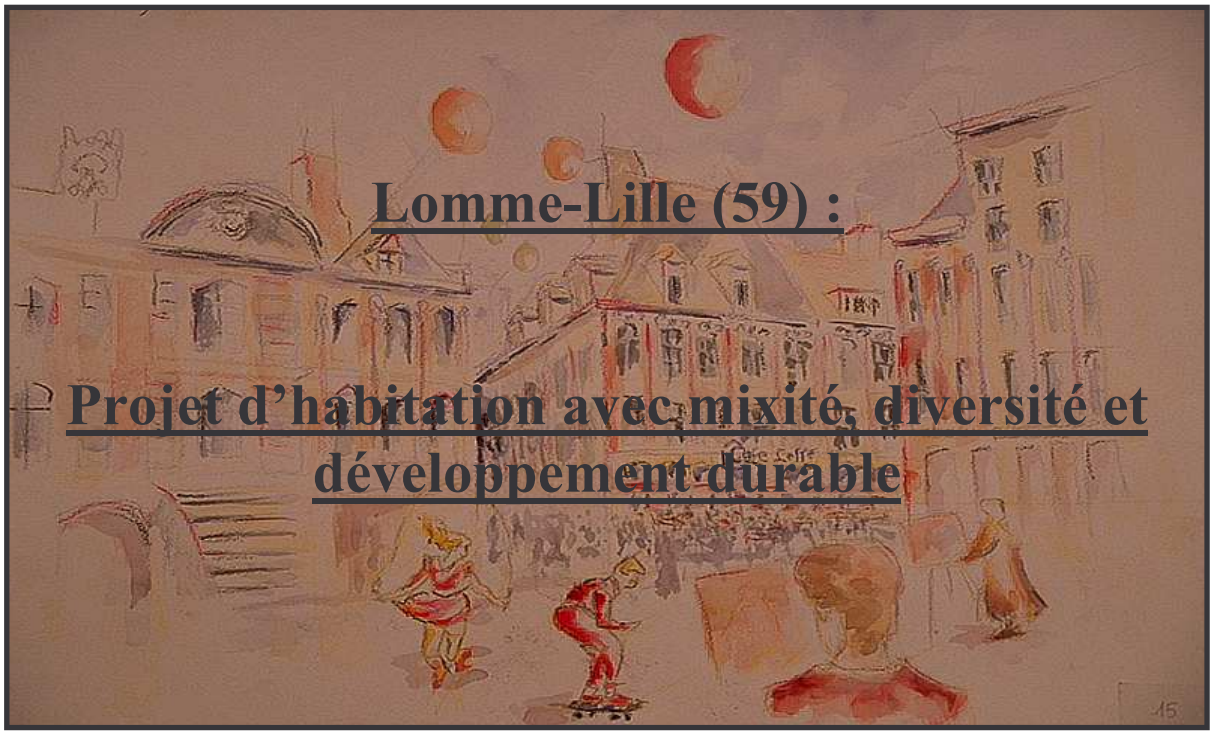
ES. SALEMY Amel
Ingénieur 1ère année
2006-2007

Département Aménagement
35 Allée Ferdinand de Lesseps
37200 Tours
Tél : 02.47.36.14.52



Lomme-Lille (59) :

Projet d'habitation avec mixité, diversité et développement durable

« Ce n'est pas par la règle et l'interdit que l'on construit la cité, mais par le projet. »

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont permis, par leurs conseils ou leurs renseignements, chacun dans leur spécialité, de mener à bien mon étude :

- **M. Boulier : responsable des archives municipales à Lomme**
- **Mme Delahoutre : responsable du service Economie et Aménagement du territoire**
- **M. Demazière : mon tuteur, Directeur et Maître de conférences au département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours**
- **Mme Demotié : Directrice d'Etudes Habitat & Observatoires de l'Agence d'Urbanisme à Lille**
- **M. Gantois : architecte à Villeneuve d'Ascq**
- **Mme Montel, responsable du service Logement à Lomme**
- **Mlle RAKOTOFIRINGA Elizabeth, doctorant en urbanisme et professeur au Département Aménagement**
- **M. Savary : responsable du service urbanisme à Lomme**
- **M. Vilain : architecte à Villeneuve d'Ascq**

Sommaire

Remerciements 2

Introduction 5

Première partie : Lomme, laboratoire d'une politique durable 6

- **I. Présentation de la Communauté Urbaine de Lille** 7
- **II. Présentation géographique de la ville de Lomme** 10

Deuxième partie : Diagnostic du site pour le futur projet d'habitation 20

- **I. Analyse du site** 21
- **II. Qu'est-ce qu'un projet de mixité, de diversité et conçu dans une optique de développement durable ?... Une ville saine durable** 25
- **III. Philosophie de l'aménagement** 28

Troisième Partie : Naissance d'un îlot durable 31

- **I. Réflexion sur l'organisation et la disposition des formes** 33
- **II. Approches prospectives** 41

Conclusion 43

Glossaire 46

Bibliographie 47

Table des illustrations 48

Table des matières 49

Annexes 51

Introduction

Aujourd'hui, tout projet d'urbanisme doit être conçu dans une perspective de développement durable. Le Sommet de la Terre qui s'est tenu à Rio en 1992 a représenté une première crise de conscience internationale en faveur d'un mode de développement durable qui répond aux multiples déséquilibres d'ordre économique, social et environnemental. Fruit de cette conviction, l'Agenda 21 constitue l'ambition d'un territoire et d'une collectivité qui intègre de nouveaux principes de développement en croisant efficacité économique, cohésion sociale et respect de l'environnement. D'autre part, dans un projet tel que celui d'habitation, il est important d'intégrer les idées de **mixité sociale** et de **diversité dans tous les domaines**, comme il est décrit dans la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain. Cependant, des problèmes subsistent tels que les **problèmes de transport**, la **proximité des équipements**. En effet, on compte aujourd'hui près de 57% des Français habitant une maison individuelle mais le souci de ces ménages, situés en zone périurbaine, est l'**accès difficile** aux équipements, aux services publics. Par ailleurs, vivre dans une barre de 20 étages est devenu contraignant, suite aux problèmes de voisinage, de bruit, **l'environnement urbain est difficile**. Toute la politique de l'agglomération lilloise tourne autour de ces thèmes : développement durable, mixité et diversité. Aujourd'hui, Lomme connaît non seulement une crise de logements mais sa population stagne, pourrait même diminuer : elle oscille autour de 28 000 habitants. La commune se doit donc de construire des logements neufs pour débloquer son marché immobilier. Ainsi, peut-on concilier les maisons individuelles, les habitats intermédiaires, les bâtiments de faible hauteur et l'accès aux services publics, aux équipements de manière simple ? Un tel projet peut-il être conçu ? Est-il viable ?

L'étude s'articulera en trois parties :

- une première partie qui sera consacrée à une présentation de la commune de Lomme en expliquant la politique urbaine locale et les problèmes auxquels elle fait face.

- une deuxième partie qui sera plus sensible à l'étude environnementale d'un terrain pour accueillir le projet d'habitation.

- une troisième partie qui proposera l'aménagement en lui-même pour répondre à la problématique posée.

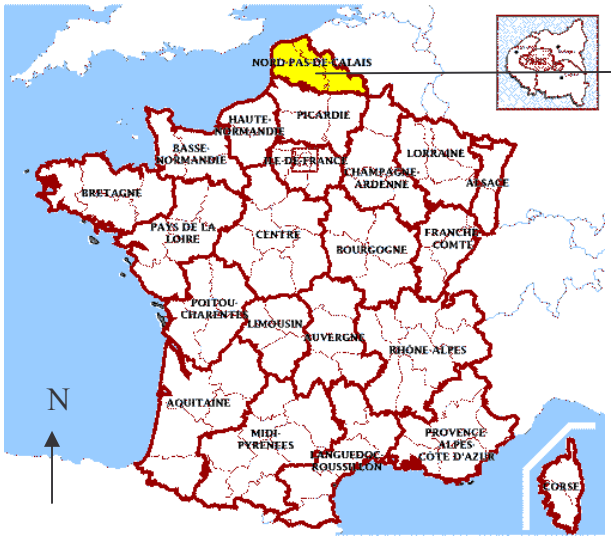
Première partie :

Lomme,

Laboratoire d'une politique durable

I. Présentation de la Communauté Urbaine de Lille

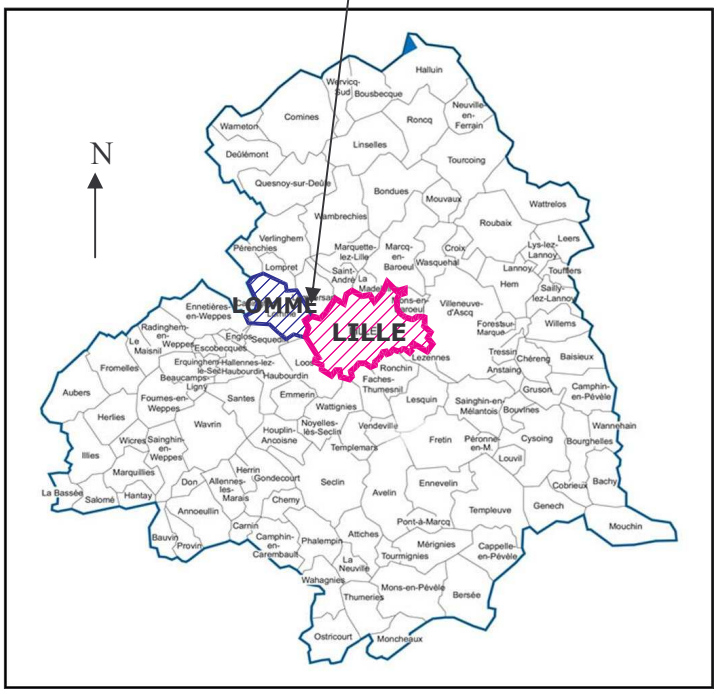
1. Situation géographique



Carte n°2 : Le département du Nord
source : site de Lille Métropole

Carte n°1 : Situation de la Région Nord-Pas-de-Calais en France
Source : site de Lille Métropole
Réalisation personnelle

La **Communauté Urbaine de Lille** se situe dans le département du Nord (59), dans la région Nord-Pas-de-Calais, marquée par son héritage industriel et par le développement des activités de pointe (technopole de Lille- Villeneuve d'Ascq). Le département du Nord est le plus peuplé de la région avec 2 531 855 habitants environ, sa capitale, Lille, concentre la majorité des activités. La création des pôles de conversion en 1984, de la zone d'entreprises de Dunkerque en 1986 ont contribué à diversifier l'économie régionale. Dotée d'un réseau de communication de premier plan (débouché de la liaison à travers la Manche), disposant d'une trame urbaine remarquable et d'un vaste potentiel humain, la région Nord-Pas-de-Calais sort progressivement de la crise profonde des années 60.



Carte n°3 : La Communauté Urbaine de Lille
Source : Site de Lille Métropole
Réalisation personnelle- AUTOCAD

Lille Métropole Communauté Urbaine est un **établissement public** instauré par la loi du 31 décembre 1966, dans l'objectif de **remédier aux inconvénients résultant du morcellement des communes dans les grandes agglomérations**. Cette structure, à laquelle Lomme appartient, rassemble 85 communes et plus d'un million d'habitants sur son territoire à la fois rural et urbain, fait de grandes villes et villages. La Communauté Urbaine de Lille joue désormais un **rôle prépondérant sur la scène locale et régionale**. Véritable outil technique aux services des communes, l'établissement public s'est tout d'abord rattaché à structurer l'agglomération en organisant les réseaux et services publics. De plus en plus reconnue, Lille Métropole Communauté Urbaine a l'ambition de hisser l'agglomération lilloise au rang des grandes métropoles européennes. Rappelons aussi que **114,4 millions d'euros** de son budget sont consacrés à **l'aménagement et au renouvellement urbain**.

Quelles sont les orientations choisies par l'agglomération lilloise en matière d'habitat et de logement ? A-t-elle des projets pour l'avenir ?

2. Grand Projet Urbain

Photo n°1 : Début des travaux
Source : site de la ville de Lille

Le Grand Projet Urbain de la ville de Lille s'inscrit dans une ambition globale : **imaginer et bâtir la ville de demain**. Il consiste à inventer un centre ville dans chaque quartier, autrement dit, *« chaque quartier avec son centre, ses services publics doit accueillir toutes les fonctions de l'homme : le logement, le travail, le commerce, le sport, la culture. »*. Avec l'amélioration du cadre de vie et du logement, c'est **la condition d'une réelle mixité sociale**. Il propose aussi de mettre en avant la Haute Qualité Environnementale dans la production de l'habitat. Cette volonté se traduit dans de multiples domaines: le transport avec le développement des modes de transport doux comme le vélo ou la marche à pied, la collecte des déchets avec la systématisation du tri sélectif, la gestion alternative des eaux de pluie avec des choix à l'échelle du quartier, ce qui favorise les économies énergétiques. Concrètement, le Grand Projet Urbain se fixe plusieurs objectifs :

- diversifier les logements et mieux les répartir dans toute la ville
- favoriser l'emploi et l'activité économique
- améliorer l'environnement et le cadre de vie

Le Grand Projet Urbain, c'est :

- 1100 logements locatifs sociaux pour 750 logements démolis
- 160 logements locatifs intermédiaires
- 900 logements locatifs libres
- 560 logements en accession à la propriété

Il a pour ambition de **créer la mixité sociale** dans les quartiers en construisant une nouvelle **offre de logements diversifiée** : mélange de logements sociaux et privés, de logements en accession et en location, d'appartements et de maisons.

Photo n°2 : Début des travaux à Lille
Source : site de la ville de Lille

3. Le Plan Local Habitat

En 2005, Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU) a adopté un Plan Local de l'Habitat (PLH) avec des priorités affichées pour le territoire.

Ces priorités sont les suivantes :

- accélérer la maîtrise et le recyclage du foncier et par-là le développement de l'offre en locatif social et intermédiaire, ainsi qu'en accession sociale
- mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain
- relancer la production HLM dans les quartiers où la vocation sociale est moins affirmée
- poursuivre et développer les politiques de réhabilitation du parc ancien en favorisant le logement conventionné
- développer une offre adaptée aux populations fragiles et maîtriser le développement de l'offre étudiante
- développer les conditions facilitant les parcours résidentiels et l'amélioration de la solidarité entre quartiers pour mieux accompagner les habitants dans leur accès aux droits.

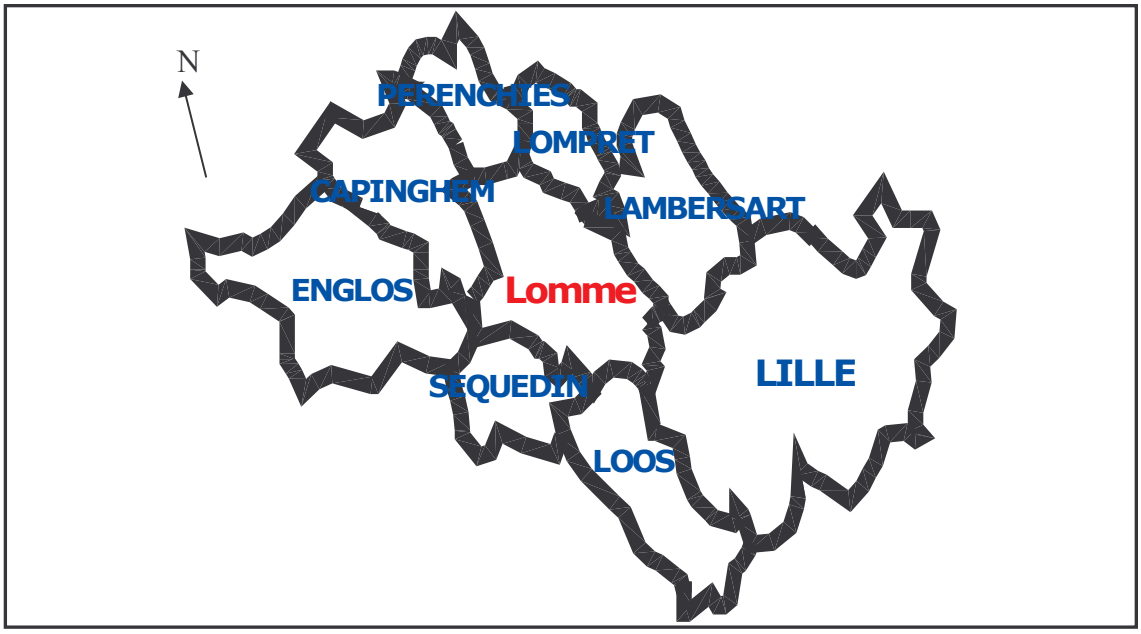
Ces priorités feront l'objet d'une convention d'application du Plan Local de l'Habitat entre la ville de Lille et Lille Communauté Urbaine fin 2007.

Nous allons porter notre attention, plus particulièrement, sur le territoire lommois, situé à l'ouest de l'agglomération lilloise.

II. Présentation géographique de Lomme

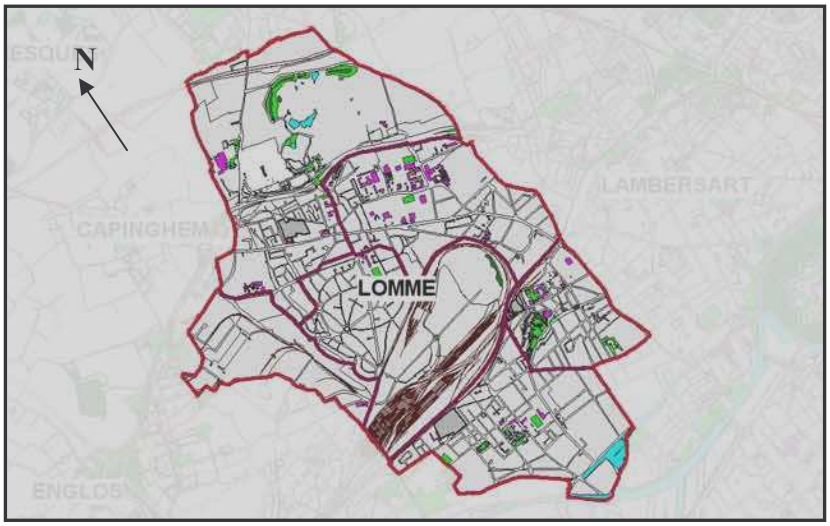
1. Situation de la ville de Lomme

Lomme appartient à la Communauté Urbaine de Lille et est **associée à Lille,** depuis 2000. La ville de Lomme est située à l'ouest de l'agglomération lilloise, dans la vallée de la Deûle. Elle est traversée d'Est en Ouest par la route départementale, dite Avenue de Dunkerque qui ouvre le chemin de Lille et du littoral de la Mer du Nord. Elle trouve ses limites par les communes : Lille, Lambersart, Lompret, Pérenchies, Capinghem, Englos, Sequedin, Loos.



Carte n°4 : Délimitations de la ville de Lomme
Réalisation personnelle- AUTOCAD

Avec les cantons d'Armentières et de la Bassée, Lomme fait partie de la 11ème circonscription du Nord. Le canton de Lomme regroupe des communes de tailles variables : Beaucamps, Ligny, Englos, Ennetières en Weppes, Erquinghem le Sec, Escobecques, Hallennes le Haubourdin, Le Maisnil, Radinghem et Sequedin.

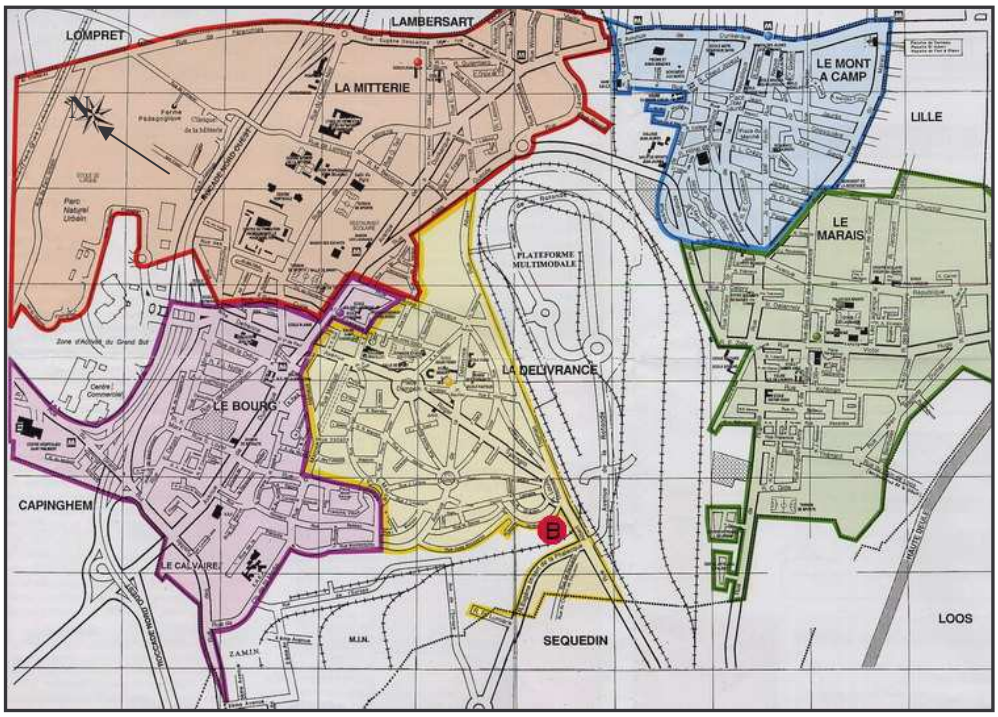


C'est un territoire de 931 hectares. Lomme fait partie de la 11ème circonscription du Nord, avec les cantons de la Bassée et d'Armentières.

Carte n° 5 : Plan de Lomme
Source : site de la ville de Lomme

La ville de Lomme est constituée de 5 quartiers :

1. le Marais
2. la Mitterie
3. le Mont-à-camp
4. le Bourg
5. la Délivrance



Carte n°6 : Les 5 quartiers de Lomme
Source : site de la ville de Lomme

2. Les orientations choisies par la ville de Lomme

Associée à Lille depuis 2000, Lomme est depuis de nombreuses années, animée par un souci de **solidarité** en faveur de celles et ceux qui en ont le plus besoin, un souci de **modernité** au regard de l'avenir, un souci de **proximité** pour renforcer le lien entre la municipalité et les habitants. D'autre part, elle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été adopté en octobre 2004 mais aussi d'un Plan de Déplacement Urbain (PDU) qui prend le parti de **remettre l'usager, l'automobiliste, le piéton, le cycliste, le voyageur en transport collectif et aussi l'habitant, le client, le commerçant, l'entrepreneur au centre de ses préoccupations.**
Elle dispose de l'Agenda 21 local : cela montre l'intérêt de la ville de Lomme à **construire une politique de développement durable**, autrement dit une première étape vers le développement durable du territoire.
L'Agenda 21 local met en évidence 3 dimensions du développement durable, divisées en quinze principes d'actions :

6 principes pour un mode de développement durable plus respectueux

- La préservation de l'environnement
- L'analyse des impacts
- La prise en compte de seuils et limites écologiques dans l'utilisation
- L'application du principe de précaution et l'analyse de la réversibilité
- La réparation, la restauration de l'environnement et de l'application du principe pollueur-payeur
- L'amélioration des connaissances, la recherche, le développement et la désignation des responsabilités

4 principes pour une efficacité économique globale et transversale

- L'analyse transversale des besoins et des réponses
- Le bon calibrage des projets
- L'assurance de la cohérence et la diversité de l'occupation territoriale
- Une consommation économe des flux et la mise en réseau des systèmes productifs

5 principes pour une meilleure justice sociale sur un mode participatif

- L'esprit de solidarité et la volonté de coopérer
- La volonté d'une participation citoyenne et de la transparence de l'information
- La valorisation du patrimoine et la sensibilisation des populations pour une conscience environnementale
- La préoccupation de la santé publique
- La protection et l'intégration des personnes les plus fragiles.

3. Diagnostic territorial de Lomme

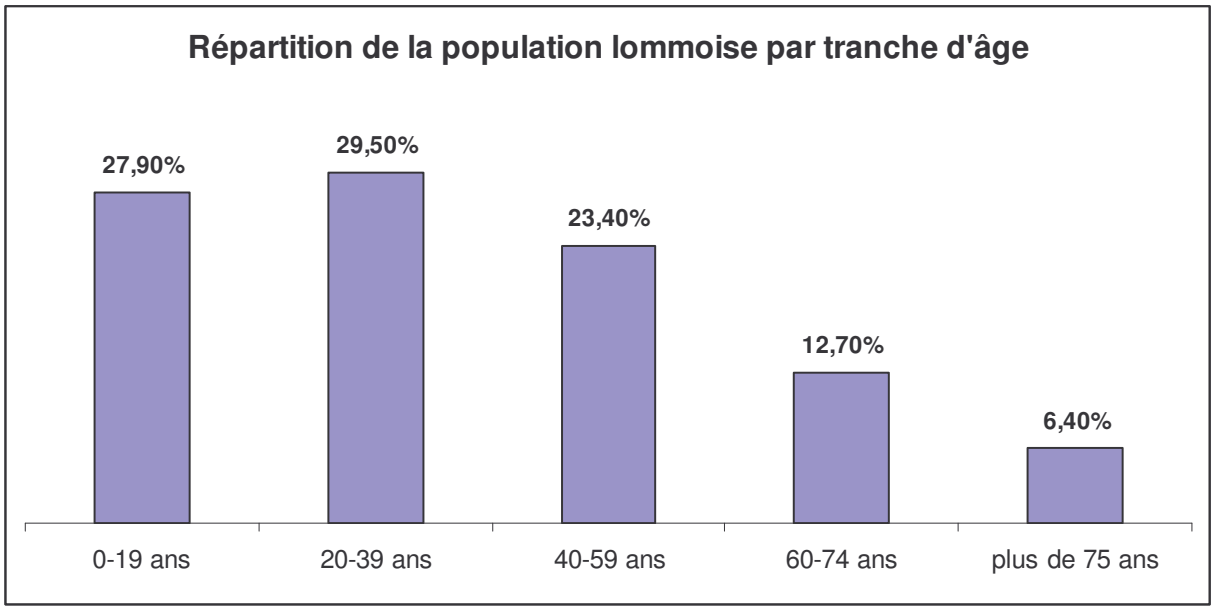
a. Caractéristiques de l'équipement et de la vie associative

Lomme présente une **riche vie associative** : plus de 130 associations sont comptabilisées et couvrent des domaines aussi variées que la musique, le sport, l'entraide ou encore les anciens combattants. Elle comprend 8 écoles maternelles, 8 écoles primaires, 3 collèges d'enseignement secondaire, 2 sections d'enseignement général et professionnel adapté, 1 lycée d'enseignement professionnel horticole, 1 centre de perfectionnement et 1 établissement régional d'enseignement adapté (EREA).

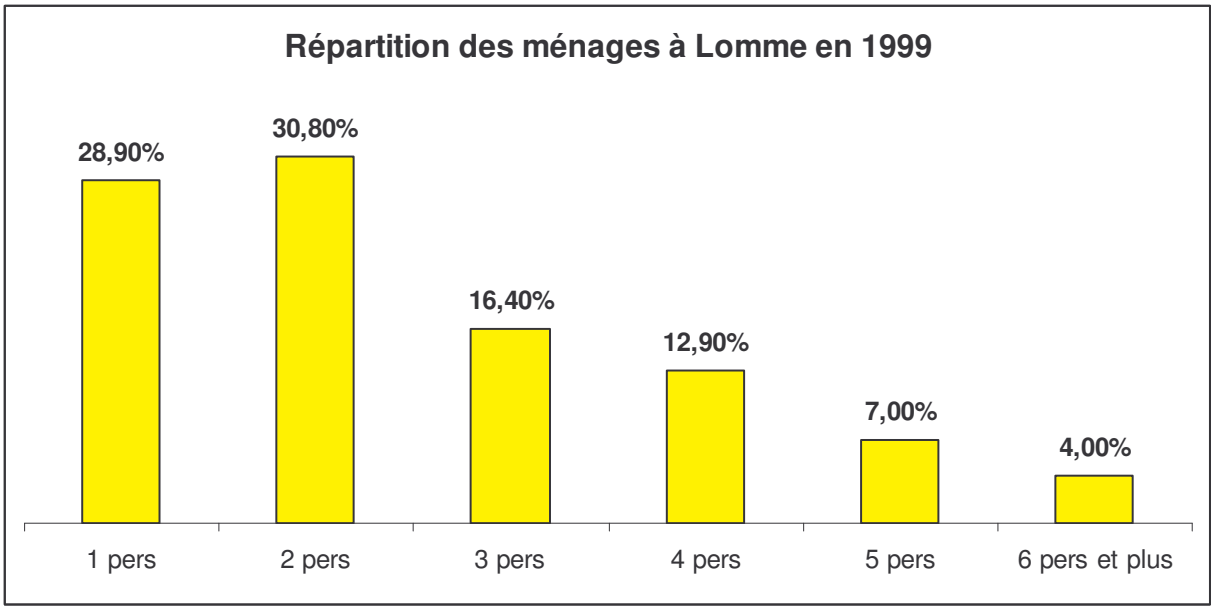
Lomme, c'est aussi le stade des Ormes sur une surface de plus de 10ha, une piscine municipale, 11 salles de sport et 10 terrains de football, 5 cyber-bases dédiées aux technologies de l'information et de la communication, une médiathèque ultramoderne ouverte gratuitement à tous les Lommois, 3 ludobibliothèques destinées aux plus petits, 4 locaux collectifs de proximité (LCP), 1 point information santé, le Parc Naturel Urbain, une zone commerciale renommée, une plate-forme multimodale, une clinique et un établissement hospitalier, un marché d'intérêt national : « le Marché de Gros-Lille ». **Lomme est donc une commune particulièrement bien équipée, qui présente une diversité des équipements.**

b. Des évolutions démographiques contrastées

En effet, la population lommoise oscille autour de 28 000 habitants, durant ces dernières années et a connu une augmentation de 0,57 % en 10 ans. Le solde migratoire est marqué par un déficit qui s'élève à 89 habitants de 1990 à 1999 mais il est compensé par un solde naturel encore dynamique de + 1480 habitants. D'autre part, la population communale représente une grande diversité : elle continue de rester jeune avec un taux de 56, 40% pour la tranche d'âge allant de 0 à 39 ans, et les personnes âgées représentent désormais une partie importante, notamment, en matière de demande de logement.



Graphe n°1 : Répartition de la population lommoise par tranche d'âge en 1999
Réalisation personnelle, source : INSEE

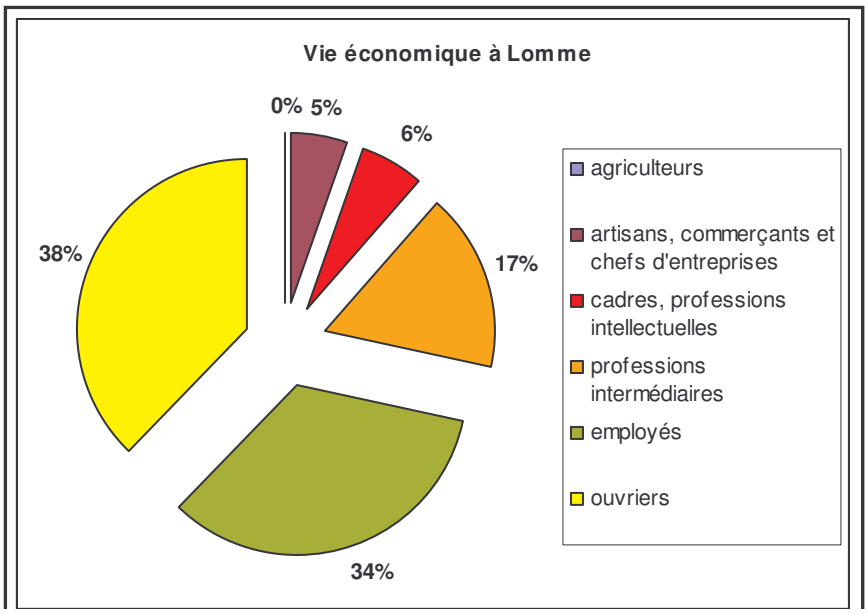


Graphe n°2 : Répartition des ménages lommois en 1999
Réalisation personnelle, source : INSEE

On peut constater qu'il y a un fort taux de personnes vivant en couple (30,80%), voire seules, soit 28,90%. Cependant, on remarque que les ménages vivant avec des enfants, connaissent un chiffre faible. Autrement dit, la séparation, le veuvage voire la mise en couple tardive expliquent les taux élevés des ménages vivant seules ou en couple sans enfant. D'autre part, les familles avec enfants se font rares, à Lomme, d'où la difficulté croissante, pour la commune, à les fixer sur son territoire. Ce constat implique qu'il faut de nouveaux besoins de logements pour la population lommoise.

c. Une diversité en termes d'emploi, à Lomme, mais aussi des difficultés…

Tout d'abord, le taux d'activité entre 20 et 59 ans s'élève à 82% tandis que le taux de chômage est très élevé puisqu'il se situe autour de 16% (chiffre daté de 1999). 44,9% de la population est active, 17,9% de celle-ci est composée de retraités et 10% de la population sont sans activités.
Une diversité existe auprès de la population active lommoise.



Graphe n° 3 : Population active de Lomme selon les professions
Réalisation personnelle, source : INSEE, 1999

On peut dire que Lomme est une ville avec un fort taux d'ouvriers, près de 38% et viennent ensuite les employés avec 34% et les professions intermédiaires dont le taux tourne autour de 17%. Cependant, il y a une absence quasi-totale d'agriculteurs et le groupe des artisans, commerçants et chefs d'entreprises reste faible, il en est de même pour les professions intellectuelles et les cadres qui se situent tous deux autour de 5-6 %. Précisons également que 30% des ouvriers et employés travaillent et habitent à Lomme : cette information nous fait comprendre qu'il y a un départ des ménages aux revenus modestes vers d'autres communes où leur demande de logements sera plus appropriée. Cela nous montre l'intérêt de diversifier l'offre de logements, adaptée aux caractéristiques de la population diversifiée lommoise afin de maintenir la population voire de l'accroître.

Voyons voir maintenant comment se porte le marché immobilier à Lomme et nous tenterons d'en tirer des observations et des conclusions.

d. Les caractéristiques du marché immobilier et diagnostic de l'habitat à Lomme

Tout d'abord, d'après les chiffres de l'INSEE, on sait que Lomme est constituée de **48% de propriétaires** et **50% de locataires**. On sait également que le taux de logement social est respecté par la commune de Lomme.
Le parc de logements de la commune reste plus ou moins équilibré puisqu'il y a 58% d'individuel et 38,4% de collectif, avec une forte tradition pour l'individuel. On observe un taux élevé à 5,3% du parc de logements vacants et seulement 0,8% de résidences secondaires.

S'agissant la dynamique des marchés, il existe des points de blocage à Lomme. En effet, la construction en matière résidentielle s'est révélée un peu en retrait à Lomme et dans le reste de la métropole lilloise, au cours de l'année 2006. D'autre part, le nombre total de logements autorisés en 2006 (individuels et collectifs) est en diminution de 3,2% par rapport à celui de 2005. Ces 11 605 logements, à Lomme, se répartissent en 6371 maisons individuelles et 4456 collectifs.

- Appartement

Le collectif neuf connaît une diminution de 16% en 2006 par rapport à 2005. Les prix ont connu de nouvelles hausses en 2006, dont l'origine réside dans l'augmentation du foncier et des coûts de construction.

- Terrains à bâtir

L'année 2006 s'est caractérisée par une demande restée très soutenue en constructions individuelles et des prix encore en hausse. La pénurie foncière oblige les candidats acquéreurs à aller s'installer de plus en plus loin. Quant aux immeubles collectifs, la pénurie foncière demeure la grande préoccupation des opérateurs et des candidats acquéreurs, tant dans le secteur groupé individuel que dans le secteur collectif. Diverses solutions sont envisagées pour pallier ce manque, dont la réutilisation et transformation des grandes friches urbaines du moins lorsque les problèmes de dépollution du sol peuvent être résolus.

- Maisons neuves

La tendance est identique à celle observée sur le collectif neuf. La pénurie foncière et la hausse des prix de l'ancien poussent les candidats à s'orienter sur des opérations neuves mais ils sont contraints de le faire dans les localités de plus en plus éloignées de Lomme.

- Marché locatif

En 2006, le marché locatif résidentiel a connu une évolution marquée par une stabilisation des prix. Le marché est fluide pour les appartements. Les maisons sont des produits qui restent toujours très demandés, mais rares sur le marché locatif. Tant l'offre émanant des bailleurs sociaux que l'offre libre de bonne qualité est insuffisante.

Ainsi, Lomme connaît une diminution de production de logements.

Ensuite, les besoins des populations spécifiques sont encore insuffisamment prix en compte. Comme il a été souligné dans les paragraphes précédents, **la prise en compte des besoins de populations spécifiques reste difficile.**
Les ménages lommois à revenus modestes sont très difficiles à conserver sur le territoire communal parce que leurs besoins en logement ne sont pas pris en considération, et décident donc de se diriger vers d'autres communes. Il existe une difficulté croissante à fixer les familles avec enfants car ils ont besoin d'espaces, d'un cadre de vie de qualité.
Concernant les personnes âgées, dans un contexte de vieillissement, il faut leur offrir un logement qui leur soit adéquat, elles ne peuvent plus entretenir une maison qui demande beaucoup de soin. L'inadaptation des logements reste un frein important à l'autonomie de ces personnes.
D'autre part, les jeunes à faibles revenus rencontrent des difficultés à accéder à un logement indépendant. Il y a également un allongement dramatique des files d'attente pour un logement social.
Enfin, il y a un fort taux de personnes vivant seules : un besoin important de décohabitation s'impose pour quelques personnes, en particulier, pour les familles monoparentales, les célibataires, les veufs.

Par conséquent, la commune de Lomme connaît une **vraie crise du logement**. Ce diagnostic met en évidence les tensions croissantes sur le marché du logement, l'augmentation forte et persistante des prix immobiliers et des loyers, la diminution de la mobilité du parc locatif social, mais aussi et surtout, la faiblesse persistante de la construction neuve. Le Grand Projet Urbain adopté par l'agglomération lilloise peut répondre au problème connu à Lomme : un quartier d'habitation diversifiée, dans une optique de développement durable, qui peut accueillir toutes les fonctions de l'homme. Ainsi, il faut commencer à y remédier et pour cela, un site à l'ouest de l'agglomération lilloise, au nord-ouest de Lomme, à côté de Capinghem pourrait être le candidat d'un projet d'habitation, afin de maintenir la population et non pas la faire fuir.

Point de synthèse

Au terme de cette première partie, Lomme et l'agglomération lilloise ont mené une politique de solidarité et de développement avec différentes orientations : une politique qui s'inscrit dans le cadre du développement durable, du développement économique, du progrès social partagé et de la préservation de l'environnement.

L'urbanisme de la métropole est une action volontariste en matière d'aménagement de son territoire :

- **assurer la mixité des tissus urbains, la qualité et la diversité des espaces**
- **gérer les espaces et le sol de façon économe**
- **améliorer le cadre de vie de la population**
- **assurer les conditions de vie, d'emploi, de services et de transports répondant aux besoins des habitants.**

Suite à un besoin urgent de logements et pour respecter les besoins spécifiques des populations, Lomme dispose d'un terrain susceptible d'accueillir un quartier d'habitation : pour cela, nous allons l'étudier de manière plus approfondie et étudier ses caractéristiques.

Deuxième partie :

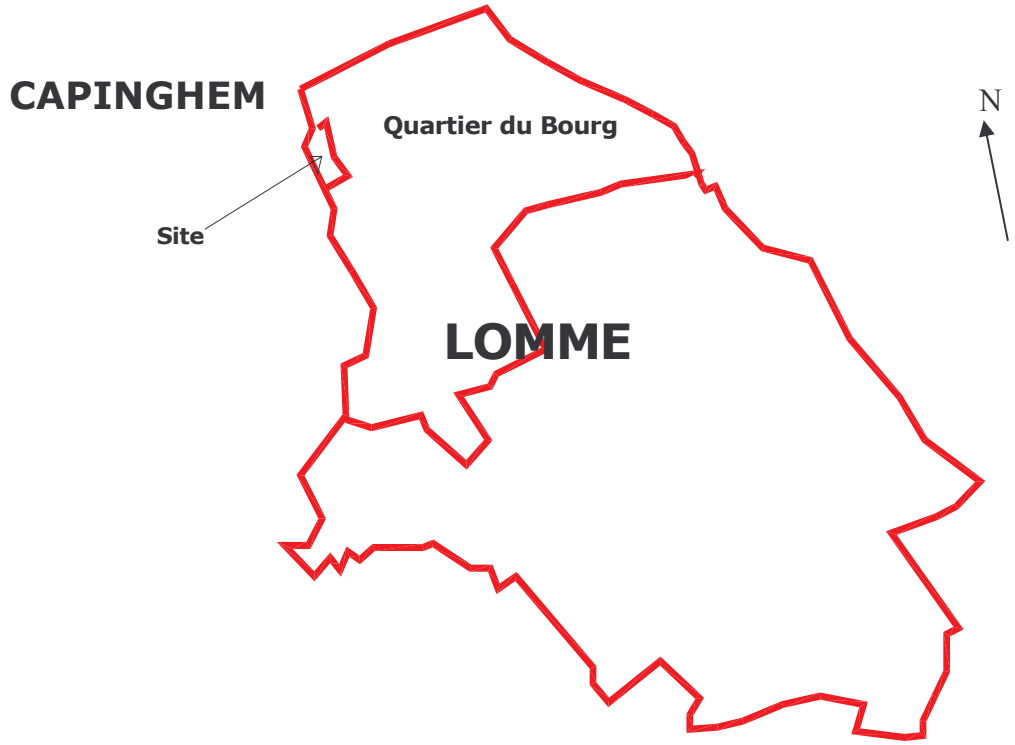
Diagnostic du site pour le futur projet d'habitation

Plan cadastral de Lomme, en 1862
Source : Archives communales de Lomme

I. Analyse du site

1. Situation géographique

Comme il a été démontré auparavant, Lomme fait face à une crise de logements et connaît des difficultés pour fixer une partie de sa population. Ainsi, pour combler ce manque de logements, pour maintenir sa population et diminuer les écarts qui peuvent exister au sein de cette dernière, Lomme a besoin de conquérir de nouvelles friches. Pour répondre à ce problème, elle a sur son territoire un site qui se trouve à l'ouest de l'agglomération lilloise, à proximité de Capinghem, dans le quartier du Bourg, à Lomme.



Carte n°7 : Situation géographique du site
Réalisation personnelle- AUTOCAD

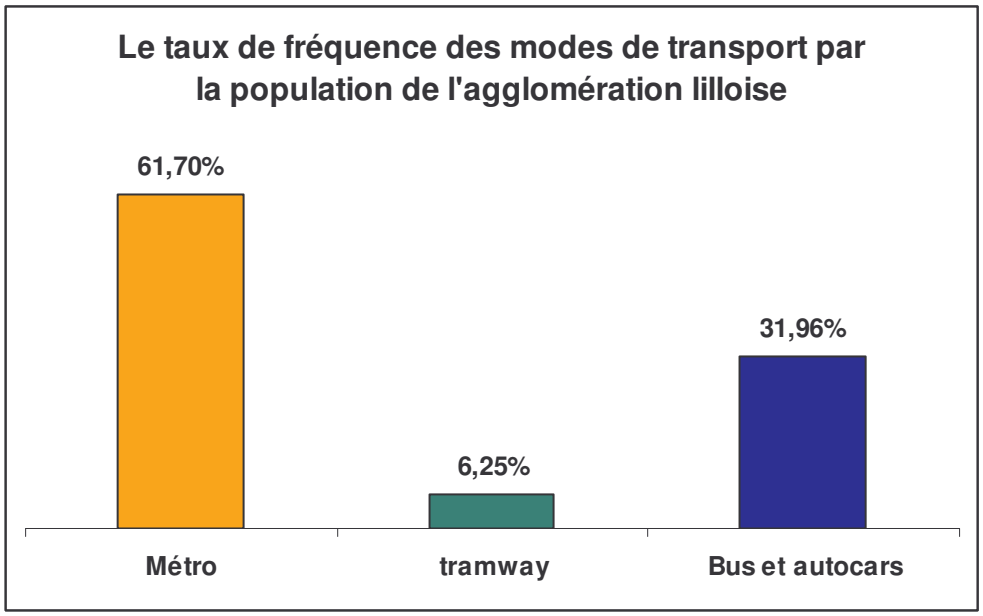
Il s'agit d'un terrain appartenant à Lille Métropole Communauté Urbaine et possède une superficie de 46 000m² environ, soit 4,6 ha.

2. Diagnostic environnemental

Ce terrain de 4,6 hectares qui appartient à la Communauté Urbaine de Lille est une friche abandonnée. D'après le Plan Local d'Urbanisme de Lomme, c'est une zone classée AUD, autrement dit destinée à l'habitat et aux activités tertiaires. Elle ne connaît pas de contraintes naturelles : ce n'est pas une zone inondable, il n'y a aucun problème de pollution dans le sol. C'est un terrain de bonne qualité pour un projet d'habitat.

D'autre part, le site est entouré par d'autres terrains agricoles qui se trouvent sur la commune de Capinghem, ce qui offre un paysage naturel, paisible, calme. Au nord passe une ligne ferroviaire qui sépare Lomme de Pérenchies, elle est rarement utilisée, empruntée. Les problèmes de nuisance sonore seront donc très faibles. C'est un élément à prendre à compte, même si ce n'est pas d'une grande importance, puisque la position des habitats sera relative à cet élément. De plus, aucune voie ne permet d'accéder au site de manière simple et efficace.

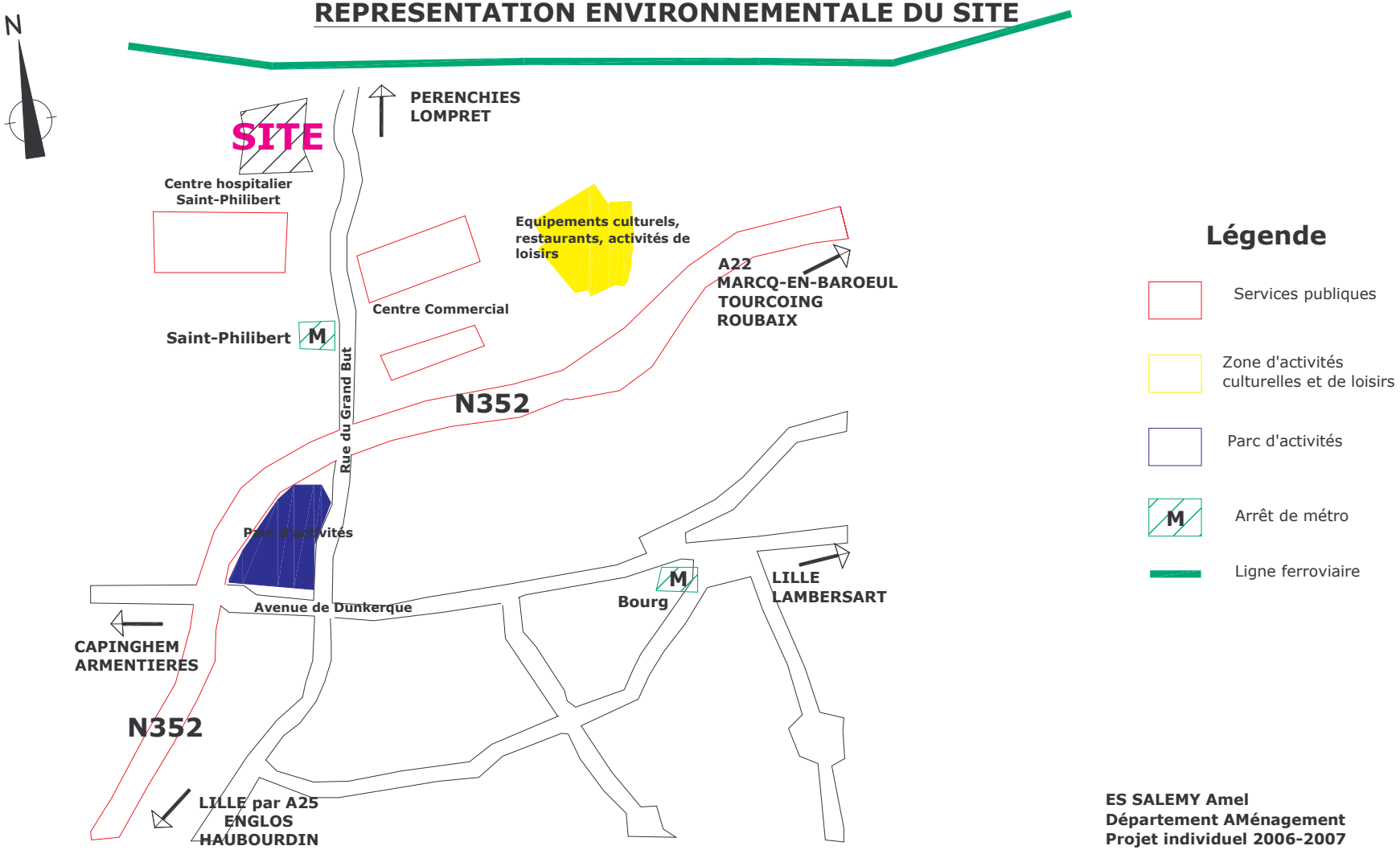
A moins de 10 minutes à pied, il y a également le centre hospitalier Saint-Philibert, tout près du site, et un peu plus loin, l'autoroute permet de se rendre facilement en centre ville lillois. De l'autre côté de la rue du Grand But (il suffit donc de traverser la rue du Grand But), on peut trouver un centre commercial Carrefour, près du site. Autrement dit, le fait de trouver un équipement tel que celui-là et d'y accéder d'une manière aussi rapide encourage le projet d'habitation et permettra de promouvoir le développement durable en évitant de prendre la voiture. Derrière le centre commercial, des équipements culturels et ludiques tels qu'un cinéma, des restaurants, une salle de bowling, un parc naturel urbain et d'autres encore seront à la disposition des futurs habitants du quartier. L'avenue de Dunkerque, la route départementale qui conduit soit à Capinghem, Armentières par l'ouest, soit à Lille, Lambersart par l'est est un axe riche en services publics et équipements : on y accède à moins de 15 minutes à pied. C'est un endroit particulièrement bien desservi car il se trouve à proximité du réseau de transports : le métro permet de se rendre au centre ville lillois en 15 minutes environ, des lignes de bus permettent de se rendre à Lompret, Pérenchies, Loos et Sequedin où il y a une autre zone de grande distribution comme Auchan et d'autres équipements destinés aux activités ludiques de l'homme (restaurants, magasins, etc.…). D'autre part, il faut souligner que le métro est utilisé par 61% de la population de l'agglomération lilloise, d'après les données du réseau de transport, Transpole.



Graphe n°4 : La répartition des modes de voyage par la population de l'agglomération lilloise, *Réalisation personnelle, source : Transpole, données 2005*

Ainsi, ce terrain pourrait résoudre le problème que connaît la commune de Lomme : le manque de logements. Il offre de nombreux avantages : proximité des services publics et des équipements, un réseau de transports favorable qui permet de se rendre rapidement en centre ville lillois, un environnement calme, du côté de Capinghem. Un projet de quartier d'habitation pourrait voir le jour, d'autant plus que cela permettra de promouvoir le développement durable, de réduire la pollution due à l'usage des voitures, sachant que 54,4% de la population lommoise utilise ce mode de déplacement. D'autre part, ce seront des logements situés à proximité du centre ville lommois, de l'Avenue de Dunkerque : ils ne connaîtront pas le problème du manque des équipements et des services. 78% des Français recherchent des logements près du centre ville, et l'avantage de ce site, c'est l'environnement local, un paysage calme et tranquille.

REPRESENTATION ENVIRONNEMENTALE DU SITE



ES SALEMY Amel
Département AMénagement
Projet individuel 2006-2007

II. Qu'est-ce qu'un projet de mixité, de diversité et conçu dans une optique de développement durable ? … Une ville saine durable

1. Définition d'une ville saine durable

Selon le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), une ville saine durable, **c'est aller à la recherche d'un habitat ayant les qualités de l'habitat individuel, s'inscrivant dans les perspectives du développement durable, dans le cadre d'opérations mixtes d'habitat locatif et en accession.**

Les nouvelles constructions d'habitat doivent être urbaines avec un **respect de l'environnement** et réparties de **manière harmonieuse** dans le tissu urbain. Ces habitations devront permettre une **réelle mixité** : aux clivages habituels entre habitat social et habitat privé succèdera une offre capable d'accueillir des **demandes diversifiées en revenu, en mode de vie comme en composition du ménage.**

Leur architecture conciliera les exigences d'une **vie personnelle et l'ouverture sur les valeurs et services collectifs** : l'opposition traditionnelle entre logement collectif et habitat individuel s'effacera au profit de solutions qui prendront en compte aussi bien les valeurs d'usage pour chacun que l'insertion dans une ambiance urbaine de qualité.

Et enfin, ces réalisations seront **durables** : à ces bâtiments trop rapidement construits, avec des horizons temporels trop courts, des contraintes de gestion oubliées, et sans capacités d'évolution, doit succéder une offre d'habitat respectant les principes de bases d'une économie durable, dans son édification, dans sa gestion, et capable d'évolution progressive au fil des années.

Cette ambition générale vise à promouvoir :

- une qualité urbaine croissante des réalisations qui s'inspireront des **principes de mixité** pour mettre un **frein à l'accélération des ségrégations spatiales** et **réduire les inégalités spatiales au sein d'un territoire**

- un **renouveau de l'architecture** du logement, qui amorce des ruptures avec des catégories trop restrictives, voire dépassées

- la volonté d'intégrer les acquis des méthodes s'inspirant des **exigences du développement durable**, autrement dit travailler dans une économie de foncier, réduire l'usage de la voiture en mettant en valeur les modes de transport doux tels que le vélo, la marche à pied, ou en encourageant la population à utiliser les transports en commun ou le covoiturage.

2. Exemples d'opération construits dans cette philosophie

a. ZAC de la Cigogne, à Orléans

A Orléans, la ZAC de Cigogne s'est inscrite dans la nécessité de densifier la ville centre pour répondre à une perte de population, en créant une offre diversifiée en logements neufs. Dans un contexte de renouvellement urbain, l'opération de la Cigogne comprend notamment 76% de logements collectifs, dont les deux tiers en logements sociaux, et 24% d'individuels (groupés ou isolés) en accession à la propriété, le parc de logements de l'opération propose une offre équilibrée et cohérente avec le tissu existant.
Commerces et services occupent l'essentiel des rez-de-chaussée des immeubles les plus proches de la place.

b. Résorption de l'habitat insalubre de Terrain de Sel, à la Réunion

La réussite de l'opération tient à sa mixité sociale, assurée par la présence de divers types de logements sociaux ainsi que de lots libres. La qualité urbaine doit également beaucoup au mariage d'immeubles, de maisons individuelles et d'espaces publics intégrés.
Au niveau de la morphologie urbaine, le bâti est constitué de collectifs, de maisons de ville et de maisons de plain-pied. Les hauteurs s'échelonnent de R à R+4.
Le quartier est ouvert à des profils sociaux variés par la présence conjointe de différents types de logements :

- des logements sociaux
- des logements sociaux en accession à la propriété
- des lots libres

c. Le clos du Lac, ZAC des 2 Lions, à Tours

L'opération Le Clos du Lac illustre la volonté des acteurs chargés de l'aménagement du quartier des 2 Lions d'y promouvoir un habitat novateur dans ses formes et son fonctionnement.
La morphologie urbaine est telle que les logements collectifs sont en majorité des logements d'investisseurs mise en location ; les logements individuels sont en majorité occupés par leur propriétaire. Tous les logements sont équipés de terrasses. Les logements individuels disposent d'un jardin privatif face au lac. Une part importante des espaces non bâtis situés au centre de l'opération est aménagée en espace vert collectif.

d. Revaloriser un centre ville en créant un éco-quartier piéton

Consciente de la nécessité de pacifier le centre ville et de valoriser les principales fonctions du centre (résidentielle, commerciale, culturelle, touristique) dans un contexte de crise environnementale et de crise du logement, la municipalité de Saint-Denis a fait le choix de réhabiliter ce centre historique en la transformant en éco-quartier piéton.

e. L'aménagement de La Courrouze par Rennes Métropole

Les objectifs et les enjeux de cette opération sont :

- Réaliser une opération exemplaire de mixité urbaine

En effet la mixité sociale et intergénérationnelle passe notamment par le respect des règles établies par le Programme Local Habitat. Individuel dense, intermédiaire collectif, La Courrouze joue aussi la carte de la mixité en offrant une diversité de formes urbaines.
Le nouveau quartier devra offrir aux habitants les équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne. Des commerces de proximité seront implantés au cœur du nouveau quartier.

Le projet urbain de Rennes affirme cette volonté de « construire une ville où la mixité favorise le brassage de population grâce à une programmation de construction et de réhabilitation diversifiée ». Des mixités seront recherchées entre les tailles de logement et entre les catégories de logements. A la diversité sociale, s'ajoute la diversité des formes urbaines et des formes d'habitat.

L'aménagement du site s'inscrira dans les principes du développement durable. D'ores et déjà, 12 thématiques sont valorisées et font l'objet d'approfondissements constants :

- opération de renouvellement urbain
- opération respectueuse du site
- consommation économe du foncier
- mixité sociale et intergénérationnelle
- mixité des fonctions
- mixité des formes urbaines
- offre multimodale en transport privilégiant une offre alternative à l'utilisation de la voiture individuelle
- gestion alternative des eaux pluviales
- traitement des espaces
- gestion des déchets
- gestion des nuisances sonores
- gestion de l'énergie.

- Assurer une bonne desserte du site par les transports en commun

La réflexion sur la desserte en transports en commun sera fortement liée à la morphologie urbaine du quartier ainsi qu'à la densité de la population hébergée. Par ailleurs, La Courrouze, située dans le quadrant sud-ouest du centre de l'agglomération, est concernée par les études de la 2ème ligne de transport en commun en site propre. La présence du chemin de fer permet d'envisager le développement du transport par train et l'implantation d'un parc-relais.

- Reconstituer le tissu urbain
- Donner un nouveau visage à l'entrée de la ville
- Créer une coulée verte

III. Philosophie de l'aménagement

Face à une crise de logements et à une probable diminution de la population, Lomme se doit de réagir et de créer de nouveaux logements en proposant une offre diversifiée pour répondre aux besoins de sa population.
Pour cela, elle dispose d'un terrain qui ne connaît aucune contrainte naturelle dans le quartier du Bourg, à proximité des équipements, des services publics et à moins de 3 minutes en voiture du centre ville de Lomme.

La population de la commune, comme il a été constaté, est variée : de jeunes couples avec et/ou sans enfants, des familles avec plusieurs enfants, une grande part de personnes âgées, un besoin de décohabitation pour certains, des personnes ayant fait le choix de vivre seules. Ainsi, pour répondre à cette diversité sociale, Lomme se doit de proposer une diversité dans les formes d'habitat : ça ira de la maison individuelle au petit collectif en passant par l'intermédiaire dense.

Dans le cadre du Grand Projet Urbain et en respectant les principes du Plan Local d'Habitat, ce projet d'habitation offrira une diversité dans l'habitat, favorisera la mixité sociale pour réduire les inégalités spatiales, sociales et le phénomène de gentrification, la mixité intergénérationnelle sera présente pour permettre la cohabitation de deux générations différentes.

Il propose aussi de mettre en avant la Haute Qualité Environnementale dans la production de l'habitat. Cette idée s'exprimera dans divers domaines :

- le transport avec le développement des modes doux ou la marche à pied, l'utilisation des transports en commun ou encore le covoiturage
- la collecte des déchets avec la systématisation du tri sélectif
- la gestion alternative des eaux de pluie
- les places de stationnement seront limitées.

Par conséquent, comme il a été vu dans les exemples précédents, ce quartier, créé dans un cadre de développement durable, de mixité et de diversité, avec ses propres équipements et services publics accueillera toutes les fonctions de l'homme : le logement, le commerce, la culture, le loisir.

Point de synthèse

Le site, situé au nord de la commune de Lomme, dans le quartier du Bourg, près de Capinghem, est la solution aux problèmes que connaît cette commune : un manque de logements et la fuite de certains types de population car leurs besoins en logements ne sont pas suffisamment pris en compte.

Ce terrain de 4,6 ha ne pose pas de problèmes de pollution du sol, il n'y a aucune contrainte naturelle, la réglementation permet la construction d'un projet d'habitation. D'autre part, de nombreux avantages rendent le projet possible : proximité des équipements et des services publics, un site particulièrement bien desservi (métro, bus), l'Avenue de Dunkerque se situe à moins de 3 minutes en voiture, l'autoroute qui conduit au centre ville et l'agglomération lillois.

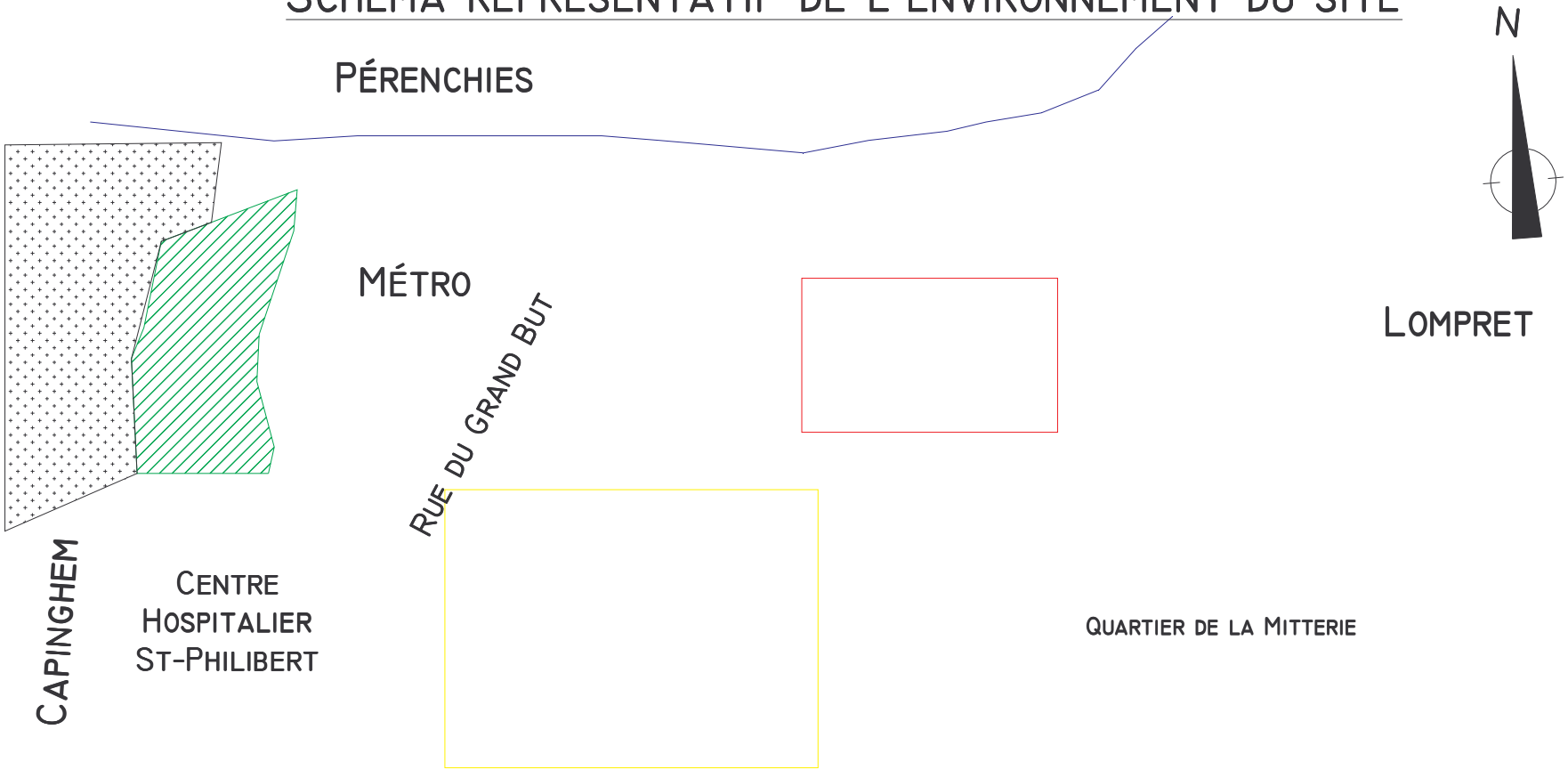
La diversité sociale de la population lommoise implique de construire une diversité dans les formes d'habitat pour répondre aux besoins des Lommois.

Troisième partie :

Naissance d'un îlot durable

« Nous n'héritons pas la terre de nos ancêtres, nous l'empruntons à nos enfants. »

Schéma représentatif de l'environnement du site



SITE

CENTRE COMMERCIAL

CULTURE ET LOISIRS

LIGNE FERROVIAIRE

Terrain agricole

ESSALEMY Amel
Département Aménagement
Projet individuel 2006-2007

I. Réflexion sur l'organisation et la disposition urbanistiques

1. Disposition des différentes formes urbaines sur le site

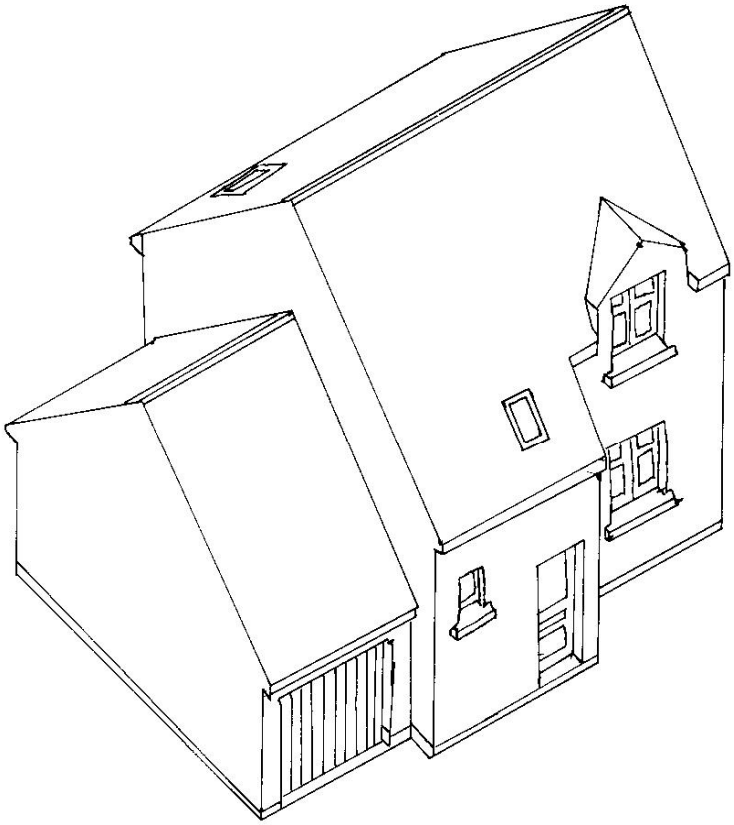
Tout d'abord, les maisons individuelles seront du côté du centre hospitalier pour respecter cette notion de tranquillité puisqu'à l'opposé se trouve la ligne ferroviaire, et pour avoir le meilleur ensoleillement. Les jardins privatifs seront tournés vers le sud, seront clôturés par des grillages pour préserver l'intimité. Les maisons seront disposées en hameau, profiteront du calme de Capinghem. Il va falloir créer un espace tampon, probablement, entre les maisons individuelles et l'hôpital en créant un écran vert pour améliorer la vue, le paysage. Pour favoriser les rapports entre habitants et pour respecter le principe de l'économie du foncier, les maisons seront groupées.

Photo n°3 : Capteur solaire
Source : www.wikipédia.fr

Ces maisons seront construites en Haute Qualité Environnementale, par respect pour l'environnement. En effet, il est vrai que les maisons individuelles sont un vrai « fléau » pour l'urbanisme puisqu'elles sont responsables de l'étalement urbain et provoquent de nombreux problèmes tels que l'éloignement, la difficulté d'accéder aux services, aux équipements, une mauvaise desserte mais aussi et surtout le problème de la voiture qui augmentera les conséquences de l'effet de serre, les pollutions de proximité et les accidents de route. Toutefois, en mettant l'accent sur la qualité et non la quantité de ces habitations, elles pourraient être perçues différemment, d'autant plus que le site a l'avantage de l'accès au métro (utilisé par 61% de la population) et aux bus. Le centre commercial Carrefour, tout proche, permettra aux habitants de ne pas prendre leur voiture pour faire leurs courses. Ces maisons seront construites en brique, le matériau régional pour éviter le bétonnage. Elles bénéficieront des panneaux solaires pour le chauffage et l'eau, les habitants auront une attitude « durable » en participant au tri sélectif, le récupérateur d'eaux pluviales sera la bienvenue pour les toilettes, le lavage de la voiture et l'arrosage des plantes en installant une citerne équipée d'une pompe. Des isolations phonique et thermique seront à prévoir, respectueuses de l'environnement pour les locaux.

Comme on a vu précédemment, les jeunes couples avec un ou des enfant(s), les grandes familles quittent le territoire communal pour trouver un cadre de vie adapté à leurs besoins familiaux, ils recherchent un environnement spacieux. Pour respecter leurs souhaits et pour maintenir cette population, les maisons individuelles leur seront destinées et seront soit en accession à la propriété soit en accession sociale à la propriété. Autrement dit, à travers ces systèmes, Lomme maintiendra les ménages modestes et intermédiaires sur son territoire, et par la même occasion, cela leur permettra d'être propriétaire ou de le devenir dans des conditions financières et sociales compatibles avec leurs ressources.

Modèle de maison individuelle en perspective

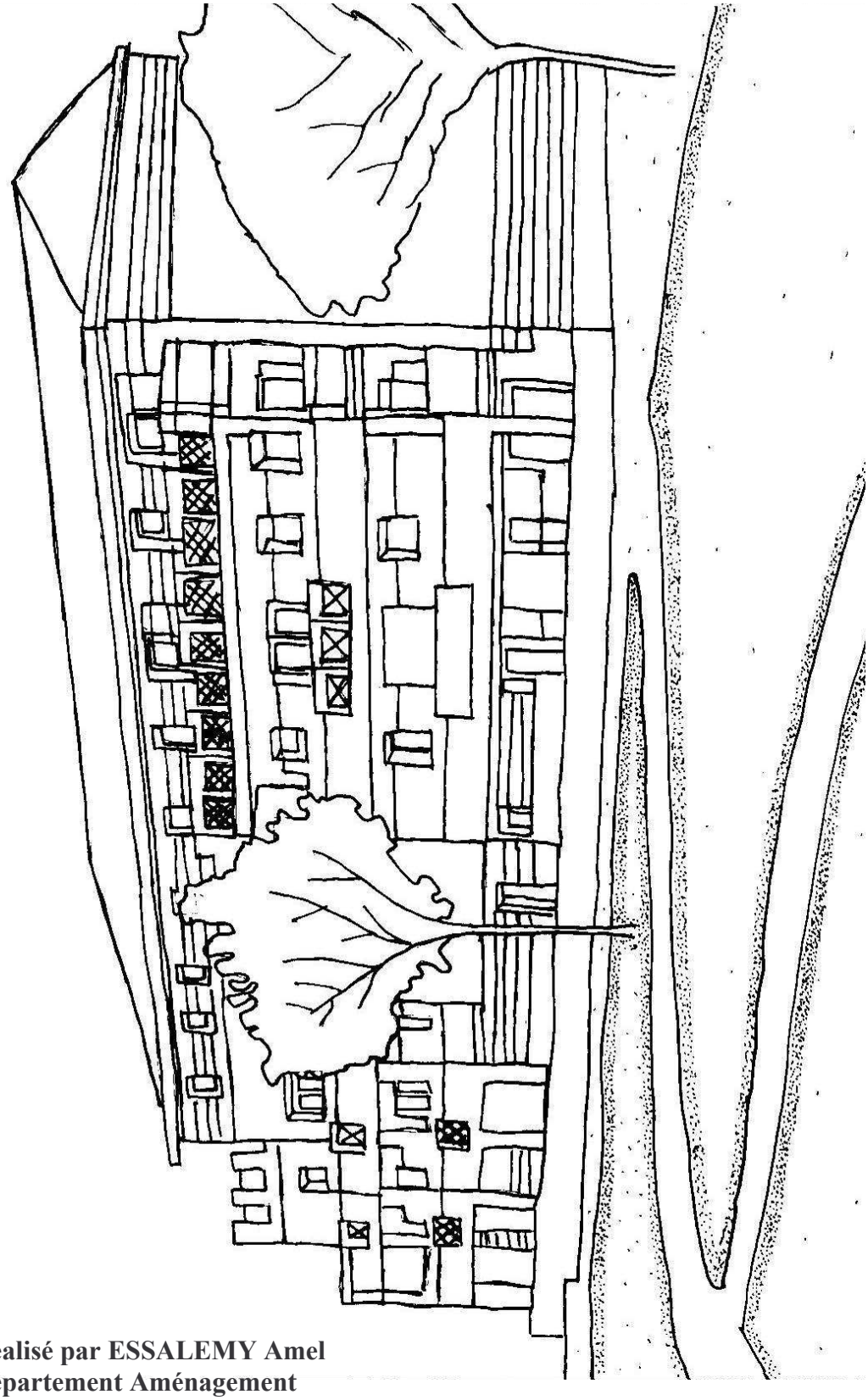


Réalisé par ESSALEMY Amel
Département Aménagement
Projet individuel 2006-2007

Ensuite, dans l'opération d'habitation, on y intègre aussi les bâtiments de type R+2 (ou +3) + combles. Ces logements seront destinés avant tout aux personnes âgées, aux couples sans enfants et aux personnes vivant seules. Ils vont casser la notion d'échelle qui existe dans les HLM. La grande taille, la multiplicité des étages sont perçus négativement par les habitants. Des raisons économiques (prix du foncier, difficulté à financer les constructions, perte d'attractivité des ensembles HLM) peuvent expliquer la situation, mais aussi des raisons sociologiques telles qu'une mauvaise image du parc, une réticence des habitants à accepter ces types de logements, ces grands ensembles voire une préférence des ménages pour l'accession à la propriété. Toutes ces raisons engendrent la naissance et la présence des habitations de type R+2 ou +3.

Ces logements se positionneront au nord du site et tourneront le dos à la ligne ferroviaire. Pour ne pas en subir les conséquences sonores et bien que la ligne soit rarement empruntée, un écran vert sera créé. Ils participeront, sans doute, à la promotion de la mixité sociale et intergénérationnelle représentée, notamment, par la diversité sociale des occupants : l'architecture de ces logements le permettra, un sentiment de convivialité et une vraie vie communautaire s'installeront. Ce sera un endroit ouvert, où il fait bon vivre, un lieu de retrouvailles, de dialogue, de communication. Ce type de logement sera locatif social. Les différentes manières d'accéder à un logement (que l'on soit locataire ou propriétaire) entraînent un choix diversifié, et donc une manière de maintenir les habitants, les différents ménages sur Lomme. On avait constaté, dans l'analyse démographique, dans la première partie, que la part des personnes vivant seules, ou en couple sans enfant était importante, d'autant plus que le phénomène de vieillissement est de plus en plus présent dans notre société. Proposer un habitat diversifié et approprié aux besoins de la population encouragera son maintien, et ne la fera donc pas « fuir », et la qualité de vie urbaine.

Un modèle de logement collectif en perspective



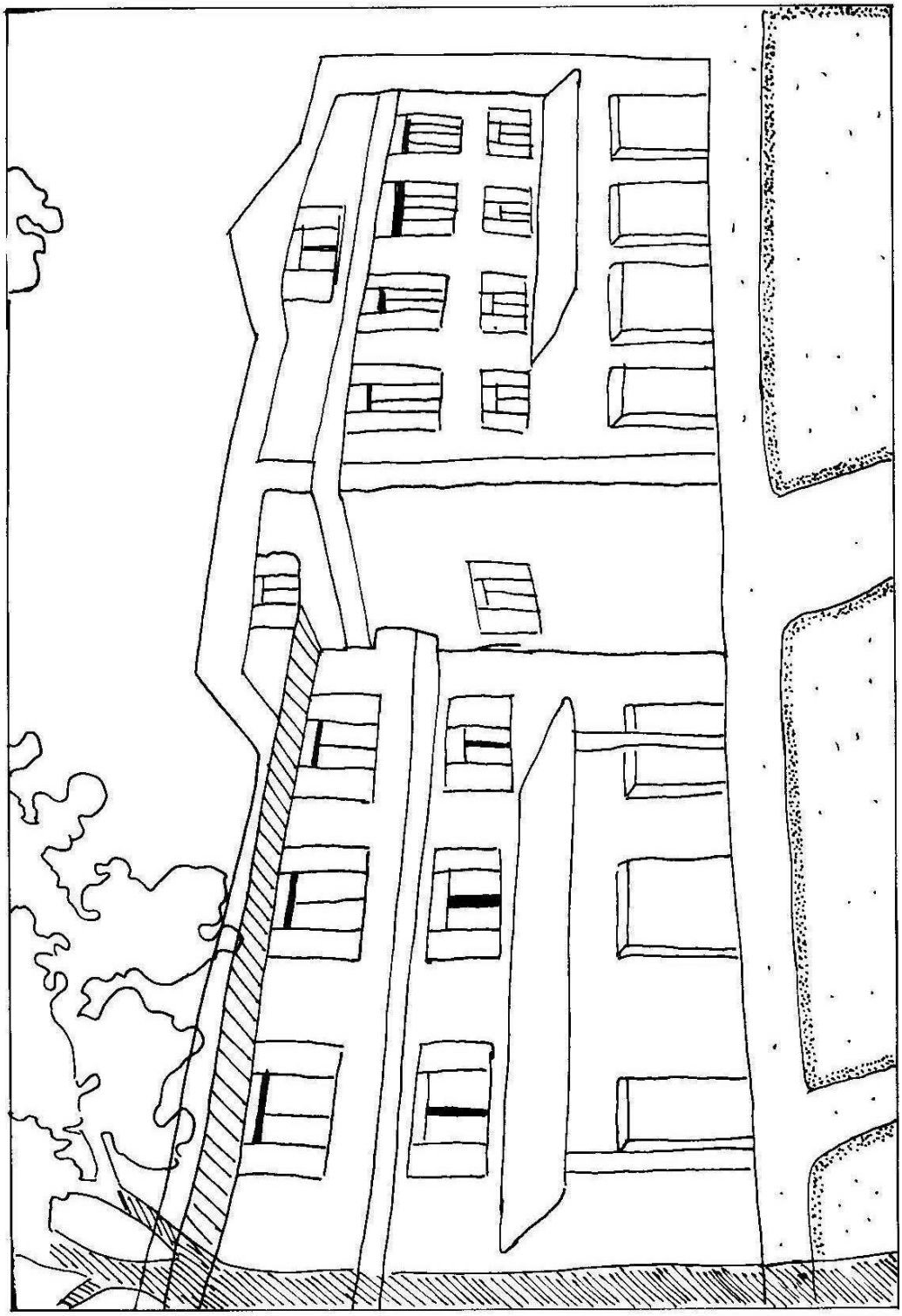
Réalisé par ESSALEMY Amel
Département Aménagement
Projet individuel 2006-2007

Et enfin, le site comprendra des habitats intermédiaires, des formes architecturales qui permettent de répondre à la demande de maisons individuelles sans consommer trop d'espaces. Ces nouveaux types d'habitat individuel dense profiteront d'une toiture-terrasse, d'un jardin et des garages y seront intégrés. Ces habitats cherchent à concilier la densité d'un petit collectif avec les avantages de la maison individuelle. L'isolation phonique et l'inertie thermique seront assurées dans le concept de ces logements.

Ces habitations seront soit en accession à la propriété ou accession sociale, soit locatif social pour, encore une fois, marquer et souligner la mixité. Elles seront destinées, principalement, aux ménages de petite taille : ce type de ménage ne cesse d'augmenter dans les villes telles que Lille, Lomme. L'appartement ne leur est pas adapté à leur mode de vie.

Ces « maisons de ville » sont issues d'une réactualisation du concept ancien de maisons de ville qui permet de regrouper les logements pour économiser le foncier tout en offrant les qualités (entrées privatives, jardins ou terrasses…) proches de l'habitat individuel. Elles seront sans doute l'avenir de l'habitat pour les futures familles qui souhaitent accéder à la propriété. C'est une forme de transition pour abandonner les maisons individuelles et leurs effets sur la société.

Modèle d'habitat intermédiaire



Réalisé par ESSALEMY Amel
Département Aménagement
Projet individuel 2006-2007

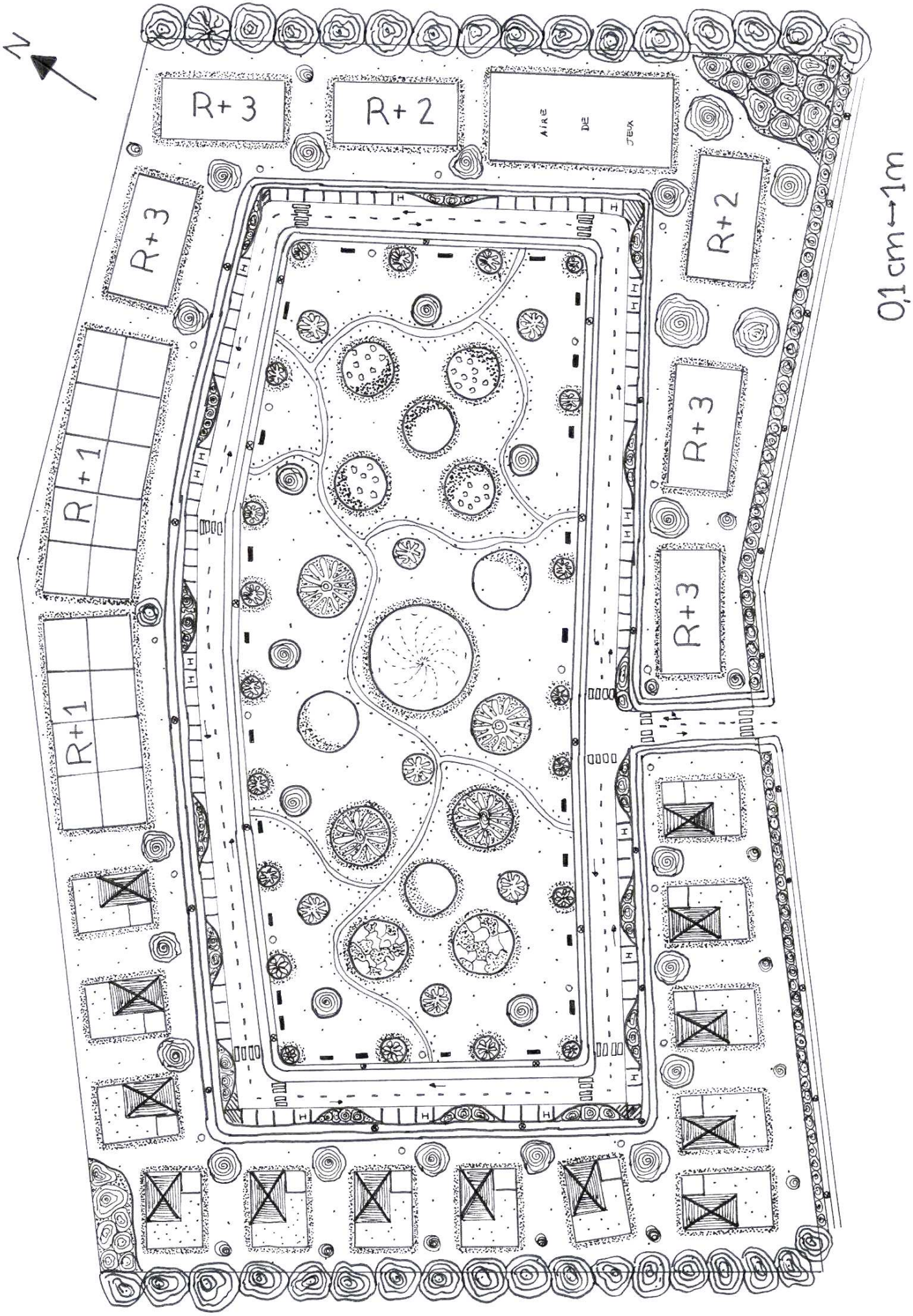
2. Résultat final

L'aménagement du futur quartier d'habitation sera sain et durable.

Sain par la variété des formes d'habitat : elles iront des maisons individuelles au petit collectif dense en passant par l'habitat intermédiaire. Il y aura 13 habitats individuels, 34 habitats intermédiaires, 3 bâtiments de type R+3 et 2 bâtiments de type R+2 comprenant tous deux 3 logements par niveau : soit une opération de 113 logements. On précisera la diversité architecturale représentée par un contraste de hauteurs. Le quartier accueillera une diversité chez les résidents, quel que soit leur statut social. La mise en valeur de la mixité sociale sera importante au sein de ce projet : on pourra être propriétaire ou le devenir, grâce à l'accession sociale à la propriété, ou être locataire. D'autre part, on soulignera la présence de la place qui marque l'unicité, le point commun des habitants. Cette place sera piétonne, des bancs y seront installés pour admirer la vue, ce sera un lieu de rencontre, de promenade, d'accueil. Les allées piétonnes représenteront les coulées vertes, pourront être empruntées par les adeptes du vélo, du roller. Elles donneront un souffle, un air frais au quartier, la fontaine d'eau sera le point de rencontre des coulées vertes. Les écrans verts se situeront aux extrêmes du quartier pour masquer la ligne ferroviaire et l'image du centre hospitalier. On offrira un paysage vaste, infini, un air frais, du côté ouest du quartier. Les pistes cyclables feront parties de l'aménagement. A l'intérieur du quartier, la vitesse sera limitée à 10 km/h pour la sécurité des enfants et des résidents en général. On soulignera aussi le nombre limité des places de stationnement pour réduire le nombre de voitures dans les ménages qui peuvent aller jusqu'à 3 parfois.

Voici une représentation concrète du résultat, l'image du projet d'habitation sain et durable.

Légende



Aménagement du futur quartier d'habitation sain et durable à Lomme

II. Approches prospectives

Etant donné qu'il s'agit d'une opération de 4,6 hectares et en prenant en compte la présence des vastes terres agricoles sur le territoire de Capinghem, on pourrait à ce moment là envisager l'extension de ce futur quartier durable.

Cela permettra de promouvoir la construction de nouveaux logements afin de satisfaire les besoins des habitants. Dans les prochaines années, Lomme et Capinghem connaîtront sans doute une augmentation de leur population, et il faut donc anticiper. L'action, le travail, le fruit porté par ces deux communes s'inscrira dans cette perspective d'intercommunalité.

Toutefois, l'objectif de ce projet est de ralentir l'étalement urbain en mettant l'accent qu'ils peuvent offrir les mêmes avantages que les pavillons. Aujourd'hui, même si on cherche à travailler sur la qualité de la maison et non sur la quantité, de nombreux architectes réfléchissent sur la meilleure manière d'intégrer les caractéristiques d'une maison, en particulier l'intimité, la sécurité, la personnalité, l'appropriation, la convivialité. Ces maisons de ville denses s'intégreront au paysage communal, dans les prochaines années.

Ce projet d'intercommunalité, en particulier celui de construction de logements neufs, permettra d'obtenir une attractivité durable de ces communes, situées dans l'ouest de l'agglomération lilloise. Notamment, par cette philosophie contemporaine qu'est la mixité, la diversité et le développement durable : 78% des Français accepteraient de payer plus cher une construction respectant les principes du développement durable (matériaux écologiques, récupération des eaux de pluie, capteurs solaires, …). En respectant, au mieux, les satisfactions, les souhaits des habitants, la mixité et la diversité prendront un vrai sens, une vraie signification : une maison individuelle avec son petit jardin conçue dans un environnement sécurisant « supportera » mieux les logements collectifs, un rééquilibrage spatial des logements sur la métropole i.e. qu'il y ait autant de propriétaire que de locataires.

D'autre part, ce projet accompagnera la croissance démographique puisqu'on observe une augmentation des ménages de petite taille, malgré une stagnation de la population lommoise. Ainsi, on pourrait avancer l'idée que cette opération conduira aussi à un développement économique mais aussi à un dynamisme naissant et croissant.

La situation par rapport aux services, aux équipements, la distance à parcourir pour se rendre à son travail sont autant d'éléments indissociables de l'appréciation portée sur le logement. Les actifs lillois ayant un emploi sont majoritairement utilisateurs de la voiture. C'est en effet le moyen de transport principal pour 83% d'entre eux, alors que 5% utilisent les transports en commun. 64% des ménages sont pourtant satisfaits de l'accessibilité de leur logement grâce aux transports en commun. La densité du réseau de transports en commun explique probablement cette forte satisfaction qui pourrait perdurer.
En effet, cette proximité existante entre le site et les transports en commun pourraient permettre aux habitants d'adopter une attitude durable, en privilégiant les transports publics pour le trajet domicile-travail.

Par conséquent, on pourrait voir la naissance d'un futur cœur de ville, un quartier durable avec ses équipements, ses services et un dynamisme marqué par une nouvelle vie.

Point de synthèse

La diversité des formes et des architectures est un élément marquant du paysage de l'îlot. Diversité des formes car les logements collectifs côtoient les maisons individuelles et les habitats intermédiaires. Diversité des architectures due à cette mixité mais aussi à la juxtaposition de bâtiments. Cette diversité offre un paysage urbain déstructuré, avec des hauteurs de construction mitoyennes très variées, des ruptures d'échelles, des matériaux écologiques : ainsi, l'îlot aura sa propre identité.

Les mixités habitat-emploi, propriétaire-locataire, intergénérationnelle, la prise de conscience de l'environnement font parties de la construction de l'image du site, mais aussi de sa philosophie de conception.

Ce site pourrait devenir un vrai quartier sain, attractif et durable.

Conclusion

Lille est une agglomération en plein essor, attractive, dynamique tant par sa diversité dans les activités économiques que par son potentiel humain. Sa position, elle le doit à sa politique urbaine basée sur la solidarité, le développement économique, le progrès social et l'environnement.

Lomme, associée à Lille depuis 2000, poursuit cette politique. Elle exploite son potentiel, ses capacités à mener une politique animée par une action volontariste dans le domaine de l'aménagement de son territoire. Seulement, elle fait face à une crise de logements et elle voit sa population stagner voire diminuer car les grandes familles, les ménages à revenus modestes quittent la commune car leurs besoins ne sont pas satisfaits sur le territoire lommois, les jeunes à faibles revenus ont le même problème. Pour résoudre ce problème, il faut réaliser une mixité des tissus urbains, une qualité et diversité des espaces, par une gestion économe des espaces et du sol, comme suggéré dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (2000).

Pour répondre aux besoins variés de la population lommoise et pour relancer le dynamisme du marché immobilier lommois, du côté ouest de la commune lommoise, dans le quartier du Bourg, près de Capinghem se trouve un terrain appartenant à Lille Métropole Communauté Urbaine qui ne connaît aucune contrainte naturelle. Le site dispose d'atouts tels que la proximité des services, des équipements, un centre commercial, des activités culturelles et ludiques, et il est correctement bien desservi. Par conséquent, cette zone est en capacité d'accueillir un projet d'habitation.

Suite à l'analyse effectuée, on peut donc inclure une opération de logements en satisfaisant les différentes catégories de la population i.e. offrir une diversité d'habitat destinée à une diversité sociale des occupants, avec des maisons individuelles, des petits collectifs, des habitats intermédiaires. Répondre aux besoins de la population implique la notion de diversité et de mixité, que ce soit dans le domaine social, économique, architectural voire paysager. Cela relancera le dynamisme dans cette région et permettra de créer une attractivité durable.

L'autre facette du projet est celle du développement durable : construire en Haute Qualité Environnementale deviendra un critère, par la suite, dans le choix d'un logement. Participer à l'amélioration de l'environnement et à la réduction des effets néfastes sur ce dernier, que ce soit par le choix des matériaux écologiques, la gestion économe de l'eau, le tri sélectif ou tout simplement le mode de déplacement, est également un argument fort. Il constitue une forme de prise de conscience de la part des futurs habitants.

Par conséquent, ce projet deviendrait un vrai quartier durable, avec ses services, ses équipements culturels, sportifs et ses modes de transport, qui s'intégrerait au cœur de la métropole lilloise qui perdurera son dynamisme, son attractivité, sa jeunesse. D'autre part, cette opération, judicieusement située, développera les enjeux économiques et permettra de promouvoir les idées sociales et architecturales, à travers la mixité et la diversité, mais aussi une prise de conscience pour le respect de l'environnement. C'est également un moyen d'agrandir la ville et son poids au sein de la région.

Ainsi, la ville s'étend, la ville triomphe, la ville évolue : c'est le cas de Rennes avec son projet d'aménagement de La Courrouze, à Saint-Denis où des jeunes architectes créent de nouveaux types d'habitat individuel dense en respectant le programme lancé par le Plan Urbanisme Construction Architecture où il cherche à construire une ville saine durable. Il en est de même à Rouen où des villas urbaines durables sont nées sur le site d'une ancienne caserne, à Lyon dans le quartier de la Duchère. Il s'agit non seulement d'un vrai phénomène national qui se met en route et qui a toutes ses chances de trouver sa place dans les projets d'aménagement à venir, mais aussi international à Copenhague, au Danemark, à Vancouver, au Canada, au Royaume-Uni où les quartiers durables sont un vrai succès et connaissent une diffusion importante.

Glossaire

- **Communauté de communes** : EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave. Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

- **Communauté Urbaine** : EPCI regroupant plusieurs communes qui s'associent au sein d'un espace de solidarité, pour élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire. Les communautés urbaines crées depuis la loi du 12 juillet 1999 doivent constituer un ensemble d'un seul tenant et sans enclave de plus de 500 000 habitants.

- **Etablissement Public de Coopération Intercommunale :** regroupement de communes ayant pour objet l'élaboration de « projets communs de développement au sein des périmètres de solidarité ». Ils sont soumis à des règles de communes, homogènes et comparables à celles des collectivités locales. Les communautés urbaines, communautés d'agglomération, communautés de communes, syndicats d'agglomération nouvelle, syndicats de communes et les syndicats mixtes sont des EPCI.

- **Développement durable :** « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. » (cf. Rapport Bruntland)

- **Habitat intermédiaire :** c'est le fait de posséder un accès individuel, un espace privatif extérieur égal au quart de la surface du logement et une hauteur maximale de R+3.

- **Logement collectif :** logement dans un immeuble collectif (appartement).

- **Logement individuel :** construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Bibliographie

- *Lecture du Regard sur le lotissement*
- *Bâtir avec l'environnement HQE,* PUCA, 95 pages
- *Villes en évolution,* La documentation française, 2005, 187 pages
- *Voisins-Voisines, nouvelles formes d'habitat individuel en France,* PUCA
- Article de journal la Libération, *Bâtir une vraie mixité dans l'habitat*
- *Villa urbaine durable, un logement intermédiaire entre individuel et collectif,* Frédéric Miallet, journaliste
- *Diversité sociale, ségrégation urbaine et mixité,* Evelyne Perrin
- *Vers une revalorisation de la voie verte Bernay-Broglie (27),* Lucie Blondel 2006, 72 pages
- *Guide des trophées éco-actions,* les Eco-maires, 2005, 73 pages

Webographie

- *www.lillemétropole.fr*
- *www.mairie-lille.fr*
- *www.lille-metropole-2015.org*
- *www.ville-lomme.fr*
- *www.hlm.coop*
- *www.fnau.org*

Table des illustrations

➢ Photos :

Photo n°1 : Début des travaux *Source : Site de la ville de Lomme*
Photo n°2 : Début des travaux *Source : Site de la ville de Lomme*
Photo n°3 : Capteur solaire *Source : www.wikipédia.fr*

➢ Cartes :

Carte n°1 : Situation de la région Nord Pas de Calais en France *Source : Site de Lille Métropole, Réalisation personnelle*
Carte n°2 : Le département du Nord *Source : Site de Lille Métropole*
Carte n°3 : La communauté urbaine de Lille, *Source : Site Lille Métropole, Réalisation personnelle-AUTOCAD*
Carte n°4 *: Délimitation de la ville de Lomme, Réalisation personnelle, AUTOCAD*
Carte n°5 : Plan de la ville de Lomme *Source : Site de la ville de Lomme*
Carte n°6 : Lomme et ses quartiers, *Source : Site de la ville de Lomme*
Carte n°7 : Situation géographique du site, *Réalisation personnelle-AUTOCAD*
Carte n°8 : Représentation environnementale du site, *Réalisation personnelle – AUTOCAD*
Carte n°9 :
Carte n°10 : Schéma représentatif du site, *Réalisation personnelle- AUTOCAD*

➢ Graphes :

Graphe n°1 : Répartition de la population lommoise par tranche d'âge, en 1999 *Réalisation personnelle, source:INSEE*
Graphe n°2 : Répartition des ménages lommois en 1999, *Réalisation personnelle*, *source : INSEE*
Graphe n°3 : Population active de Lomme selon la profession, *Réalisation personnelle*, *source : INSEE, 1999*
Graphe n°4: La répartition des modes de voyage par la population de l'agglomération lilloise, *Réalisation personnelle, Source : Transpole, données 2005*

➢ Dessins :

Dessin n°1 : Maison individuelle en perspective, *Réalisation personnelle*
Dessin n°2 : Logement collectif en perspective, *Réalisation personnelle*
Dessin n°3 *:* Habitat intermédiaire, *Réalisation personnelle*
Dessin n°4 : Aménagement du site, *Réalisation personnelle*

Table des matières

Remerciements 2

Introduction 4

Première partie : Lomme, laboratoire d'une politique durable 5

I. Présentation de la Communauté Urbaine de Lille 6

1. **Situation géographique** 6
2. **Le Grand Projet Urbain** 7
3. **Le Plan Local Habitat** 8

II. Présentation géographique de la ville de Lomme 9

1. **Situation de la ville de Lomme** 9
2. **Les orientations politiques choisies par la ville de Lomme** 11
3. **Diagnostic territorial de Lomme** 12

Deuxième partie : Diagnostic du site pour le futur projet d'habitation 19

I. Analyse du site 20

1. **Situation géographique** 20
2. **Diagnostic environnemental** 21

II. Qu'est-ce qu'un projet de mixité, de diversité et conçu dans une optique de développement durable ?... Une ville saine durable 24

1. **Définition d'une ville saine durable** 24
2. **Exemples d'opérations construits dans cette philosophie** 25

III. Philosophie de l'aménagement 27

Troisième Partie : Naissance d'un îlot durable 30

I. Réflexion sur l'organisation et la disposition des formes 32

1. Disposition des différentes formes urbaines sur le site 32

2. Résultat final 38

II. Approches prospectives 40

Conclusion 42

Glossaire 45

Bibliographie 46

Table des illustrations 47

Table des matières 48

Annexes 50

Résumé

Suite à un manque de logements et pour maintenir la population à Lomme, commune associée à Lille, le projet constituera à bâtir une diversité dans l'habitat pour répondre aux besoins de la population. En effet, cette dernière est variée : de jeunes couples avec ou sans enfants, une grande part de personnes âgées et de grandes familles. Pour répondre à la demande diversifiée, Lomme a à sa disposition un terrain avec de nombreux atouts tels que la proximité et la diversité des équipements, des transports en commun (métro, bus). Une diversité sociale des occupants, des formes urbaines implique qu'il y aura du locatif, de l'accession à la propriété: offrir un grand choix de logements permettra de réduire les inégalités sociales et freiner le phénomène de gentrification.

Ainsi, une identité apparaîtra, un sentiment de convivialité s'installera, il y aura une vraie vie communautaire autour des espaces verts, des jardins collectifs qui seront des lieux de rencontre privilégiés.

D'autre part, l'accent a été mis sur le respect de l'environnement par le biais de la construction Haute Qualité Environnementale, tout en essayant de réduire la dépendance à l'automobile et en développant les modes de transport doux.

Par conséquent, ce projet d'habitation incitera à dynamiser cette partie de l'agglomération : il créera une attractivité durable et accompagnera une croissance démographique.

MOTS-CLES : environnement/ mixités sociale et intergénérationnelle/ diversité/ habitats/ HQE/ attractivité durable

ANNEXES