

# Le quartier du Grand Large-Neptune à Dunkerque : Rénovation urbaine

## *The Grand Large-Neptune district in Dunkirk : Urban Renewal*

M. Delplace<sup>1</sup>

*Le quartier du Grand Large prolonge la stratégie du projet Neptune lancé en 1991. Il s'inscrit dans un contexte urbain particulier : entre la mer et le centre-ville, entre l'esthétique balnéaire et celle du port, entre le résidentiel et le collectif. La construction de ce quartier d'environ mille logements, dont deux cents maisons individuelles, repose sur une programmation illustrant une volonté politique forte de mixité sociale et générationnelle d'une part, et une alternative à la périurbanisation d'autre part. Le projet conjugue différentes typologies d'immeubles et propose des échelles diversifiées d'espaces publics : le parc en hémicycle avec les maisons individuelles, le quai avec les immeubles à gables, et la rue commerçante avec les bâtiments à terrasses plantées. Le quartier du Grand Large est conçu suivant des principes de développement durable avec la gestion des eaux de pluies (noues et parc), et les protections contre le vent.*

*Les immeubles sont pensés en fonction des économies d'énergie. Dans le quartier, la place du piéton est privilégiée. Les voitures sont limitées aux voies de desserte des logements.*

*The Grand Large district carries on the Project Neptune strategy launched in 1991. It fits into a special urban context: between the sea and the city centre, between seaside resort aesthetic and port aesthetic, residential and communal. The neighbourhood is made up of approximately 1,000 dwellings, including 200 houses, and the construction programme illustrates a strong political drive for generational and social mixes on the one hand, and an alternative to peri-urbanisation on the other. The project brings together various building types and offers public spaces on a diversified scale : the semi-circular park and bouses, the quayside with its gabled buildings, and the shopping street with buildings featuring planted terraces. The Grand Large district is designed in accordance with sustainable development principles for rainwater management (valleys and park) and protection from the wind. The buildings are designed with energy-efficiency in mind. In this neighbourhood, space for pedestrians is favoured, with cars confined to the streets that give access to dwellings.*

**Mots-clé :** rénovation urbaine, Dunkerque, gestion des eaux pluviales, espace public

*Keywords :* urban renewal, Dunkirk, rainwater management, public space

<sup>1</sup> Avec Nicolas Michelin et Cyril Tréttout, Michel Delplace est l'un des associés de l'agence Nicolas Michelin, un cabinet d'architectes basé à Paris.



Michel Delplace — PHOTO F. DOR

Quatre-vingt-dix personnes travaillent au sein de l'Agence Nicolas Michelin, aussi bien dans le domaine de l'architecture que de l'urbanisme. Nous faisons environ 55% de notre chiffre d'affaire sur de l'architecture, 20% sur l'urbanisme et 25% sur l'espace public. En architecture, nous avons travaillé sur pas mal de réhabilitations dont la Halle aux Farines à Paris, un ancien bâtiment industriel réhabilité en université. Nous travaillons actuellement sur la réhabilitation de la Bibliothèque Nationale Universitaire de Strasbourg, la deuxième bibliothèque de France. Nous travaillons aussi bien sur des gros projets universitaires comme ARTEM<sup>2</sup>, que sur des projets de logement comme celui que je vais vous présenter à Dunkerque. Sa spécificité, c'est que dans ce cas, nous sommes urbanistes et architectes.

Nous nous trouvons à Dunkerque, au bord de la mer, pas loin de la Belgique, à l'ouest de La Panne. Michel Delebarre, maire de Dunkerque depuis plus de vingt ans, a été confronté au problème de la disparition des chantiers navals et au fait que sa ville tournait le dos à son port. Les friches industrielles sont importantes. En 1991, il avait confié à Richard Rogers, un architecte-urbaniste anglais, une réflexion globale sur la reconversion de l'ensemble de sa commune et de l'agglomération, pour que la ville de Dunkerque s'ouvre à nouveau sur son port. Il avait mis en place le projet Neptune qui prévoyait pas mal d'interventions : des axes de liaisons est-ouest qui ont conduit à des travaux assez importants de ponts et d'ouvrages d'art pour enjamber les différentes darses qui constituent le port. Il a installé un projet universitaire important, qui a redynamisé le quartier, et un centre commercial.

Nous intervenons quelques années plus tard, en 2005-2006, sur la partie Grand-Large. Cette zone fait environ quarante-quatre hectares. On se trouve à un endroit assez fabuleux. On voit la Mer du Nord, Malo-les-Bains qui est un quartier résidentiel touristique, le centre de Dunkerque avec son port de plaisance et le centre ; ensuite toute la partie industrielle qui va se développer sur l'ouest où on trouve les raffineries, les usines métallurgiques etc., un paysage tout-à-fait en contraste avec celui de Malo-les-Bains.



Dunkerque et le site du Grand Large (en rose)

Cette parcelle de quarante-quatre hectares était anciennement utilisée pour les constructions navales, et elle est libre. Le maire de Dunkerque, Michel Delebarre, est à la tête d'une municipalité de soixante-mille habitants et d'une agglomération de deux-cent-mille habitants. Il constate qu'effectivement, tous les gens vont habiter à l'extérieur de Dunkerque. Ils s'éloignent du centre-ville, il veut les ramener. Il propose de construire un nouveau quartier de mille logements sur cette parcelle, dont 40% de logements collectifs, 40% de logements individuels et 20% de maisons individuelles. La spécificité de ce projet, et la force de celui-ci, c'est que Michel Delebarre veut 40% de logements sociaux et 60% de logements accessibles à la vente. Il a lancé une étude assez particulière, peu habi-

tuelle. D'habitude, d'abord on fait appel à un urbaniste, ensuite l'urbaniste définit les grandes lignes et enfin des architectes interviennent. Lui, il a d'abord lancé un appel à des promoteurs et des bailleurs sociaux pour qu'ils lui proposent une offre financière pour l'achat du terrain, le foncier, et pour ensuite fixer des coûts de location pour les bailleurs sociaux et des coûts de vente maximum. Suite à cette consultation, un groupement de promoteurs a été retenu, Next city et Nacarat Palm Promotion, et deux bailleurs sociaux, le Cottage et La Maison flamande. A partir de là, c'est ce groupement de promoteurs et de bailleurs sociaux qui ont lancé la consultation d'urbanisme, ce qui, il faut le reconnaître, n'est pas traditionnel. Par contre, cela avait le mérite de fixer les coûts de construction, les coûts de location



Le Grand Large : vingt hectares

et les coûts de vente, ce qui permet à tout le monde d'accéder au logement, car la ville de Dunkerque est une ville au revenu moyen relativement faible.

La partie qui nous concerne, le Grand Large, fait une vingtaine d'hectares. Nous n'intervenons sur la totalité qu'en tant qu'urbanistes. Ce qui est intéressant sur le site, c'est que quand on analyse Dunkerque, on distingue le centre, la mairie et toute une succession de places. Plutôt que de faire un nouveau quartier, la démarche habituelle de l'agence, c'est de ne pas faire un quartier indépendant mais de l'intégrer dans le tissu urbain. Certes, il y aura une nouvelle vision de ce quartier parce qu'il est contemporain, il n'a pas d'ancienneté, mais le fait de le relier au centre-ville est important. On propose tout simplement de prolonger le tracé viaire qui existe, et de trouver aussi un parti, le LAAC, le centre d'art contemporain construit sur les fortifications Vauban, où il existe déjà un parc. Nous

proposons de prolonger ce parc sous la forme d'un hémicycle qui va structurer l'urbanisme de ce quartier sur lequel on va venir installer des maisons individuelles en périphérie. L'autre élément majeur aussi du site, c'est le quai, anciennement Quai de la Cunette, fait face au port de plaisance.

Il n'est pas évident de retrouver des maisons individuelles dans une ville ; l'idée de l'agence, ce n'était pas de faire une résidence mais d'ouvrir ces logements dans la ville. On a développé autour de ce parc en hémicycle des logements individuels en une série de petites maisons qui font six mètres cinquante de large et qui intègrent un garage. On a beau dire qu'on fait des éco-quartiers mais il y a toujours ce problème de voiture et le premier réflexe, c'est d'installer des parkings. Leur nombre est quand même relativement limité : un parking par logement et les voies de desserte ne permettent d'accéder qu'à ces logements.

On va retrouver ces maisons individuelles, ainsi que des immeubles collectifs, sur le quai. Entre ces deux échelles, la petite échelle de la maison individuelle et la grande échelle du logement collectif, on va gradiner. Entre les deux, des logements intermédiaires, ce qu'on appelle les logements intermédiaires : de petits collectifs qui vont se développer en forme de U sur les parcelles pour s'abriter du vent. Ici, on crée une centralité par le parc, une densité décroissante entre les immeubles, et enfin le quai avec les immeubles collectifs. Il faut savoir qu'il y a pas mal de travaux initiés par Richard Rogers qui n'ont pas abouti du fait qu'il manquait encore des enjambements, des darses. Aujourd'hui, un pont va être construit et permettra d'utiliser le seul boulevard urbain existant sur le site ; tout le reste du site va être plutôt à tendance piétonne. Voilà pour la perspective globale.

Aujourd'hui, nous n'avons réalisé que la phase 1, deux-cent-seize logements ; la suite va venir. Ce projet va se développer en dix à quinze ans, suivant le marché immobilier. Le parc de l'hémicycle, avec ses maisons individuelles et les immeubles à gâbles qu'on trouve en front de quai, va créer une nouvelle identité pour la ville de Dunkerque et pour ce quartier. Ceci, c'est la première phase. On est un peu déçu : il aurait été plus

logique de partir du centre-ville et d'avancer vers le Grand-Large en construisant, mais le projet avance au fur et à mesure de la libération des parcelles foncières et tout n'est pas encore libre aujourd'hui.

Les premiers immeubles qui ont pris place, ce sont les immeubles à gâbles, de gros immeubles très élancés, revêtus d'aluminium. Ce sont des immeubles collectifs avec un noyau de circulation central qui va desservir seize logements par immeuble. Pourquoi cette forme ? Tout le monde nous dit : « Ce sont des maisons flamandes ? ». Les gâbles rappellent en effet l'esthétique d'une maison flamande, mais l'idée était d'installer la ventilation naturelle assistée plutôt qu'une ventilation mécanique contrôlée comme il est d'usage. A Dunkerque, il y a énormément de vent et un tirage naturel peut se créer ; on complète cette ventilation uniquement par une insufflation d'air dans les conduits d'extraction pour compenser le manque éventuel de dépression. Je reviendrai en détail là-dessus quand on abordera les systèmes techniques et j'expliquerai pourquoi ce dispositif n'a pas pu être mis en place aujourd'hui. Dans ces immeubles de seize logements, on essaie de favoriser au maximum les traversants, même si quelques fois on se retrouve avec des monos orientés sud-est et sud-ouest.



*Les Gâbles depuis le Môle 2*

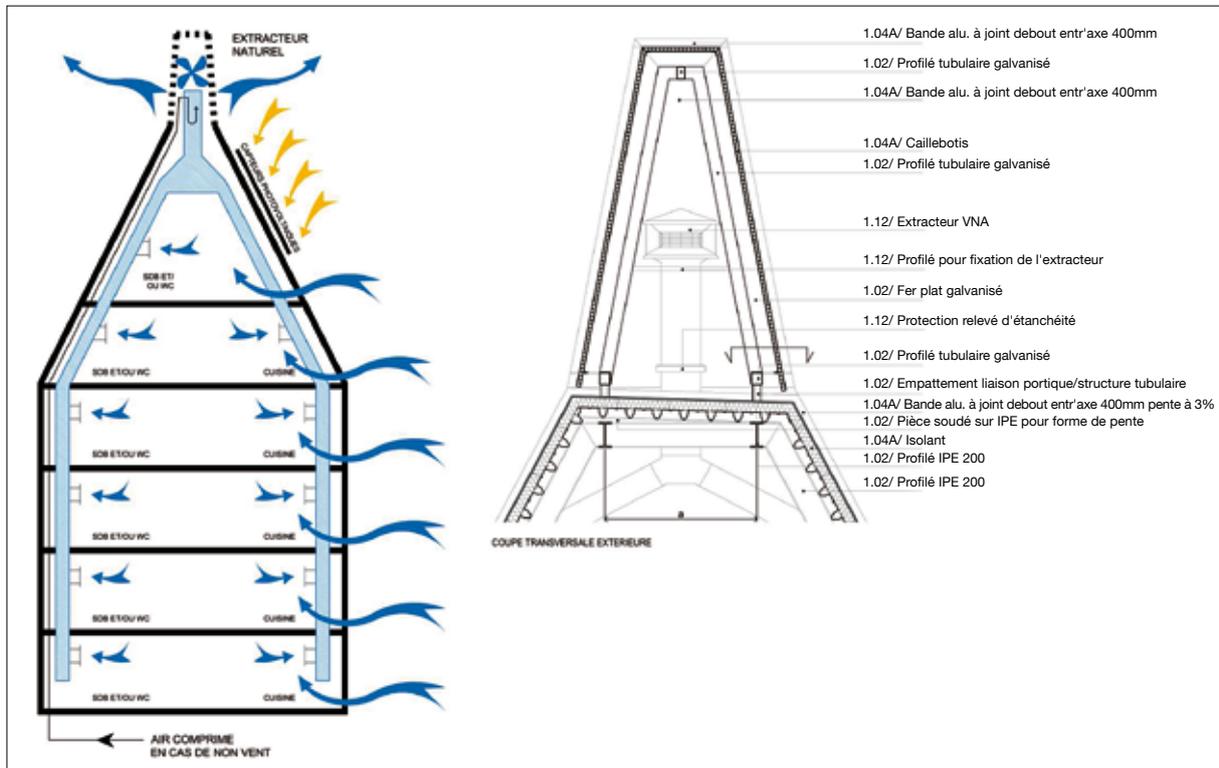


*Les Gâbles depuis le Môle 2*

Ce sont des logements assez conventionnels, avec ce système de ventilation naturelle assistée qu'on avait souhaité mettre au point. Pourquoi ne l'a-t-on pas réalisé sur cette première tranche (mais on va le réaliser sur la seconde) ? C'est tout simplement parce qu'on est dans l'expérimentation, que ces procédés nécessitent l'accord des organismes certificateurs ; c'est un problème d'avis technique expérimental : un Atex<sup>3</sup>, nécessaire pour pouvoir mettre en œuvre ce dispositif qui ne répond pas à des dispositifs usuellement utilisés dans la construction neuve. L'autre particula-

rité, c'est l'obtention du Titre 5. Le Titre 5, c'est les paramètres de calcul de la ventilation naturelle pour le calcul des déperditions énergétiques. Tout le calcul des déperditions énergétiques, ce qu'on appelle la RT, la réglementation thermique en France, est basé uniquement sur un système : l'hygroréglable. Toutes ces démarches administratives ont pris plus de deux ans et demi, mais n'ont pas été compatibles avec le délai du chantier. La seconde tranche, qu'on va réaliser à partir de l'année prochaine, devrait permettre de mettre en place ce dispositif.

<sup>3</sup> La réglementation ATEX (ATmosphères EXplosibles) est issue de deux directives européennes (94/9/CE en 1994 pour les machines et 1999/92/CE en 1999 pour les utilisateurs). Elle s'applique en France en vertu du respect des exigences du Code du Travail.



Le principe de ventilation naturelle

Le quartier est ouvert depuis le mois de juin. Les logements ont été mis à disposition des acquéreurs. On travaille avec un système constructif en cogéblocs. Quand on a fait le concours, on avait proposé une solution plus conventionnelle avec une isolation par l'extérieur. Mais sur place, en discutant avec les gens de Dunkerque, nous avons appris l'existence d'un fabricant de monoblocs (blocs à performance isolante) qui importe de la pierre ponce de Grèce et qui fabrique des blocs sur site. Donc, on a mis en place ce procédé. Ce bloc fait quarante centimètres d'épaisseur et assure la performance thermique du mur. Effectivement, les parois en aluminium que vous voyez ne sont que vêtue.

Le maire de Dunkerque souhaitait absolument une mise en lumière de ses immeubles pour affirmer l'identité de son nouveau quartier. On retrouve ici une typologie de logements intermédiaires, de petits collectifs où on retrouve des stationnements intégrés en rez-de-chaussée. On retrouve aussi des cages d'escaliers qui

desservent quatre logements, ce qui est assez faible. Sur l'illustration suivante, on voit plutôt de grandes terrasses généreuses et on constate tout de suite la difficulté du partage de l'espace. L'espace central est partagé, il est commun mais tout monde veut naturellement délimiter son « chez lui », ce qui est dommage pour l'idée du partage voulu de l'espace. Les maisons individuelles se développent avec un stationnement intégré et un jardin privatisé, ce qui répond à la demande. Ci-dessous, une photo du parc en hémicycle ; sa particularité, c'est que les terrasses qui donnent sur l'espace public sont offertes aux privés mais ne peuvent pas être délimitées. Il y a un vrai partage et le parc n'est pas un parc délimité, il est accessible à tous ; on retrouve à certains endroits des grandes aires pour les enfants, tout simplement pour jouer au football. Les voies de desserte pour accéder aux logements sont des voies circulables uniquement pour les voitures des résidents, mais la priorité est donnée aux piétons.



*Les Gâbles, vers le centre ville : éclairage nocturne*



*Les logements intermédiaires*



*Le parc et ses maisons*

Au niveau énergétique, une future tranche prévoit des systèmes de récupération d'eau et de production d'eau chaude sur les maisons individuelles. Ça paraît anecdotique mais en France, c'est une nouvelle démarche, contrairement à la Belgique où vous étiez

un peu avant-gardistes. Pour l'instant, on en est à la deuxième tranche et à terme, cette partie sera réalisée par d'autres architectes. Les six cents logements restants seront réalisés par d'autres architectes sur les dix ans à venir.



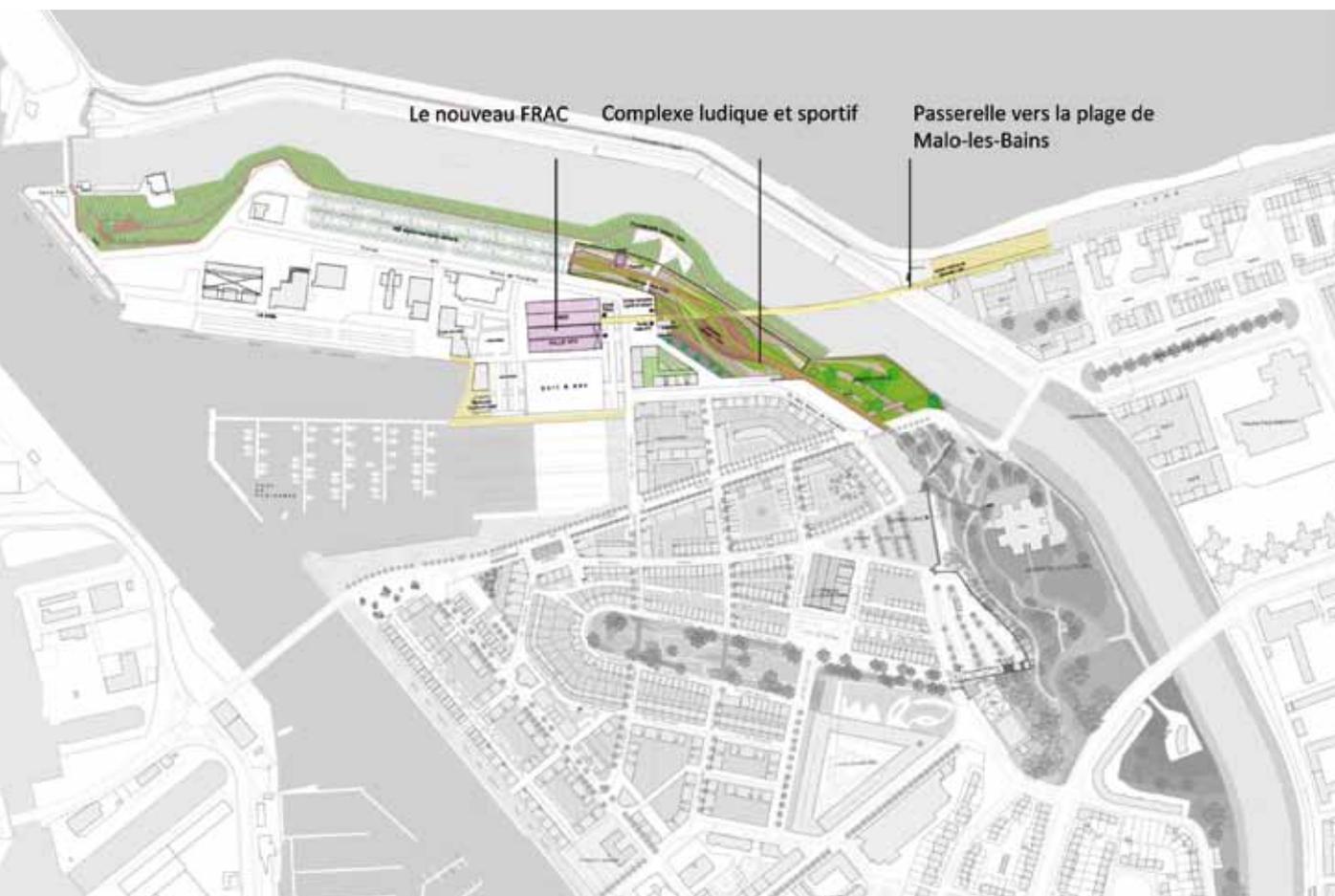
*Les maisons*

Nous développons aussi de la reconversion de bâtiment. Ici, nous intervenons en tant qu'urbaniste. On travaille sur la partie nord où on relie Malo-les-Bains via une passerelle qui enjambe l'estuaire et permettra d'accéder à un futur Fonds Régional d'Art Contemporain et à des zones d'activités en bord de mer. Le projet de Lacaton & Vassal prévoit la reconversion d'un bâtiment industriel, une fabrique navale. La proposition est simple : plutôt de reconverter très lourdement un bâtiment, il propose d'en construire un neuf à côté et d'offrir de l'espace supplémentaire au Fonds Régional d'Art Contemporain en conservant l'autre en l'état.

Par rapport au thème du colloque, je voulais insister sur la frustration de ne pas avoir réalisé ce projet ven-

tilation naturelle. Nous l'étudions sur d'autres projets de bâtiments tertiaires. L'intérêt des immeubles de bureaux réside dans l'énergie qui est développée par les gens qui y travaillent, par les systèmes informatiques etc. : au final, on n'est plus dans la nécessité du froid. Quand on fait des études de comparaison entre des systèmes doubles flux, très fréquemment exploités aujourd'hui, on constate qu'un système avec ventilation naturelle rejette les calories à l'extérieur. Cela signifie un gain énergétique de 30%. Par contre, les machines à double flux qu'on utilise aujourd'hui sont consommatrices d'énergie et nécessitent beaucoup de maintenance.

Merci.



Grand Large Nord : un quartier en construction