité. » Dans ce choix du beau, Féron est aidé par la présence d’une église fortifiée classée à l’inventaire des monuments historiques. Mais l’équipe municipale a su imaginer des solutions pour que cet atout ne constitue pas un îlot d’architecture remarquable dans un océan de bâtiments dégradés ou abandonnés. Ainsi, le plan local d’urbanisme (PLU) prévoit-il de façon dérogatoire que les propriétaires de granges ou de vieilles fermes puissent les transformer en logements sans effectuer de demande préalable de changement d’affectation. Sans tracas administratif, les propriétaires peuvent ainsi financer la rénovation grâce aux loyers attendus. En contre-partie, un corps de ferme ne peut être divisé en plus de deux logements pour éviter tout risque « type marchand de sommeil », explique Jean-François Baudry. De leur côté, les habitants ont pris l’habitude de prendre conseil auprès de la mairie quant aux travaux imaginés. De même, une charte du paysage a-t-elle été incluse au PLU : les haies et clôtures des pâtures et champs sont classées et ne peuvent être supprimées ou même déplacées sans discussion préalable. Sans formalisme juridique et administratif, par petites touches et confiance dans le dialogue, la municipalité veille donc à la conservation des atouts patrimoniaux de Féron, gages de son avenir.
Jean-François Baudry, maire de Féron

« L’enjeu, c’est vraiment de garder le village vivant avec, par exemple, suffisamment d’enfants pour maintenir l’école ouverte et donc suffisamment de familles. Dans le monde agricole, l’heure est à la concentration, ce n’est donc pas de ce côté-là qu’il faut espérer créer des emplois, pas plus d’ailleurs que dans l’industrie. Notre réponse à nous, c’est de parier sur une identité assez pointue comme axe de développement. Je dois dire que jusqu’ici, à notre échelle, ça marche plutôt bien. »
Parfois, les résidences portent bien leur nom. Quand on pousse la porte de « La belle vallée », on a peine à imaginer qu’un bâtiment industriel, une brasserie, occupait l’espace précédemment. Peut-être parce que l’art de la bière est une industrie bien sympathique, peut-être parce que les architectes et le bailleur ont bien travaillé ou peut-être aussi parce que les habitants, s’appropriant et personnalisant les lieux, en ont fait un petit coin unique.

En tout cas, à côté de la poste, desservie par un bus qui s’arrête devant la porte, lovée dans un méandre de la rivière Wimereux, « La belle vallée » semble tout droit sortie d’une chanson de Charles Trenet. La résidence était conçue pour des personnes âgées, façon béroguinage. Quelques personnes plus jeunes y ont finalement aussi trouvé une place, contribuant à l’alchimie délicate qui semble présider aux destinées du site.
Requalification d'une friche industrielle et construction d'un béguinage de 28 logements

Centre bourg
Réalisation : 2012
Maître d'ouvrage : Habitat du Littoral
28 logements sociaux (du T2 au T4)
Nombre d'emplois créés : 0.5
Wimille compte 4 185 habitants.

Surface du projet
0,80 ha
28 Logements
35 Log/ha

2 326 m² de logements
3 856 m² d'espaces d'aménités
685 m² de voierie
1 172 m² de stationnement
Entre collectif et individuel

A la différence d’un béguinage au sens strict, la résidence ne possède pas de salle commune, de conciergerie ou de service de soins mutualisés. Les appartements sont certes conçus pour accueillir des personnes à mobilité réduite mais chacun conserve sa complète indépendance et son intimité.

Ce qui fait le caractère collectif de « La belle vallée » tient à ces espaces qui invitent à la rencontre et à la solidarité : le jardin commun intérieur, les bancs, les allées piétonnes. Par ailleurs, le soin apporté à la conception et à la réalisation de la résidence a manifestement un caractère contagieux qui crée du lien dans la gestion quotidienne du cadre de vie. Au parking discret et arboré, aux bâtiments très haute performance énergétique (THPE) mariant pierre et bois, aux circulations en caillebotis répond l’attention portée par les habitants à la qualité de leur environnement : rhododendrons et plantes aromatiques dans les jardins communs, pots de fleurs aux fenêtres, jolies tables sur les terrasses et haies arborées entre les jardinets privatifs.

Le potager inattendu

Dans le même élan, quelques habitants ont repéré la bande de terre située le long du Wimereux et simplement engazonnée puisqu’inondable. « Je me suis dit qu’on pourrait y faire un potager plutôt que du gazon, explique Régine Golliot, jeune retraitée venue de Boulogne. On a posé la question à Habitat du Littoral et ils ont dit oui. On a défriché nous-mêmes. On a fait 6 parcelles parce que nous étions 6 jardiniers intéressés. Cet endroit me fait un bien fou ». Constatant la dynamique qui se crée, la municipalité suggère au bailleur de recruter l’une des habitantes quelques heures par semaine pour coordonner les énergies potagères. C’est ainsi que Mathilde, jeune maman par ailleurs salariée, est devenue facteur de lien. En ce lundi de début 2015, Mathilde était absente. Mais des indices de son travail s’affichaient sous l’escalier, à côté de quelques outils bien rangés : « Compost : utilisons-le pour enrichir notre terrain. Veillons à ce que tout le monde en bénéficie ». Une invitation à cultiver notre jardin que Voltaire n’aurait pas reniée.
Philippe Charton, directeur d’Habitat du Littoral

« Pour nous, c’est une opération très classique. Elle fonctionne bien parce que nous avons accordé beaucoup d’attention à la concertation et à la définition du programme architectural. Faire dans la dentelle, au plus proche du site et des habitants, c’est la meilleure façon de réussir une opération surtout dans un milieu contraint. Or, c’est là qu’il faut construire car le foncier est rare et précieux. »
On ne pourrait pas être plus au centre. Face à l’église, à quelques mètres de la mairie et de la poste, ce béguinage de 15 logements a été construit en lieu et place d’une grande ferme à l’abandon. Seul l’un des bâtiments agricoles a pu être préservé et restauré. Les 12 autres logements sont neufs mais leur intégration au bâti ancien est telle qu’on s’y tromperait.

Agencés selon le modèle architectural des autres fermes du village, les bâtiments forment une vaste cour carrée où poussent bouleaux et arbustes d’ornement. Au-dessus des toits, on aperçoit le clocher de l’église et trois grands arbres majestueux. Un espace clos et ouvert à la fois, pour vieillir en paix, au cœur du village.
Requalification d’un site agricole et construction d’un béguinage de 15 logements
Centre bourg, rue de Grosville
Réalisation : 2003
Maître d’ouvrage : SA du Hainaut
15 logements sociaux en location (T2 et T3)
Rivière compte 1 127 habitants.

- 2 624 m² de logements
- 535 m² d’espaces d’aménités
- 895 m² de voie

Surface du projet: 0.41 ha
15 Logements
Densité brute: 37 Log/ha
Comme un cottage
Depuis la rue, la cour a des airs de jardin public : une pelouse soignée, des arbustes élégamment taillés, trois bouleaux au tronc blanc et quelques bancs en bois. Une grille marque bien l'entrée mais, comme elle est toujours ouverte, l'on pénètre dans le béguinage sans vraiment s'en rendre compte. L'entrée, d'ailleurs, est libre dans cet espace public entretenu par la mairie. Les bow-windows, les luminaires très début XXème siècle et le gazon propre donnent à l'ensemble un sympathique côté british et le premier mot qui vient à l'esprit pour désigner l'ensemble est celui de cottage.

Haute-couture
Qui pourrait croire qu'il y a une dizaine d'années, cet espace était une suite de bâtiments agricoles en très mauvais état ? A la demande de la commune qui envisageait de créer un béguinage, le CAUE du Nord réalise une étude et souligne la nécessité de travailler à l'intégration du projet dans son environnement en termes de matériaux, de couleur et d’aménagements urbains et paysagers. Le résultat relève de la haute-couture. Le bâtiment qui a pu être conservé et restauré abrite aujourd'hui 3 logements. Les autres édifices sont neufs mais s'intègrent parfaitement, non seulement au bâtiment initial, mais aussi au reste du village, dont l'église et le château tout proches sont classés monuments historiques.

« Ma mère se sent bien ici, commente Evelyne venue à porter quelques courses. Elle a vécu à la campagne toute sa vie. Ce béguinage, c'est comme une continuité : la nature, les voisins, l'espace de plain-pied. » A Rivière, cette continuité avec la campagne se conjugue avec les avantages d'être au centre du bourg : à deux pas de la mairie, de la poste, de l'église et d'une maison médicale regroupant un médecin, un kiné et un ostéopathe.
« Lorsque ma femme est morte, notre maison située juste à la sortie du village est devenue trop grande pour moi. J’avais repéré cet endroit pendant les travaux, ça correspondait à ce que je cherchais. J’ai loué 3 mois à l’avance pour être sûr d’avoir un logement. Je suis ici depuis 2003, je suis bien. Si j’ai un problème, je peux compter sur mes voisins. »

Henri Lalouette, habitant du béguinage
Dans l’équation de départ, il y a d’abord les besoins : construire des logements sociaux, progresser vers le seuil de 20 % fixés par la loi SRU et utiliser intelligemment les dents creuses disséminées dans le tissu urbain.

A l’arrivée, des logements très sociaux (PLAI) avec des charges énergétiques maîtrisées dans un bâtiment éco-conçu et éco-construit en co-traitance avec des artisans locaux formés au cours du chantier. Si l’on ajoute qu’un tiers des travaux a été réalisé par des personnes en insertion, on a le portrait d’un bâtiment-couteau suisse capable d’apporter une réponse à des enjeux sociaux, environnementaux et économiques.
Construction d'un petit habitat collectif passif
Rue de Bournoville
Réalisation : 2014
Maître d'ouvrage : Foncière Chênelet
4 logements très sociaux en location (2 T3 et 2 T4)
Merville compte 9 216 habitants.
« Parfois, je me pince pour y croire »

« Je n’ai jamais aussi bien dormi que depuis que je suis ici ». Chacun a sa façon d’estimer les qualités de son logement, Christelle les évalue à la douceur de ses nuits. Elle aime aussi la lumière, les matériaux naturels et l’espace : 96 m² pour 4. Son voisin Patrick, qui a quitté les murs insalubres d’un marchand de sommeil, n’en revient pas début février de ne pas encore avoir allumé le chauffage : « et j’ai 20 degrés ! Le tout pour 500€ par mois... Parfois, je me pince pour y croire ». Côté charges, le chauffage et l’eau de la machine à laver et des toilettes (eau de pluie filtrée) sont compris. Reste l’électricité et l’eau de consommation. Six mois après avoir emménagé, chacun attend sa première facture issue d’un relevé avec une certaine sérénité.

Ingrédients de cette satisfaction, l’accompagnement initial des locataires assuré par une agence immobilière à vocation sociale, l’Immobilière sociale 59. Un bâtiment passif, équipé d’une ventilation double-flux, nécessite en effet quelques nouvelles habitudes d’utilisation et d’entretien. Passée la prise en main, les habitants peuvent continuer de faire appel à l’agence afin de tirer le meilleur parti des éco-technologies mises en œuvre.

**Ne rien lâcher**

Pour le bailleur, cet immeuble est devenu une référence. « C’est notre opération-type, explique François Marty, président de la Foncière Chênelet. Elle est la preuve qu’il ne faut rien lâcher sur l’écologie, sur le social et sur le lien avec le territoire ». Les matériaux de ce bâtiment à structure bois et isolation paille sont en effet essentiellement d’origine locale. Plus de 30 % de sa mise en œuvre ont été réalisés par des personnes en contrat d’insertion, en route vers le retour à l’emploi. Enfin, dans l’idée que le savoir-faire et les technologies déployés lors de la construction permettent à des artisans locaux de se former et d’acquérir de nouvelles compétences, 70 % de la construction ont été assurés en co-traitance avec des entreprises locales.

Reste la question du coût de la construction : 2800€ par mètre carré hors taxes et hors terrain, concédé par la commune sous forme de bail emphytéotique. « Combien Versailles et Chenonceau ont-ils perdu de leur valeur ? demande François Marty. Investir dans un bâtiment qui a 30 ans d’avance en terme de normes et qui participe à la montée en compétence de son territoire, c’est un investissement d’avenir. »
François Marty, président de la Foncière Chênelet

« Construire du logement social le moins cher possible, c’est un raisonnement d’après-guerre, valable lorsqu’il s’agissait de reloger les gens le plus vite possible, sans se soucier de durabilité ni de qualité. Nous pensons et nous faisons l’inverse. Nos logements très sociaux sont très économes, performants et agréables. Ils ont un coût parce qu’ils ont une valeur. Cela, les investisseurs à la recherche des business modèles de demain l’ont très bien compris. Ils ne nous financent pas par philanthropie, ils nous financent parce qu’ils savent qu’un logement bien fait prend de la valeur. »
Les contraintes sont parfois fécondes. Que faire lorsque le foncier est une denrée rare, lorsqu’une commune n’est plus en mesure de proposer assez de logements pour voir sa population active se renouveler ?

Pour que de nouveaux habitants puissent s’installer, scolariser leurs enfants et faire vivre le village, Rieulay a décidé de recycler. A l’image du plus grand terril plateau de la région transformé en zone de loisirs et de détente, la commune s’appuie sur ses friches pour se réinventer.
Requalification d’une friche et construction de logements et de commerces

Centre bourg
Réalisation : 2006
Maître d’ouvrage : SIA Habitat
14 logements sociaux (du T1 au T4), un commerce, une salle de réunion
Nombre d’emploi créé : 1
Rieulay compte 1 348 habitants.

1 206 m² de logements
201 m² d’espaces d’aménités
494 m² de voie
331 m² de stationnement
68 m² de commerces

Surface du projet
0,23 ha
14 Logements
61 Log/ha

Densité brute
Après la mine

Avant, pour aller chez le coiffeur, André allait à Somain. « Ce n’est qu’à 5 kilomètres, mais 5 kilomètres quand on devient vieux, c’est un problème ». Ancien épicier dans la cité, il a vu les commerces s’étendre peu à peu, au rythme du reflux de la mine et de l’industrie. « A la place du coiffeur, il y avait une boulangerie. C’était à l’abandon et en piteux état. Ils ont abattu et reconstruit. C’est plus beau et ça redonne de la vie. » Redonner de la vie, telle est bien la préoccupation de la municipalité confrontée à la pénurie de terrains à bâtir sur son territoire. Les locataires en place ne parviennent pas à faire construire et ne libèrent donc pas de logements pour de nouveaux arrivants. Or, ici comme ailleurs, l’absence de sang neuf signifie l’asphyxie progressive.

Le sabre, la pelle et le goupillon

À l’image de l’opération menée sur le terril, devenu atout touristique et zone de loisirs pour les habitants, la ville décide de s’appuyer sur ses forces pour se renouveler. Le foncier est rare ? Profitons-en pour reconquérir les friches et les dents creuses. En plein centre du village, face à la mairie et à l’école, une ancienne boulangerie tombe en ruine. Le presbytère mitoyen est encore debout mais il a besoin d’entretien. La commune, le Diocèse et le bailleur SIA Habitat se mettent d’accord et imaginent une solution innovante. L’ancienne boulangerie est abattue et cède la place à 6 maisons. Le presbytère est restauré et transformé en 4 appartements. Une salle de réunion ainsi qu’un local commercial sont créés. Pour s’inscrire au mieux dans leur environnement, les nouveaux bâtiments s’habillent de briques rouges et adoptent des formes et volumes en accord avec les bâtiments voisins. Cerise sur le gâteau, le bus s’arrête au pied de ces nouveaux logements. On finit par se féliciter que le foncier soit rare.
« On est bien ici, en plein centre. Il y a des parkings, les gens peuvent venir facilement. On a des clients du village mais aussi de Vred ou de Bruilles-Les-Marchiennes, à quelques kilomètres. Je ne suis pas d’ici mais à force, je connais quasi tout le monde. On n’est pas un café mais on y ressemble... Chez le coiffeur, on se rencontre et on discute. »
Avant, il y avait une route... Puis vint la déviation de la départementale Orchies-Somain qui libéra 2 ha de terrain. Pour répondre aux demandes et assurer le dynamisme de la commune, les élus décidèrent de construire des logements. C'est ainsi que la résidence « La Dordonne » vit le jour, une résidence à la fois dense et aérée, contemporaine et parfaitement intégrée au centre historique de Marchiennes.

Baignée par la Scarpe et située au cœur du Parc naturel régional Scarpe-Escaut, la commune de Marchiennes (Nord) jouit d’un environnement de qualité entre eau et forêt. Proche de Lille (30 km), Douai (20 km) et Valenciennes (22 km), elle bénéficie aussi d’une bonne desserte routière via l’A23 et l’A21.
Résidence «La Dordonne»
Centre bourg - rue Nouvelle de Lille
Opération menée en deux tranches, de 1979 à 1984
Maître d'ouvrage : SA HLM « Le nouveau logis »
116 logements dont 101 appartements (du T1 au T4) et 15 maisons individuelles
Des équipements : un restaurant scolaire, un centre de loisirs et une garderie
250 nouveaux habitants pour une population de 3 564 personnes à l’époque.

7 520 m² de logements
4 497 m² d’espaces d’aménités
2 888 m² de stationnement
2 949 m² de voie
781 m² de services et équipements publics

Surface du projet
1,86 ha

116 Logements
62 Log/ha

Densité brute
Une résidence bien dans sa ville

Il y a plusieurs façons d'évaluer la réussite d'une opération d'urbanisme. L'une d'elle consiste à s'y promener à pied. Ce matin-là dans la résidence « La Dordonne », on croise Jean, soixantaine élégante et sac à provisions :

« J'ai fait construire à Marchiennes il y a 30 ans. Je n'habite pas le quartier mais il est sur ma route pour aller faire des courses dans le centre. J'aime bien ces arcades, c'est joli ». Sabrina a moins le temps de discuter :

« Je vais chercher mes enfants à l'école pour manger à la maison. J'habite la résidence, c'est à 2 minutes, c'est pratique ». Élianne qui passe en courant consent 3 mots : « On a de la chance à Marchiennes, la nature est à deux pas. »

Depuis 30 ans, ce petit bout de ville ajouté a trouvé sa place et sa cohérence : « La Dordonne » vit à la fois en lien avec le reste de la ville et selon son rythme propre. Les cheminements piétons et l'intégration architecturale avec le bâti ancien mitoyen ont créé la continuité avec les quartiers limitrophes. L'organisation urbaine qui a su tirer parti de la topographie en cuvette du terrain initial, l'attention portée à la qualité paysagère qui a conduit à conserver les arbres d'origine et à planter des essences similaires, l'aménagement d'espaces de respiration et de parkings déportés, la modulation de la hauteur du bâti, ont fait de la résidence un lieu de vie agréable, calme et cohérent.

Mixité, densité et clés de la réussite

Un autre indice de réussite de l'opération est qu'aucune réhabilitation ni retouche n'ont été nécessaires depuis 30 ans. Pourtant, la densité y est nettement plus élevée que dans le reste de la commune et les logements sociaux largement majoritaires. Les concepteurs ont su trouver le bon équilibre entre logements et équipements, entre maisons individuelles et habitat collectif, ils ont su varier la taille des logements et moduler location et accession à la propriété. A l'arrivée, loin des clichés sur les opérations de logement social, « La Dordonne » est un exemple mêlant qualité urbaine et intégration sociale.

A l'origine du succès réside sans doute la clarté du cahier des charges établi par les élus : tirer parti de la morphologie vallonnée du terrain, améliorer le fonctionnement du groupe scolaire existant et faciliter les relations entre les quartiers et le centre-bourg. Autour de ces objectifs, élus, techniciens, services de l'État et maître d'ouvrage ont su mener, des prémisses à la livraison, un travail en étroite concertation.
Sabrina Beaurepaire et Émilie Guislain, habitantes du quartier

« L’été, on vit dehors. On sort les coussins, on se met dans l’herbe. Il y a du foot, ça discute, ça pique-nique. C’est vivant, il y a de l’ambiance. On est bien, on n’a pas peur de sortir. »

Sabrina

« Moi j’ai grandi ici, je n’ai que des bons souvenirs. On a fait quelques bêtises aussi. Les adultes élevaient la voix et on arrêtait. C’est pareil aujourd’hui avec les jeunes. C’est leur tour. »

Émilie
Trouver une réponse adaptée aux contraintes de l’âge, ce n’est pas seulement concevoir des douches à l’italienne et des pièces capables d’accueillir un lit médicalisé. C’est aussi imaginer des espaces qui permettent aux seniors de reprendre racine, alors qu’ils quittent le logis où ils ont passé la plus grande partie de leur vie.

La Ferme du Rouzé est de ces lieux ancrés dans une réalité, un terroir, une histoire. Au cœur de Willems, cette bâtisse typique du patrimoine architectural régional accueille des seniors de la commune ou des environs mais aussi des actifs et contribue au dynamisme du village situé juste à la frontière belge, au sein de la Métropole européenne de Lille.

WILLEMS

Vivre et vieillir au pays
Réhabilitation de la « Ferme du Rouzé »
Centre-bourg – Place du 8 mai 1945
Réalisation : 2003
Maître d’ouvrage : Lille Métropole Habitat
20 logements sociaux dont 16 logements en béguinage et 4 logements en location (3 T2, 1 T3)
Nombre d’emplois créés : 12
Willems compte 3 030 habitants.

1 415 m² de logements
387 m² d’espaces d’aménités
69 m² de stationnement

Surface du projet
0,19 ha
20 Logements
105 Log/ha

Densité brute
**Chambres avec vue**

Marie aimait passer de longs moments à contempler la place de l’église. Depuis la baie vitrée de la salle commune du béguinage, en regardant les enfants jouer, elle se revoyait sur cette même place 70 ans plus tôt et aimait à dire qu’elle finissait sa vie là où elle l’avait commencée.

Ce souvenir heureux laissé par une résidente à la directrice du béguinage résume bien l’esprit qui a présidé à la réhabilitation de la Ferme du Rouzé : créer un lieu d’accueil adapté pour les seniors de Willems et des communes avoisinantes, à proximité de commerces et services et en cohérence avec l’identité du centre-bourg.

Ainsi, résistant à l’appétit d’investisseurs qui ont compris le potentiel du lieu, les élus décident en 1988 l’acquisition de la ferme. Réhabilité par LMH Roubaix Habitat, signataire en 2003 d’un bail emphytéotique de 30 ans, le bâtiment est complété d’une extension.

**Emplois et activités induites**

La partie béguinage composée de 16 logements de 27 m² chacun répartis autour de la cour carrée et dans l’extension, est louée par LMH Roubaix Habitat à l’association d’aide à domicile Adar Flandre-Métropole qui propose différents services aux résidents : logement, repas de midi, accompagnement pour la toilette, ménage et animations. Quatre autres logements sociaux, situés dans les combles et au premier étage de l’extension, sont loués par LMH Roubaix Habitat à des ménages actifs avec ou sans enfants.

Au sein du béguinage, Adar Flandre-Métropole propose un service d’accompagnement 24 heures sur 24 mais pas de service médicalisé. Ainsi, les aînés qui sont accueillis à la ferme conservent-ils le médecin, le dentiste ou l’infirmier qui les suivait avant leur emménagement au béguinage. Ces liens entretenus avec l’extérieur contribuent non seulement à faciliter la transition vers ce nouveau lieu de vie mais aussi à maintenir dans le village un tissu de professionnels de santé. Par ailleurs, l’installation du béguinage a entraîné la création de 12 emplois au sein de l’association d’aide à domicile et une large partie de ces salariés habitent Willems ou dans les environs.

Ainsi, la réhabilitation de la Ferme du Rouzé a-t-elle non seulement contribué à préserver le patrimoine architectural et le cachet du centre de Willems mais aussi à maintenir de l’activité et de l’emploi dans la commune.
Sylviane Hechelski, directrice du béguinage et du pôle gérontologie de l’Adar

« Beaucoup des personnes que nous accueillons viennent de la terre. Lors des premières visites, le corps de ferme, la disposition des lieux, l’ouverture sur la place de l’Église leur parlent immédiatement. Certaines venaient même chercher le lait ici lorsqu’elles étaient enfant et que la ferme était en activité puisque la moyenne d’âge des résidents est de 89 ans. Ce bâtiment qui réveille des souvenirs contribue donc à la qualité de leur vie ici. Pour nous, personnel, c’est aussi non négligeable de travailler dans un beau lieu.»
1001 façons de construire à la campagne

La densité en milieu rural
Quelques opérations en guise d’illustrations
En réfléchissant à l’avenir du village, les élus ont choisi d’utiliser un terrain inexploité et le fond de jardins privés pour créer 32 logements à la fois en accession à la propriété, en location sociale et sous forme de béguinage.
Réhabiliter un bâtiment délaissé

Maitre d'ouvrage : Syndicat de copropriétaires

Une ancienne caserne a été rachetée à l'État et réhabilitée en 67 logements locatifs privés. Les espaces verts attenants sont restés propriété de la commune. Ouverts au public, ils constituent une liaison douce vers le centre-ville.
En cœur de ville, les élus ont choisi d’utiliser le terrain libéré par le déménagement des services techniques pour mener une opération de construction de 28 logements adaptés aux familles comme aux aînés.
GUÎNES

Réhabiliter un site délaissé

Maitre d’ouvrage : Communauté de communes des Trois-Pays

L’ancien Moulin Butoille est en passe de devenir un pôle multi-services accueillant notamment le siège de la Communauté de communes, l’office de tourisme ou le Centre intercommunal d’action sociale (CIAS). Le projet comprend également un espace de maraîchage biologique à destination d’un public en insertion.
SAMÉON

Créer des commerces de proximité

Maitre d’ouvrage : Commune

Entre réhabilitations et constructions neuves parfaitement intégrées, la commune a mené un programme qui a permis l’installation d’une boulangerie-épicerie, d’un salon de coiffure, d’un estaminet et d’un gîte.
Réhabiliter autour d’un projet culturel

Maitre d’ouvrage : Commune

Festival, bouquinistes, randonnées littéraires... Esquelbecq s’est choisi un avenir autour du livre. Dans ce cadre, un immeuble a été réhabilité en BBC pour accueillir des professionnels autour du livre et un estaminet littéraire.
Les cœurs historiques de nos communes rurales nous rappellent que nos anciens vivaient et construisaient déjà de façon dense. La densité n’est donc pas un fait récent et de nombreux opérateurs, en produisant de nouveaux logements aujourd’hui, poursuivent ce savoir-faire.

Afin d’illustrer la densité, cet ouvrage prend appui sur 16 opérations réalisées ou en cours de réalisation dans des communes périurbaines et rurales de la région Nord-Pas de Calais. Les exemples retenus pour ce document sont de temporalités différentes : le plus ancien date de 1979, d’autres ne sont pas encore achevés.

Par les opérations présentées, cet ouvrage souhaite rappeler que la densité ne peut être abordée de la même manière d’une commune à l’autre au regard de sa taille, de son patrimoine, de ses paysages. La densité est en effet relative, et doit être appréciée dans son contexte territorial.

La densité seule ne permet pas de traduire la qualité de l’opération. Celle-ci s’apprécie par ailleurs par le choix patrimonial effectué et par la présence ou non d’autres composantes que le logement. Le parti pris dans le document est de montrer des opérations de densités moindres, mais multifonctionnelles intégrant à la fois du logement, des espaces verts, du commerce, des équipements publics, … Les exemples choisis illustrent volontairement des densités différentes, toutes adaptées aux caractéristiques d’un site.

Enfin l’ensemble de ces opérations révèle des « densités bien vécues ». Des témoignages d’habitants, d’élus ou de bailleurs sociaux permettent de montrer qu’on vit bien dans des opérations de 9 ou de 105 logements / ha.

Trois exemples proposés ne sont pas des opérations de logement et donc ne sont pas comparables en termes de densité. Néanmoins, elles permettent de valoriser des démarches de réhabilitations à finalité d’équipements publics ou commerciaux, permettant ainsi d’une part, de préserver le patrimoine bâti local, et d’autre part, de ne pas consommer de nouveaux espaces par des constructions neuves.
La notion de densité
Cet ouvrage n’aborde pas le volet technique de la densité, laissant la place aux nombreux documents déjà réalisés par ailleurs.

La densité retenue pour ce document est une densité brute. Cette densité est appréciée en nombre de logements par hectare :

\[ D = \frac{\text{nombre de logements}}{\text{surface}} \]

Les données chiffrées
Les chiffres illustrant ce document sont issus de l’interprétation de photos aériennes (source : ortho 2012-2013 - PPSTG) croisée d’une expertise de terrain (visite de site, enquête auprès des communes ou des opérateurs de logement,...) et de lecture de documents graphiques (voir ci-contre).

Les données chiffrées sont segmentées en 6 catégories :

Les logements, comprennent le bâti à vocation de logement et les espaces attenants (jardins et stationnements privatifs) ;
Les espaces d’aménités, lieux qui concourent à procurer du bien-être, à rendre le site agréable (examles : les espaces verts, les lieux de rencontre,...);
Les services et équipements publics, qui ont vocation à recevoir du public, qu’ils relèvent du domaine public ou privé ;
Les commerces ;
La voirie de desserte dédiée à la voiture et aux usages mixtes (les voies piétonnes sont intégrées dans les espaces d’aménités) ;
Le stationnement (public) ;
Les chiffres correspondent à la surface au sol exprimée en m² (et non pas, pour les bâtiments, à la surface de plancher).

Elle se calcule sur la base :
- du nombre de logements recensés par une enquête de terrain,
- du périmètre de l’opération exprimé en ha qui intègre la totalité de ses composantes (logements, espaces d’aménités, services et équipements publics, commerces, voirie de desserte, stationnement).