

## Transformer les quartiers reconstruits PROPOSER DES USAGES DANS LES CŒURS D'ÎLOTS



### PROBLÉMATIQUE

Le cœur d'îlot est un espace commun partagé entre plusieurs habitants d'un ou plusieurs immeubles. Une problématique récurrente du patrimoine reconstruit porte sur l'absence d'usages définis sur cet espace, qui regroupe alors des activités « par défaut » : stationnement non délimité, arrière-cours de magasins, aérations, local poubelle à ciel ouvert...

Ces espaces deviennent alors des facteurs de nuisance, quand ils sont un important potentiel pour valoriser le patrimoine, développer des lieux répondant aux besoins des habitants des immeubles concernés et améliorer l'attractivité des quartiers reconstruits.

La construction d'un projet sur un cœur d'îlot est une échelle idéale pour associer les habitants de l'îlot, voire les potentiels usagers dans le cas

**Le POPAC de Caen a accompagné une intervention sur la cour commune d'un îlot géré par plusieurs copropriétés.**

Cet accompagnement a inclus la mise en place d'une Union de Syndicats de Copropriétaires puis la réalisation d'un programme de travaux pour un budget total de 125 000€, pris en charge à 50% par la Région Normandie.

Validé en mars 2021, ce programme intègre les études préalables, une AMO pour la consultation des entreprises et le suivi des travaux.

### Sur le sujet du stationnement

Les immeubles de la reconstruction ne disposent pas systématiquement de stationnement souterrain, d'où son omniprésence sur l'espace public et dans les cœurs d'îlots. C'est un sujet sensible qui est parfois corrélé à la santé commerciale d'un centre-ville : c'est le mythe du « no parking, no business » (« *pas de stationnement, pas d'activité économique* »).

Une étude du Cerema de 2020 vient nuancer ce propos. **Dans les grandes villes**, le constat est écrasant : plus du trois quart des achats sont réalisés à pieds ou à vélo. Les déplacements en voiture sont principalement à destination de grandes surfaces situées en périphérie.

**Dans les villes moyennes**, la voiture est, pour tout type de commerces confondus, le mode privilégié pour se rendre dans les commerces. En revanche, si l'on exclut les grandes surfaces, la voiture est alors concurrencée par les modes actifs (marche et vélo), qui sont utilisés pour la moitié des déplacements **vers les petits commerces de centre-ville**.

Sources : « No parking, no business » en centre-ville : un mythe à déconstruire, The Conversation, mai 2024 ; Mobilité et commerces : Quels enseignements des enquêtes déplacements ? Cerema, juin 2020



L'aménagement des cœurs d'îlots doit avant tout répondre à un besoin des usagers, et doit au maximum être porté par l'entité propriétaire : bailleur social, particulier, syndicat de copropriété... Les pouvoirs publics peuvent avoir un rôle de sensibilisation pour impulser l'intervention sur ces espaces en cohérence avec leurs politiques publiques.

A **Evreux**, par exemple, la municipalité a mis en place une résidence d'architecture pour éveiller les imaginaires sur le potentiel des cœurs d'îlots Chartraine. Cette réflexion porte essentiellement sur le **développement d'usages récréatifs** dans ces espaces.

A **Caen**, à l'inverse, la municipalité a inscrit dans ses documents d'urbanisme le **potentiel de densification** de ces cœurs d'îlots, en l'orientant vers la création de locaux commerciaux ou artisanaux (OAP n°8 du PLU, 2018). Cette démarche rappelle celle du **BIMBY**, permettant la construction de nouvelles maisons sans étalement urbain à maîtrise d'ouvrage habitante



source : Socle x Matrice, 2022

Dans ces deux cas, **l'aménagement des cœurs d'îlots s'intègre dans les stratégies urbaines de la collectivité** : création d'espaces de vie, densification... Cette réappropriation des cœurs d'îlot peut aussi répondre à des enjeux de refonte du stationnement, de trame verte et bleue, de cheminements piétons... **La balance entre l'intervention publique et privée est alors à adapter** selon les objectifs et les moyens de la collectivité et des propriétaires-gestionnaires du cœur d'îlot. Par exemple, il peut être envisagé que des espaces extérieurs soient cédés à la commune, ponctuellement ou durablement.

### Le Cerema préconise une intervention sur les cœurs d'îlots en quatre temps :

1. Définir et formaliser les **orientations d'évolution de ces cœurs d'îlots** souhaitées par la commune dans ses documents d'urbanisme, en **concertation** avec la population et en cohérence avec ses espaces publics : végétalisation, cheminements, services, stationnement... ;
2. A l'échelle de l'îlot, s'assurer qu'il existe bien une **entité responsable structurée et informée de son rôle de gestionnaire** des espaces communs, notamment dans le cas des copropriétés ;
3. **Sensibiliser les gestionnaires et propriétaires des îlots reconstruits aux usages** qui pourraient être faits de ces espaces : mise à disposition d'informations, réunions publiques, formations auprès des syndicats... ;
4. Enfin, selon la situation et la taille du parc d'îlots concernés, mettre en place **une cellule d'appui en terme d'ingénierie**, en interne ou en collaboration avec de l'ingénierie publique ou privé.



## ACTEURS IMPLIQUÉS

Dans le cas des copropriétés, la majorité des cœurs d'îlots sont par défaut sous le régime de **l'indivision forcée : ils appartiennent à l'ensemble des propriétaires**. Ce régime s'applique de manière générale à toutes les parties communes de la copropriété. **La gestion revient donc aux syndicats de copropriétés**, qu'ils peuvent déléguer à un syndic. A noter que d'autres organisations sont possibles : gestion publique, association loi 1901...

Pour les îlots en mono-propriété, la gestion du cœur d'îlot revient au propriétaire (bailleur social, particulier...)



## RESSOURCES ET RÉFÉRENCES

Les règles relatives à l'utilisation et l'intervention sur les parties communes sont stipulées dans **le règlement de copropriété**.

La propriété d'un cœur d'îlot est définie dans le cadastre, consultable en Mairie. Des précisions sur la propriété sont accessibles aux pouvoirs publics dans les Fichiers Fonciers. Dans les cas d'indivisions, des précisions peuvent se trouver dans les actes notariaux.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU, PLUi, PLUiH...) peut cadrer l'aménagement des cœurs d'îlots dans son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation. Certains documents spécifiques peuvent également cadrer l'aménagement des cœurs d'îlots, par exemple les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).



## ACCOMPAGNEMENT

La **Région Normandie**, dans le cadre du Label "Patrimoine de la Reconstruction en Normandie", propose depuis 2022 un accompagnement à la rénovation des parties communes des copropriétés privées reconstruites situées dans le périmètre proposé par les villes ayant obtenu le label.

Dans le cadre d'un **POPAC en partenariat avec l'ANAH**, des accompagnements de syndicats de copropriétaires sur des programmes de travaux de leurs parties communes peuvent être réalisés.

Le **CAUE** peuvent également appuyer la définition d'un projet de réaménagement de leur cœur d'îlot, sous sollicitation du propriétaire ou du syndicat de copropriété, ou encore dans le cadre d'une politique portée par la collectivité locale.

**L'EPF** peut être sollicité pour mener en maîtrise d'ouvrage des études et des travaux de déconstruction préalables à de la renaturation.

**L'Agence de l'eau Seine Normandie** propose une aide au financement pour les travaux de désimperméabilisation permettant une gestion des eaux pluviales.



## LIENS AVEC LES AUTRES FICHES

IBE  
2.3

IBE  
2.4

IBE  
2.5

AT  
1.3