



CARNET D'OPERATION  
**CÔTÉ PARC**  
TOURCOING

# FICHE D'IDENTITÉ

## LES ACTEURS

- > Concepteurs :
  - . Philippe Dubus, Maria Colomer et Adrien Dumont, architectes / agence Empreinte, paysagiste
- > Maître d'ouvrage :
  - . SCI Maisons en Ville
  - . Groupe Immobilier du Hainaut

## LES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- > Surface du terrain : 4 ha
- > SHON totale : 5794 m<sup>2</sup>
  - . 4600 m<sup>2</sup> pour les maisons serres
  - . 1194 m<sup>2</sup> pour les maisons patios
- > Nombre de logements : 51
- > Types de logements :
  - . 34 maisons-serres
  - . 17 maisons-patios
- > Nombre de niveaux : R + 1

## LOCALISATION

- > Département du Nord
- > Tourcoing / rue d'Alsace

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- . Concours d'idées

## PROCESSUS

L'opération «Tourcoing Côté parc» a été initiée en 2001 par la SCI «Maisons en ville», un regroupement de promoteurs privés. Totalisant plus d'une cinquantaine de logements sur les 2 lots (traités par deux agences d'architecture différentes), elle participe au renouvellement de la ville et à la revitalisation des quartiers. En échange de la cession de terrains - à prix symbolique - par la communauté urbaine, la société s'est engagée à ne pas réaliser de profit, à faire appel à un concours d'architecture, à suivre un cahier des charges environnemental, à s'aligner sur les prix du bâti et à réserver une part de l'habitat au secteur social.

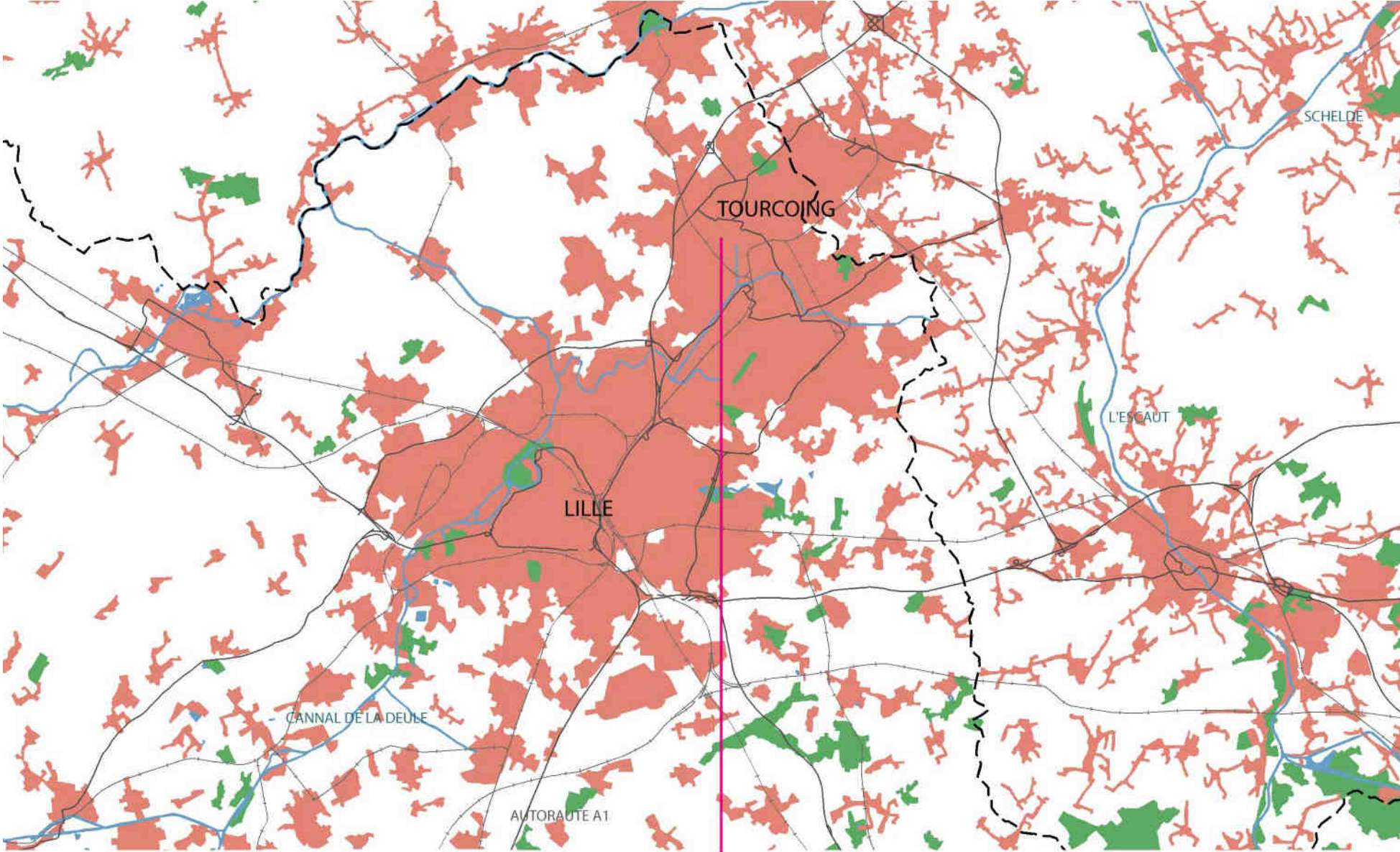
Pour les réaliser, la société «Maisons de ville» a sélectionné 2 équipes de jeunes architectes :

- Maria Colomer et Adrien Dumont, associés à Sanjuan, Villaescusa et Albert, ont créé 17 maisons à façades en briques et bois.

- de son côté, Philippe Dubus a conçu 34 habitations étroites, mitoyennes par le biais d'une serre exemple illustré ici). L'architecture est simple et évoque les éléments de contexte environnant.

## CONTEXTE HISTORIQUE

Ville Renouvelée



Sources : ESRI/DATA 2005  
Routes- voies ferrées- hydrographie- frontières  
CLC 2000- EEA- OCCUPATION DU SOL

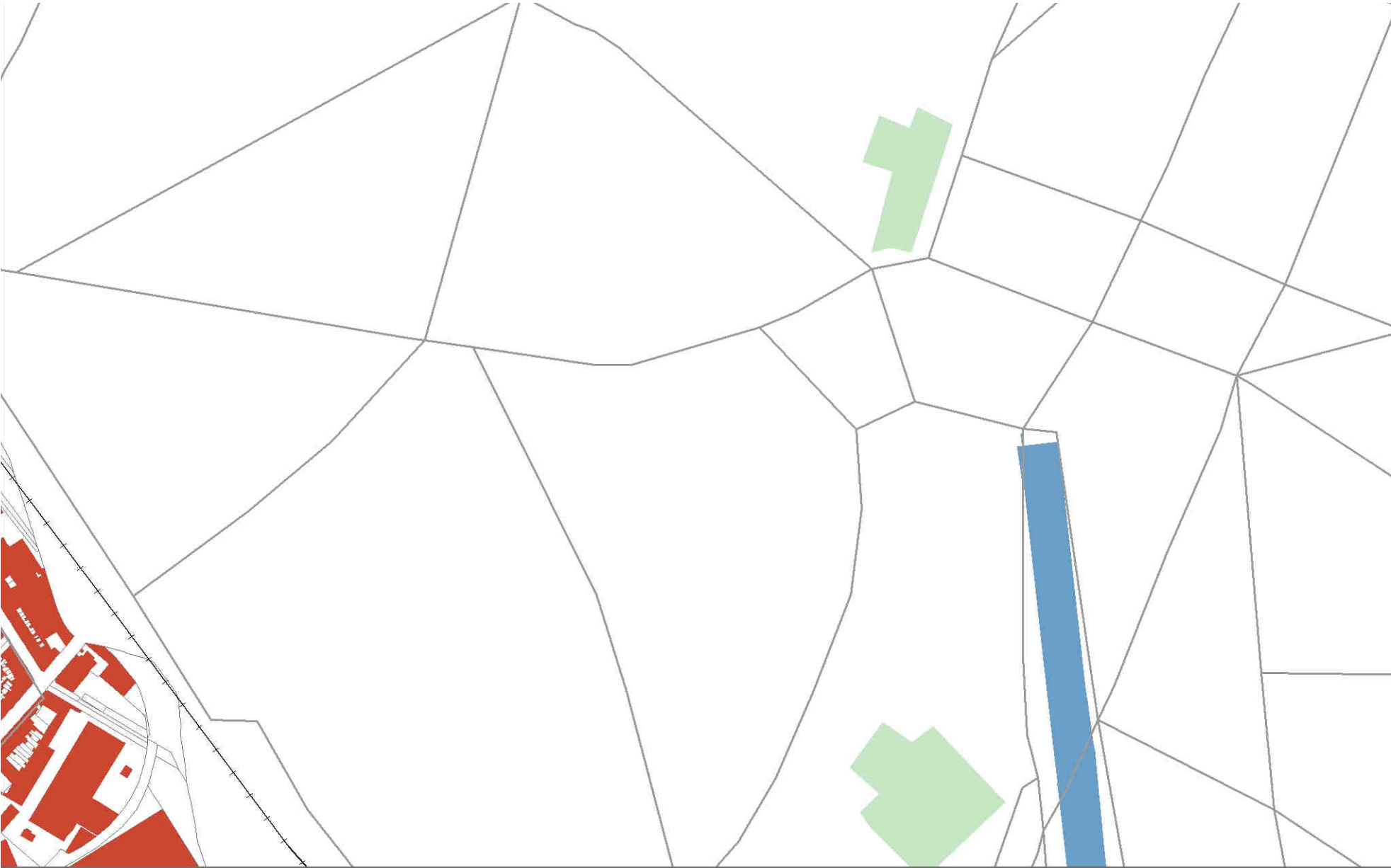


0 2700 5400 Mètres

> Opération "côté parc"







© 2006 - 2007 IGN  
Tous droits réservés  
Reproduction interdite



0 25 50 100 Mètres





# notion : DENSITÉ

(1/25000ème)

Bâti (1/5000ème)

Vues (1/5000ème)

Végétation (1/5000ème)

Espace public (1/5000ème)

L'opération du "Côté parc" est répartie en 2 lots de type différent.

### Vues :

- > Grandes perspectives qui dessinent les contours de l'opération.
- > Deux vues principales sont proposées sur l'opération :
  - . depuis la place public
  - . depuis le parc
- > On constate des perméabilités dans les retours, dans le traitement des angles, et au niveau de l'allée centrale (entre les jardins).

### Nature de l'espace public :

- > La part laissée à l'espace public : parc et place, permet de relativiser la densité apparente des constructions en front de rue.
- > L'espace public est à l'échelle des anciennes constructions industrielles et semble "hors échelle" quant à la taille des maisons et leur organisation serrée.

### Relation masses bâties et végétal :

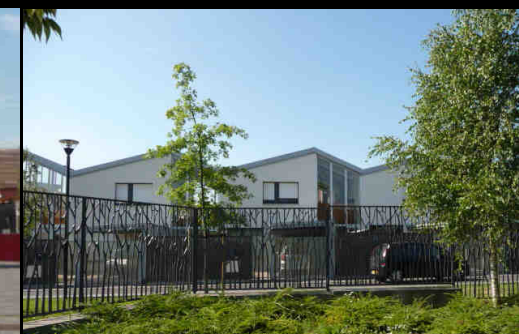
- > Le petit jardin devant chaque maison-serre n'a pas un aspect récréatif : il sert à éloigner les façades vitrées de la rue.
- > Le bouleau, situé dans ce jardin, par sa forme allongée et sa feuille petite, joue un rôle technique : il accompagne la hauteur de la baie vitrée et masque les vues depuis l'espace public. Le végétal ici crée une distance entre le bâti et l'espace public.
- > Côté jardin, une allée plantée est accessible uniquement aux habitants, et gère le vis à vis entre les deux rangs de maisons.
- > Le rapport bâti / végétal se fait avec le parc. Cependant, il y a assez peu de dialogue entre les deux. Le parc est très fermé sur lui même.

### Rapport sensible au lieu :

- > Opération assez froide.
- > Distance qui se crée par le mur et la grille.
- > Opération fermée alors qu'on pourrait penser que le but était une interraction entre l'espace public et les maisons.



Vue depuis la place vers l'opération



Vue depuis le parc vers l'opération



Accompagnement végétal

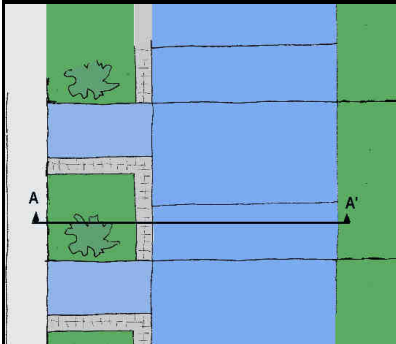
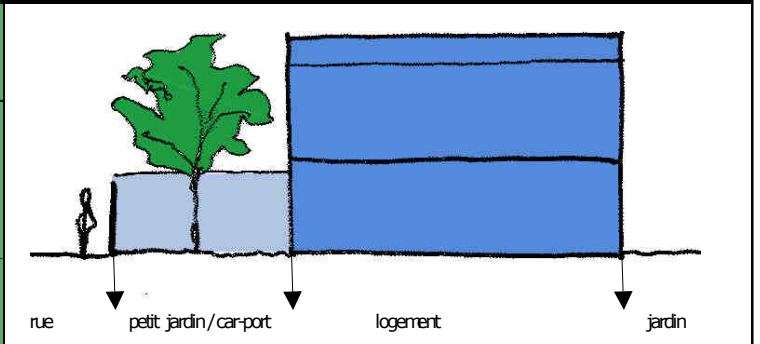

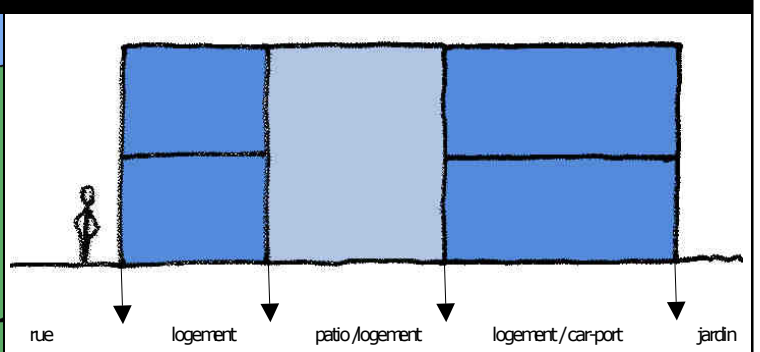




Allée entre les deux lots



Rapport entre les logements et le parc

# notion : DIVERSITÉ ET MIXITÉ

		<p><b>Typologie du Bâti (1/5000ème)</b></p> 	<p><b>La MAISON-SERRE</b></p> 
<p><b>Equipements /Services / Habitat (1/25000ème)</b></p>		<p><b>Plan masse</b></p>	<p><b>Coupe</b></p>
<p><b>A l'échelle du quartier :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Diversité d'usages : parc urbain clos, place publique, collège, école, église.</li> </ul> <p><b>Typologies marquantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 2 lots avec chacun son propre type de logement:             <ul style="list-style-type: none"> <li>. Maisons-serres T4 avec car-port et jardin</li> <li>. Maisons-patios T4 avec car-port et jardin</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Mixité sociale induite par le bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Les parcelles nouvelles sont de taille plus généreuses que les anciennes.</li> <li>&gt; Pas de diversité dans le bâti : le même module est répété quelle que soit l'orientation.</li> <li>&gt; Une partie est réservée à l'habitat social.</li> </ul> <p><b>Accessibilité à son logement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Chacun rentre chez soi en garant sa voiture devant (maison-serre) ou sur le coté (maison-patio) de l'habitation, sous un abri prévu à cet effet.</li> </ul>		<p><b>Plan masse</b></p> 	<p><b>La MAISON-PATIO</b></p> 
		<p><b>Plan masse</b></p>	<p><b>Coupe</b></p>
			
<p><b>Façades des maisons-serres</b></p>		<p><b>Façades des maisons-patios</b></p>	

# notion : IDENTITÉ ET IMAGE



## Ambiances (1/5000ème)

L'opération "Côté parc" présente une homogénéité des constructions à travers deux modèles de logements qui se répètent.

### Ambiance, références :

- > Référence aux toitures en sheds des usines textiles.
- > Les serres accompagnent aussi le parc urbain en évoquant les serres verticales.

### Matériaux, végétaux, éléments hydrologiques, volumes :

- > Champ lexical de l'usine dans les matériaux : métal, verre... et identité régional: briques rouges
- > En dehors des jardins privatifs situées à l'arrière des habitations, le végétal se concentre sur les espaces publics, parc, place, allée centrale.
- > Image de modernité et de confort par :
  - .la combinaison de volumes simples
  - . le choix des matériaux (clins de bois, briques noires, grilles ajourées, ...)
  - . les serres qui ouvrent le logement sur trois façades au lieu de deux habituellement
    - . la dissimulation de la voiture sans créer de garage
    - . les volumes cubiques des maisons à patios



Deux modèles de logements différents



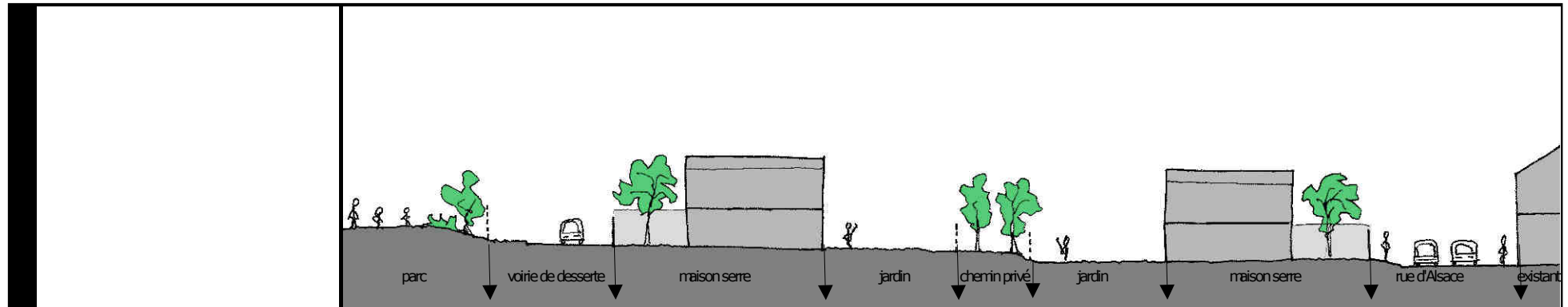
Maison serre : référence à l'architecture industrielle et toiture en sheds



Maison patio: volumes cubiques et briques rouges



# notion : INSCRIPTION DANS LE SITE



Limites et éléments forts (1/25000ème) Rapport au sol - coupe allant du parc à la rue d'alsace

### Accroche aux abords :

- > L'opération est "cousue" autour de morceaux existants.
- > Les nouvelles constructions accompagnent l'image "industrielle" du quartier par la trame urbaine et les références formelles (proximité d'anciennes usines industrielles et de maisons ouvrières).
- > Les murs et les grilles prolongent le front bâti existant.

### Rapport au sol :

- > Légère pente sur le site.

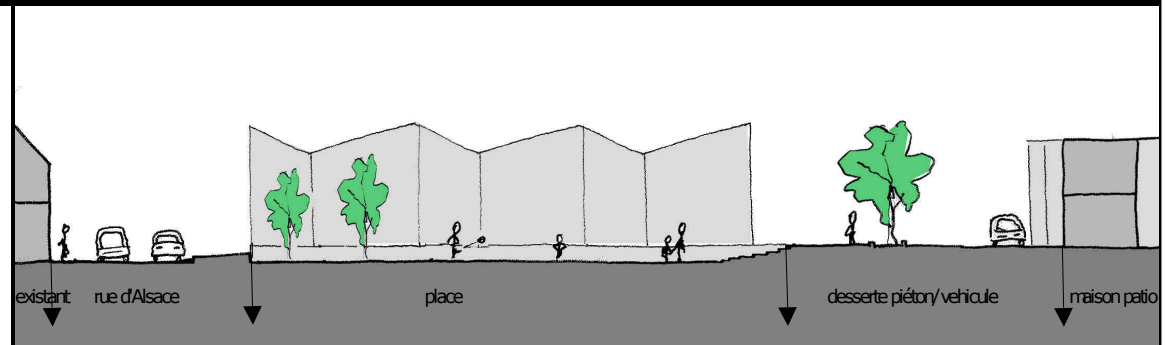
### Nature des limites :

- > A l'échelle de l'opération, on constate une limite discrète avec l'existant.

La place permet l'ouverture sur une partie de l'opération.

### Vues sur le site :

- > De nombreuses vues de l'extérieur vers l'intérieur et inversement.
- On constate deux types de perméabilités:
- . deux grandes vues sur l'opération
  - . des petites percés visuelles réparties sur l'ensemble du site.



Rapport au sol - coupe sur la place



Insertion de l'opération dans le tissu existant

# notion : DÉPLACEMENT

					
<b>Grande infrastructure</b> (1/25000ème) <b>Transports collectifs</b> (1/25000ème)		<b>Hiérarchie des voies</b> (1/5000ème)		<b>Particularités : garage (maison-serre) / garage (maison-patio)</b>	
<p><b>Opération dans son contexte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Légèrement excentrée dans la ville.</li> <li>&gt; Proche de l'A22, des nationales N350 et N356, des départementales D760, D775, D952.</li> </ul> <p><b>Organisation viaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Hiérarchisation des voies :             <ul style="list-style-type: none"> <li>. accès majeur pour les voitures</li> <li>. accès à l'îlot par des dessertes carrossables</li> <li>. accès à l'îlot par des dessertes piétonnes</li> <li>. accès à l'intérieur d'îlot par des dessertes piétonnes</li> </ul> </li> <li>&gt; La composition crée de nouvelles voies de desserte à l'écart du réseau viaire initial, et le long desquelles s'implantent des maisons de ville alignées.</li> <li>&gt; La voirie interne ne structure pas l'espace public mais apparaît comme une circulation assez spécifique à l'opération elle-même. Elle affiche un caractère privatif.</li> </ul> <p><b>Transports collectifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Tram, Bus, Métro.</li> </ul> <p><b>Orientation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Il est facile de s'orienter dans l'opération.</li> </ul> <p><b>Accessibilité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; On accède à son logement (maison serre) depuis la rue par une grille (deux entrées: une piétonne et une voiture), puis par une allée qui traverse le petit jardin de devant.</li> <li>&gt; On accède à son logement (maison-patio) depuis la rue par une porte (deux entrées : une piétonne et une voiture), puis par une allée qui traverse le jardin-patio).</li> <li>&gt; On peut également accéder à son logement par les venelles qui mènent aux jardins puis aux logements.</li> </ul>					
		<b>Accessibilité : Maison-Serre)</b>		<b>Maison-Patio</b>	
		<b>Hiérarchie des différentes voies à l'intérieur de l'îlot (voirie traditionnelle, desserte véhicule/piéton, chemin piéton)</b>			

# notion : COMPOSITION

(1/25000ème)	Bâti (1/25000ème)	Hydrologie (1/25000ème)	Végétation (1/25000ème)	Infrastructures principales (1/25000)
<p><b>Organisation générale de l'opération :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; L'opération occupe un terrain bâti en plusieurs parties :             <ul style="list-style-type: none"> <li>. deux secteurs de maisons de ville</li> <li>. un parc urbain clos</li> <li>. une place publique face au collège</li> </ul> </li> <li>&gt; Confrontation directe à un tissu urbain dense existant et à une échelle plus grande : les usines textiles. Couture avec l'existant.</li> </ul> <p><b>Organisation du bâti et du végétal :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Création d'un front à rue en bord d'ilot et au bord de la place.</li> <li>&gt; Création de perméabilités (voie de desserte, cheminement).</li> <li>&gt; Création d'une respiration grâce à la place et au parc.</li> </ul> <p><b>Implantation du bâti dans sa parcelle :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Le front bâti prime sur la relation entre le bâti et sa parcelle : l'orientation du bâti dépend uniquement du front à rue et non pas de l'ensoleillement.</li> <li>&gt; Déclinaison du front à rue traditionnel par le retrait de la façade des maison serre dans la parcelle. La continuité est assurée par la clôture en brique suffisamment élevée.</li> </ul>		<p><b>ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION (1/5000)</b></p>		



# notion : DEVELOPPEMENT DURABLE

## Economie vis à vis de l'organisation du bâti :

- > Economie dans la répétition du même module.
- > La taille des parcelles nouvelles fait le double de celle des parcelles anciennes. En revanche, le bâti conserve la même taille : perte d'espace.

## Lien social favorisé :

- > L'organisation favorise le lien social par la surface de l'espace public notamment avec la place (ouverture de l'espace) et le parc.

## Gestion des ressources, de l'énergie, ... :

- > Les terrains ont été cédés par la ville à prix symbolique et la SCI s'est engagée à ne pas faire de profit.
- > Les serres apportent lumière et chaleur à l'habitation et assurent un effet de transition entre intérieur et extérieur.
- > cf cahier des charges environnemental.



Répétition du même volume : MAISONS-PATIOS / MAISONS-SERRES



Ouverture de l'espace grâce à la place



Mise en place de serres (éclairage et apport de chaleur)

# notion : RELATION PUBLIC / PRIVÉ

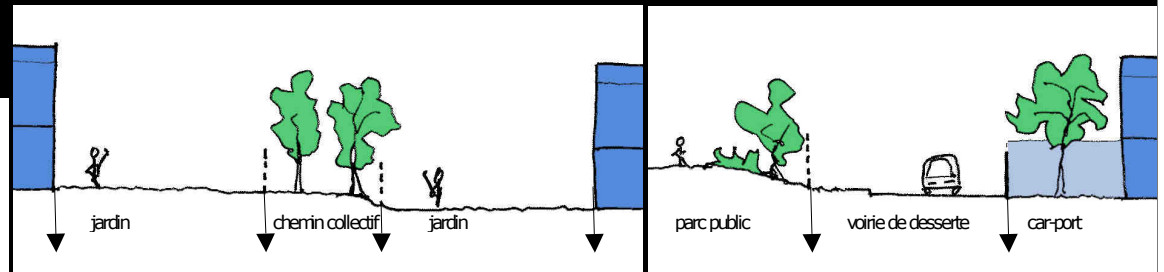
(1/25000ème)

## Nature des limites / différents périmètres :

> Opération ouverte. Il est facile de la traverser. Il y a beaucoup d'échanges avec l'extérieur.

## Nature des limites :

- > Les maisons-serres sont très ouvertes en façade par le biais des serres, elles sont protégées par un mur de clôture en briques et une grille qui laisse passer le regard. Jeu d'opacité et de transparence.
- > Les maisons-patios sont protégées par une paroi en bois qui ne laisse pas passer le regard. Le jardin-patio sert de lieu d'accueil et de transition entre l'espace public et l'habitation.
- > Les jardins arrières s'ouvrent sur un chemin collectif et sont clôturés par une grille.



Coupe sur un chemin collectif situé à l'arrière des logements

Relation privé / public (maison serre)



Principes d'organisation sur les parcelles (maisons-serres et maisons-patios)

# notion : USAGE



La place



Espace partagé



Les chemins de desserte



Le parc



Allées collectives entre les jardins

## Lieux paratagés :

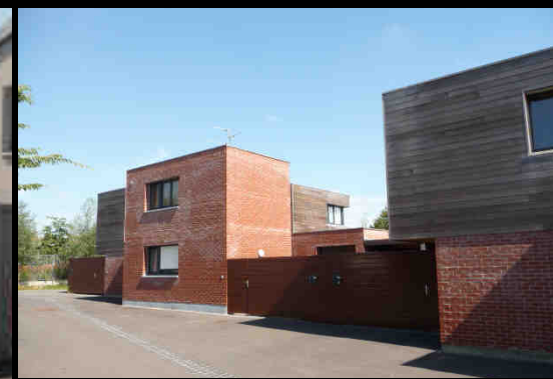
- > La place publique, minérale, semble être surtout utilisée par les collégiens. Elle ne possède pas de mobilier urbain.
- > Le parc urbain clos est d'apparence très fermé.
- > Les dessertes créées par la composition ont un caractère très privatif. Cet espace, par le jeu des matériaux qui prolongent chaque accès, se distingue de l'espace public.
- > Le mobilier urbain se trouve uniquement dans les espaces dont l'accès est contrôlé, comme le parc par exemple.

## Appropriation de l'espace :

- > L'espace est libéré des voitures : celles-ci sont dissimulées dans les parcelles.
- > Les serres constituent un espace complémentaire et ont été appropriées de différentes manières :
  - . généreux hall d'entrée
  - . jardin d'hiver
  - . séjour
  - . buanderie
  - . garage à vélo
  - . mezzanine à l'étage
- > Les jardins devant les maisons ont été appropriés de différentes manières :
  - . installation de cuve de récupération d'eau de pluie
  - . espace jardiné
  - . lieu de dépôt (velo, poubelle, ...)



Car-port visible depuis la rue



Car-port dissimulé derrière le mur de clôture



Appropriation des jardins



Appropriation des serres





## notion : ÉVOLUTION

> Les serres ne sont peut-être pas utilisées comme l'aurait souhaité l'architecte : Il ne s'agit pas toujours d'un lieu de vie agréable, d'un espace où on se sédentarise, mais d'un espace complémentaire (rangement, dépôt...).