

CARNET D'OPERATION  
LE HAMEAU  
DU CHATEAU  
VILLENEUVE D'ASCQ

L'atelier partenarial rassemblant le CAUE, la DDE, le SDAP, et d'autres partenaires tente de questionner « la forme habitée dans le site où elle s'inscrit », au travers d'opérations exemplaires. La démarche de l'atelier s'appuie sur plusieurs objectifs basés sur le partage d'une culture commune, l'innovation, la maîtrise de l'étalement urbain, les rapports ville/campagne et la prise en compte de l'évolution des modes de vie.

C'est dans le cadre de cet atelier que cette fiche d'opération a été réalisée. L'analyse portée permettra, par comparaison d'opérations, de dégager des questions et des enjeux.

## SOMMAIRE

01

Préambule

02

Fiche d'identité

03

Cartographie

04

Analyse par notions

## LES ACTEURS

- > Concepteur : Jean-Pierre Watel, architecte
- > Maître d'ouvrage du lotissement : SEDAF, promoteur

## LES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- > Surface du terrain : 16645 m<sup>2</sup>
- > SHON totale : inconnue
- > 3 tranches
- > Nombre de logements : 127
- > Types de logements :
  - . 1ère tranche : 43 "maisons patios"
  - . 2ème tranche : 42 maisons T6
  - . 3ème tranche : 42 logements surperposés
- > Nombre de niveaux : Rdc à R+2

## LOCALISATION

- > Département du Nord
- > Villeneuve d'Ascq / rue Champollion



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

. Zac "La Borne de l'espoir"

## PROCESSUS

La ville nouvelle de Villeneuve d'Ascq voit le jour en 1969 sous le nom de Lille-Est. Le 11 avril, l'Etablissement Public d'Aménagement de Lille-Est (EPALE) est chargé des études et de l'aménagement de cette nouvelle cité, implantée sur un territoire occupé par trois villages (Ascq, Annappes et Flers) et traversé par une voie ferrée d'est en ouest. La ville va s'organiser autour de deux axes principaux : un axe paysager est-ouest autour d'une succession de lacs participant au drainage du secteur et un axe nord-sud pour la desserte routière. Très rapidement, elle sera reliée à Lille par le métro (VAL) et se dotera de grands équipements, université, stadium Nord, Théâtre ...

C'est dans ce contexte expérimental et novateur que le Hameau du Château 2 va être réalisée.

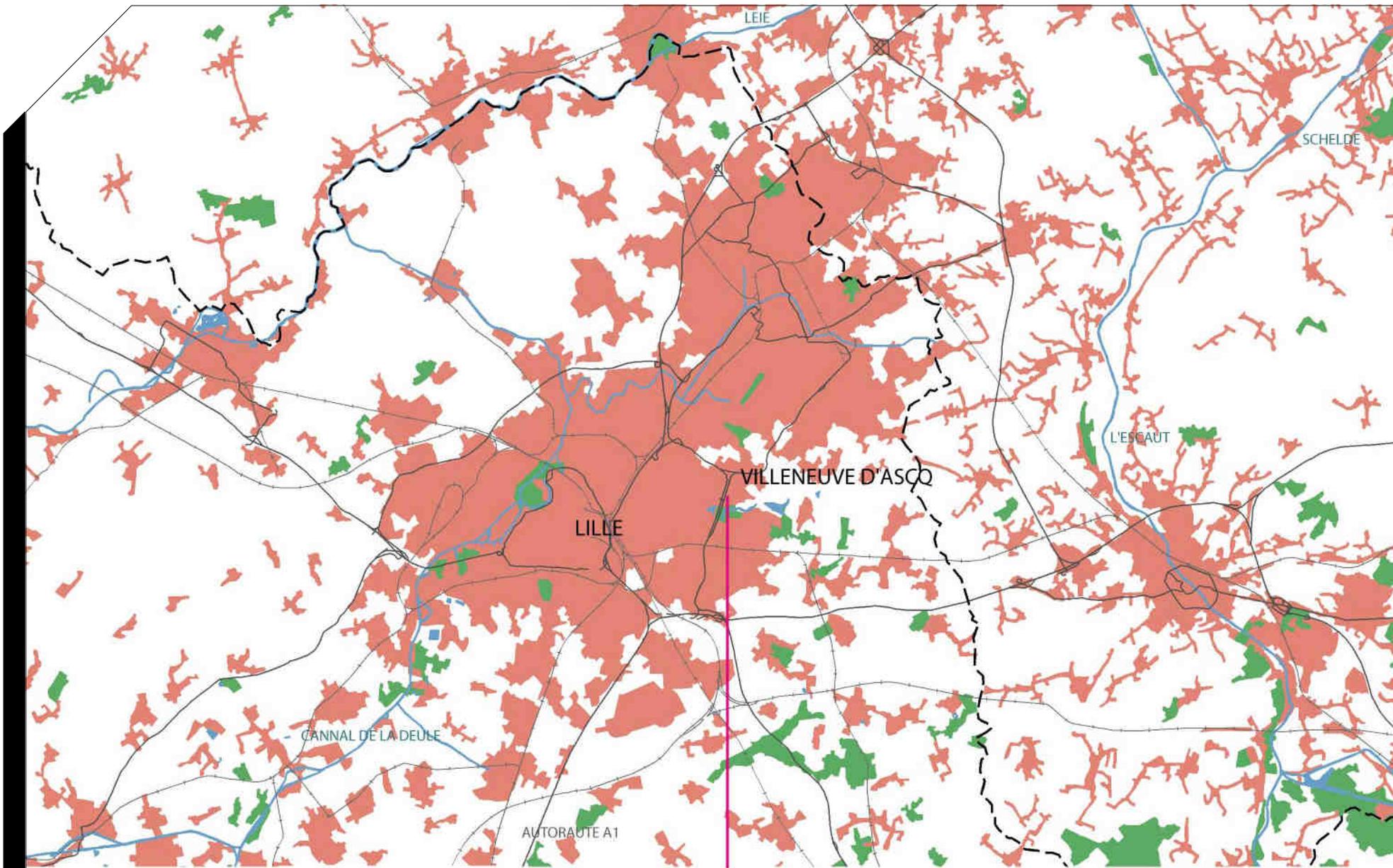
Le site dans lequel s'inscrit cette opération combine plusieurs qualités : une accessibilité voiture et bus par le boulevard urbain, un environnement unique de nature, la proximité des équipements scolaires et sportifs, celle du centre commercial et de l'ancien château,...

## CONTEXTE HISTORIQUE

Une ville Nouvelle

Partant du constat que les "grands ensembles" et les ZUP étaient des quartiers trop dépendant d'un centre urbain éloigné, l'Etat décide de se tourner, dès 1969, vers des solutions sensiblement différentes. Des villes nouvelles vont être créées, véritables cités-satellites, autonomes des métropoles. A la fois initiateur, financeur et maître d'ouvrage, au travers d'Etablissements Publics d'Aménagement, l'Etat va contrôler les éléments de programme. La mixité des fonctions, routes, logements, services, activités industrielles, équipements d'importance régionale ... sera une exigence.

Ces villes nouvelles seront des laboratoires de recherches autour des questions de l'habitat, d'une part, et de l'urbanité et des espaces publics, d'autre part. Les réflexions porteront sur les notions de quartier, de rue, de place. Elles favoriseront la diversité des formes d'habitat - grands immeubles collectifs (moins nombreux qu'auparavant), petits immeubles, maisons en bandes, lotissement pavillonnaire ... allant jusqu'à l'émergence de nouveaux types tels que l'habitat intermédiaire, entre urbain et rural, entre collectif et individuel.

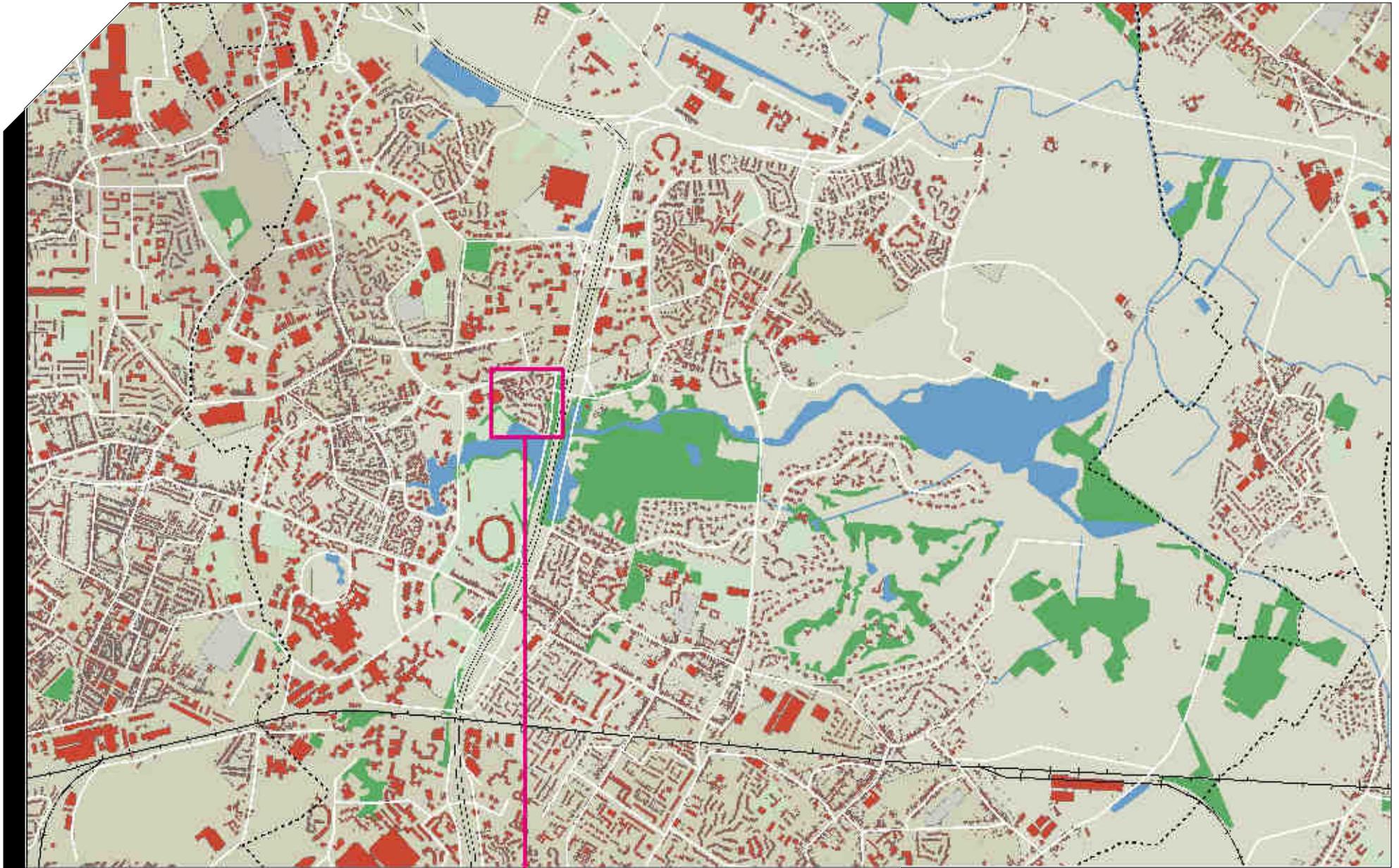


Sources : ESRI/DATA 2005  
Routes-voies ferrées-hydrographie-frontières  
CLC 2000-EEA- OCCUPATION DU SOL

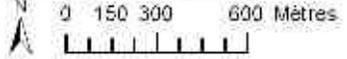


0 2700 5400 Mètres

> Opération du Hameau du château 2



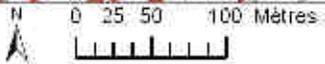
© 2008 IGN  
Tous droits réservés  
Région Île-de-France  
Département de la Seine-Saint-Denis  
Mairie de Villeeneuve-d'Ascq



> Opération du hameau du château 2



Service Urbanisme - Opération du hameau du château  
Échelle : 1/5 000  
Date de mise à jour : 2008  
Élaboré par : [illegible]  
Approuvé par : [illegible]



> Opération du hameau du château 2

L'opération du "Hameau du Château 2" est répartie en 3 tranches :  
 (1) les "maisons Patios" ; (2) les "maisons Hollandaises" ;  
 (3) les "logements superposés".

**VUES :**

1 > Les angles de vue sont multiples mais toujours de faible profondeur. Les vues sont rapidement bloquées par les maisons et la végétation. Les espaces privés sont presque toujours à l'abri des regards, depuis l'espace public comme depuis chez les voisins.  
 2 > Les vues suivent le tracé des voies sinueuses entre végétation et maisons.  
 3 > La vue est canalisée entre les maisons plus hautes et l'alignement de garages.

**NATURE DE L'ESPACE PUBLIC :**

L'espace public est constitué d'une placette, de venelles piétonnes, d'allées mixtes piétonnes / automobiles, d'espaces jardinés, ...  
 1 > Les venelles piétonnes sont étroites, en chicanes et bordées de végétation et/ou d'habitations.  
 2 > Les allées sont sinueuses, plus larges et accessibles aux voitures.  
 3 > La voirie, plus large sépare le rang d'habitations de celui des garages.

**RELATION MASSES BÂTIES ET VÉGÉTAL :**

Impression d'équilibre entre bâti et végétal dans l'ensemble de l'opération.  
 1 > Imbrication continue du bâti et de la végétation.  
 2 > Accompagnement linéaire du bâti par une végétation soit haute, soit en pied de constructions.

3 > Frontalité entre le bâti et une végétation haute et épaisse le long du boulevard.

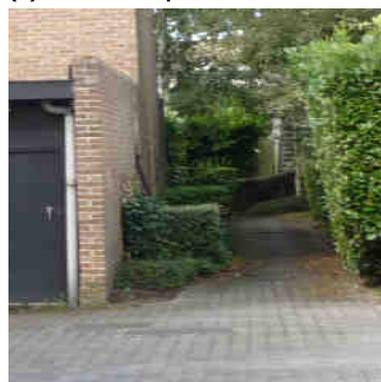
**RAPPORT SENSIBLE AU LIEU :**

3 > L'étroitesse des espaces favorise un contact sensible aux matières (bâti et végétal).  
 4 > La végétation de grande hauteur donne une impression de sous-bois.  
 5 > La végétation est plus distante, l'espace proche est plus ouvert et minéral.

(1) Imbrication du bâti et de la végétation



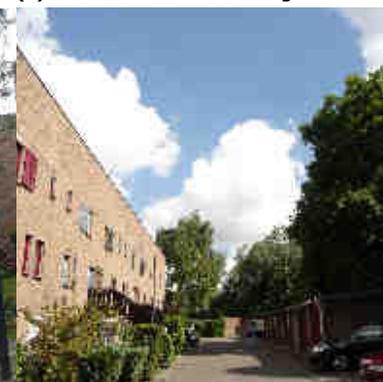
(1) Vue de faible profondeur



(2) Sinuosité et verticalité



(3) Frontalité entre bâti et végétation



(1/25000ème)



Bâti (1/5000ème)



Vues (1/5000ème)



Végétation (1/5000ème)



Espace public (1/5000ème)



**A L'ECHELLE DU QUARTIER :**

> Diversité d'usages : commerces, parc urbain, terrains de sport, université, écoles, centre équestre,...

**TYOLOGIES MARQUANTES :**

- > 3 tranches avec 4 types de logements :
- . la maison patio avec jardin ou terrasse
- . la maison "hollandaise"
- . unité de 2 logements superposés : rez-de-chaussée et duplex.

**MIXITÉ SOCIALE INDUITE PAR LE BÂTI :**

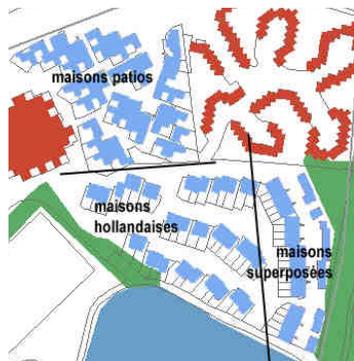
> Les habitations sont différentes de par leur surface, leur organisation en étages ou pas, leur rapport à l'organisation extérieure (maisons avec patio, maisons avec terrasse, maisons avec entresol et jardin) : des familles de composition différente y habitent.

**ACCESSIBILITÉ À SON LOGEMENT :**

- > 1ère tranche : on gare rapidement sa voiture dans les endroits prévus (car-ports ou garages sous les maisons patio à terrasse)
- > 2ème tranche : chacun rentre chez soi en garant sa voiture dans le garage situé à l'entresol de la maison.
- > 3ème tranche : les garages sont regroupés en bande, face aux logements.

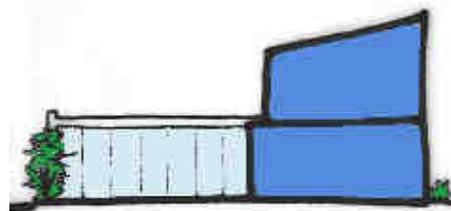


Equipements / services / Habitat (1/25000ème)



Typologie du Bâti (1/5000ème)

**LA MAISON PATIO**

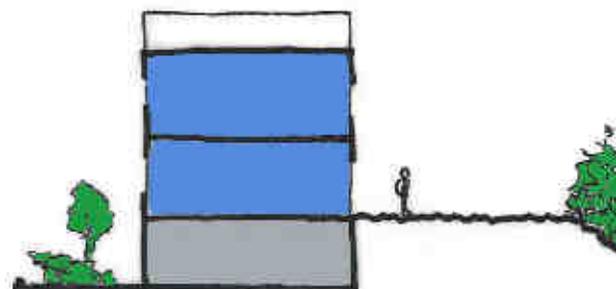


Coupe AA'

plan masse

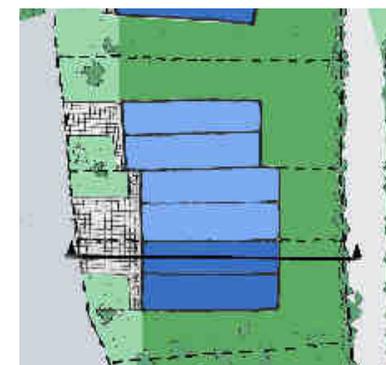


**LA MAISON "HOLLANDAISE"**

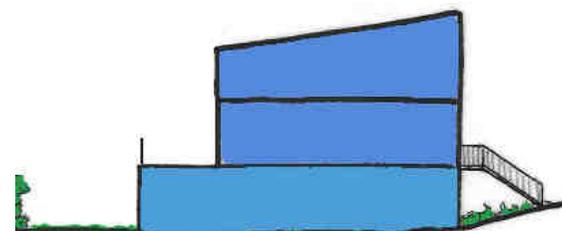


Coupe BB'

plan masse

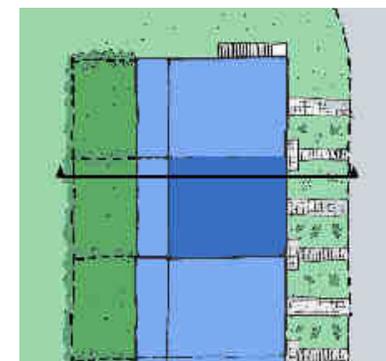


**LES LOGEMENTS SUPERPOSÉS**



Coupe CC'

plan masse



L'opération du "Hameau du Château 2" présente plusieurs ambiances, une forte densité bâtie et végétale et une homogénéité des constructions à travers trois modèles qui se répètent.

**AMBIANCE, RÉFÉRENCES :**

- > Disposition des logements autour de la placette : communauté, hameau groupé, médina.
- > L'espace partagé donne un aspect convivial à l'opération, renforcé par l'absence de la voiture.

**MATÉRIAUX, VÉGÉTAUX, ÉLÉMENTS HYDROLIQUES, VOLUMES :**

- > Brique et tuile : identité régionale.
- > Pignons flamands.
- > Equilibre bâti/végétal, proximité du lac : nature dans la ville.
- > Volumes cubiques : modernité.

(1) Sentiment de communauté autour de la placette



(2) Ambiance bucolique au bord du lac



(3) Les maisons "hollandaises" à pignon sur rue



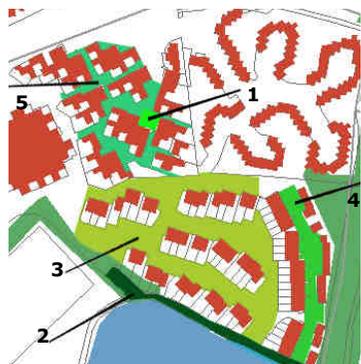
(4) La rue et le bois



(5) Le dédale de venelles



Combinaison entre régionalisme et modernité



Cinq ambiances (1/5000ème)



hameau groupé autour d'une placette

### ACCROCHE AUX ABORDS

- > Volonté de maintenir l'image de la nature suggérée par le lac, grâce à la forte présence du végétal. Effet de boisement au bord du lac.
- > L'opération est très peu visible depuis l'extérieur. Les passages sont relativement confidentiels. Le végétal crée une importante rupture du côté de l'avenue Champollion et du boulevard de Breucq et joue un rôle de protection. En revanche, entre le bâti et le lac, le végétal joue un rôle de filtre.

### RAPPORT AU SOL

- > 2 rapports au sol utilisés :
  - . dans la 1ère tranche : la pente du terrain est utilisée pour jouer avec les volumes cubiques et créer un profil découpé et varié,
  - . dans la 2ème tranche : le terrain est remodelé afin de permettre aux voitures d'accéder directement à l'entresol et au séjour d'être de plain-pied avec le jardin orienté au sud.

### NATURE DES LIMITES

- > A l'échelle de l'opération, on constate une limite franche du côté du boulevard de Breucq. Celui-ci joue le rôle de coupure entre l'opération et le parc du Héron. De plus, il engendre d'importantes nuisances sonores.
- > Côté lac, l'épaisseur de la végétation joue le rôle de protection tout en permettant la vue sur le lac depuis les habitations.

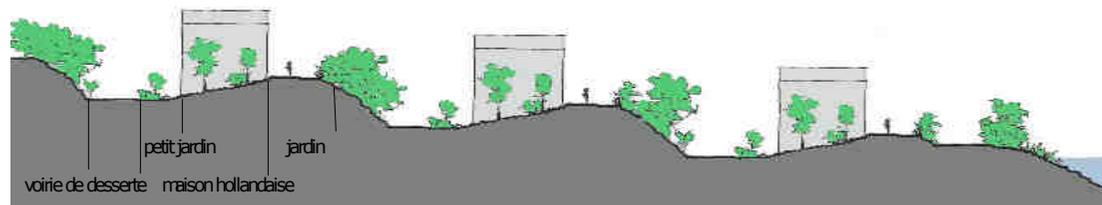
### VUES SUR LE SITE

- > Les habitations de la 1ère tranche ne bénéficient pas de vues sur le lac. Seul le premier rang des maisons hollandaises bénéficie largement des vues sur le lac.

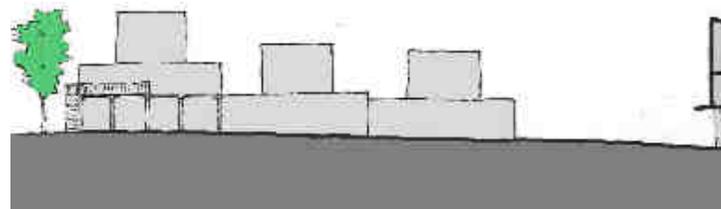
#### AA' > Rapport au lac



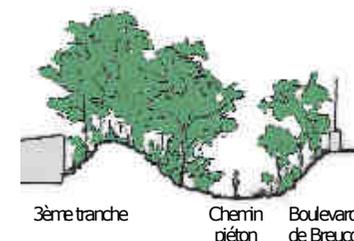
#### BB > rapport au sol deuxième tranche



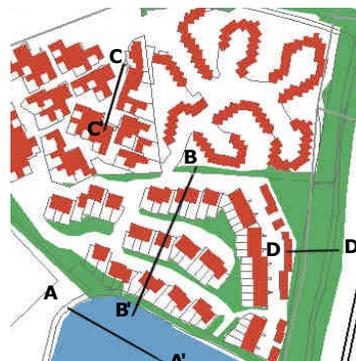
#### CC' > rapport au sol première tranche



#### DD' > Limite Boulevard de Breucq-



Limites et éléments forts  
(1/25000ème)



Situation des coupes  
(1/5000ème)

### OPÉRATION DANS SON CONTEXTE

> L'opération est bordée par le lac des Espagnols au sud, le boulevard de Breucq à l'est et l'avenue Champollion au nord.

### ORGANISATION VIAIRE

> Hiérarchisation des voies : avenue, rue, impasse puis desserte privée. Cette hiérarchisation permet de concilier voitures et piétons.

### TRANSPORTS COLLECTIFS

> Deux lignes de bus desservent l'opération.

### ORIENTATION

> Dans la 1ère tranche l'orientation n'est pas facile : cheminements en chicane, et perspectives bloquées. Idée de labyrinthe, de chemin d'initié.

### SÉQUENCE D'ENTRÉE

> 1ère tranche : accès au logement par la rue, puis par les allées ou par les coursives.

> 2ème tranche : accès au logement par un jardinet puis par l'entresol de l'habitation.

> 3ème tranche : accès aux logements en rez-de-chaussée par un jardinet ouvert sur l'espace public et aux duplex par un escalier, commun pour deux logements.

#### Diversité des voies



Accès au rez-de-chaussée (1er tranche)



Accès au rez-de-chaussée

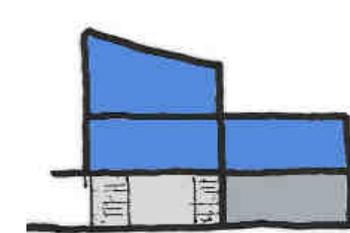
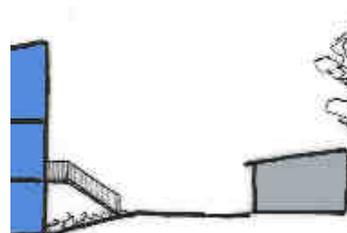


Accès au rez-de-chaussée et aux duplex (3ème tranche)

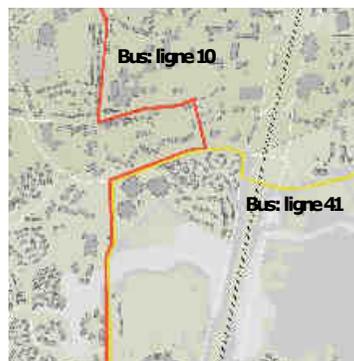


Garage indépendant

Car-port et garage



Grandes infrastructures  
(1/25000ème)



Transports collectifs  
(1/5000ème)

Hiérarchie des voies  
(1/5000ème)

### ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION

> Le quartier où se trouve l'opération se compose d'activités au nord, du boulevard de Breucq qui constitue une coupure entre l'opération et le parc du Héron, du vieil Ascq à l'est, de l'université au sud ouest et du quartier du Château à l'ouest.

> L'opération est composée de 3 tranches:

- . habitat groupé
- . maisons hollandaises en rangs plus ou moins souples
- . habitat superposé en bande

### ORGANISATION DU BÂTI ET DU VÉGÉTAL

> Combinaison variée des modules bâtis et de différents registres végétaux.

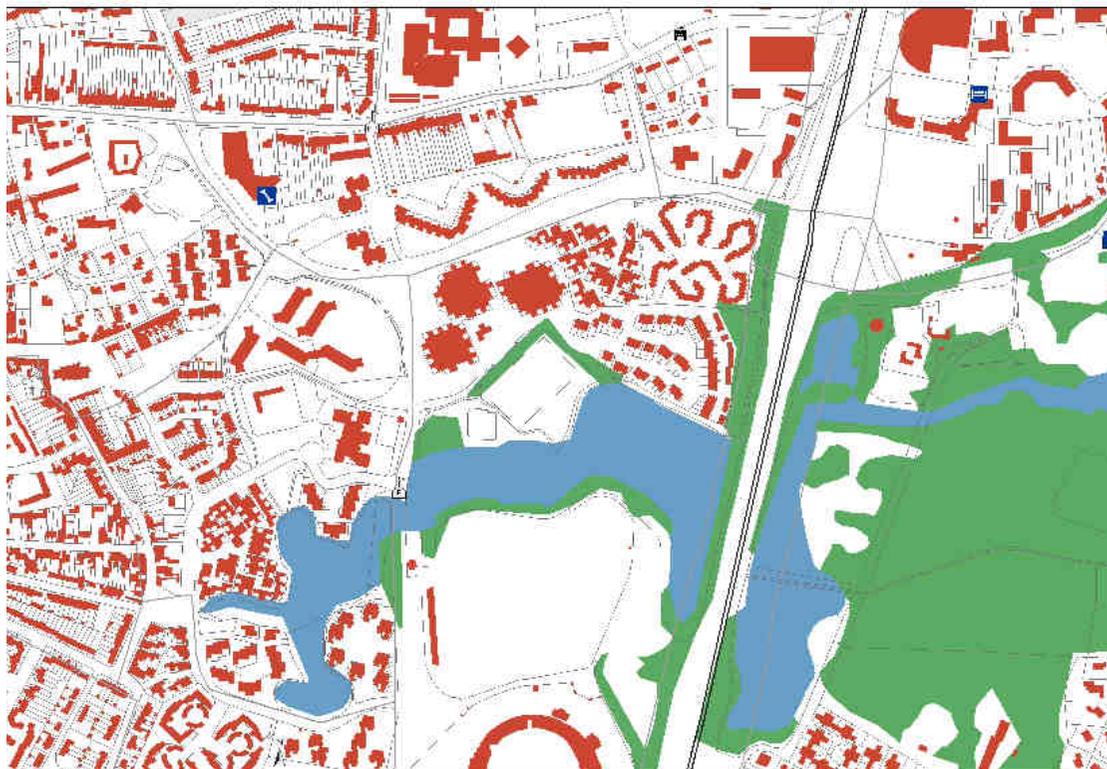
### IMPLANTATION DU BÂTI DANS SA PARCELLE

> 1ère tranche : les maisons sont organisées autour d'un patio, le plus souvent orienté sud.

> 2ème et 3ème tranches : mitoyenneté avec jardin ou terrasse, majoritairement orientés au sud-ouest vers le lac.

> Espace public ou collectif jardiné en continuité avec les jardins privés

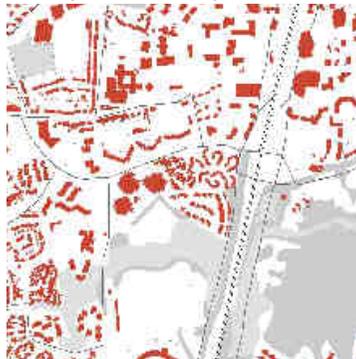
ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'OPÉRATION (1/5000)



(1/25000ème)



Bâti (1/25000ème)



Hydrologie (1/25000ème)



Végétation (1/25000ème)



Infrastructures principales



### ORGANISATION DU BÂTI

- > Occupation économe du foncier avec des maisons groupées sur de petites parcelles
- > Orientation nord-sud (grandes ouvertures au sud et façades nord fermées).
- > Mitoyenneté : nombre de façades extérieures réduit.
- > Espace dédié au voirie réduit au minimum nécessaire.

### LIEN SOCIAL FAVORISÉ

- > Les dimensions des lieux partagés (petits et étroits) facilitent leur bonne gestion. Une certaine complicité est nécessaire pour la tenue des espaces partagés et leur entretien.

(1/25000ème)



**NATURE DES LIMITES / DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES :**

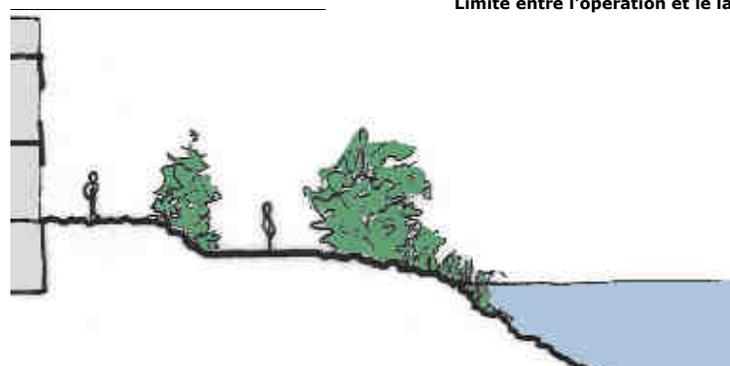
> Opération fermée et introvertie. Il n'est pas facile de la traverser. Il y a très peu d'échanges avec l'extérieur.

**NATURE DES LIMITES :**

> A l'échelle de l'opération, on constate une limite franche du côté du boulevard de Breucq. Celui-ci joue le rôle de coupure entre l'opération et le parc du Héron. De plus, il engendre d'importantes nuisances sonores. Côté lac, les jardins et habitations sont protégés de la vue des promeneurs par le surplomb du jardin sur le chemin et l'épaisseur végétale mise en place sur le talus.

> A l'échelle de la parcelle : les limites sont plus douces. Elles sont représentées par les espaces jardinés devant les maisons, qui font partie de l'espace public mais sont souvent gérés par les habitants. Le végétal privé prolonge et s'imbrique avec celui de l'espace public.

Les patios apportent l'intimité recherchée sans pour autant cloisonner les espaces derrière d'imposantes haies.

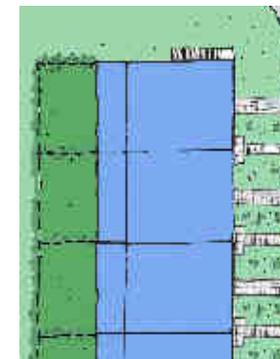


Limite entre l'opération et le lac

Relation public/privé ( 1er, 2ème et 3ème tranche)



Principe d'organisation sur la parcelle (1er, 2ème, 3ème tranche)



### LIEUX PARATAGÉS

> De nombreux espaces partagés : placette, allées, passages, abords des habitations qui sont en continuité du traitement des limites privées, sont entretenus par les habitants eux-mêmes. Pratiqués à pied quotidiennement, ils sont de véritables lieux de rencontre et d'échange.

### APPROPRIATION DE L'ESPACE

> Les voitures celles-ci sont regroupées, soit à l'extérieur de l'opération, soit dissimulées sous les bâtiments dans des car-ports ou des garages. L'espace est ainsi libéré au profit d'un cadre de vie plus agréable

Accès à une habitation (1ère tranche)



Accès à une habitation et au garage (3ème tranche)



Chemin entre la 1ère et la 2ème tranche



Les voitures ne peuvent pas stationner pas sur la voirie



La place "centrale" (1ère tranche)



Allées et chemins (1ère et 2ème tranche)



Cars-port et coursives



> Un premier projet avait envisagé des toitures terrasse de la même manière que le projet du Hameau du Château 1, réalisé plus tôt, à l'ouest du lac. Celui-ci a été modifié en substituant ces terrasses par des toitures à pentes toutefois relativement faibles.

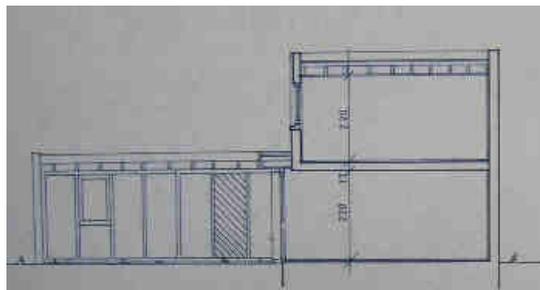
Par ailleurs, la seconde tranche qui regroupe les maisons hollandaises avait dans un premier temps été imaginée avec des maisons patio, dans le prolongement de la première tranche.

> Les espaces communs qui étaient depuis la création, de statut privé et géré par le syndicat des copropriétaires, est rétrocedé à la collectivité représentée par LMCU.

> L'opération semble avoir une très bonne image et la satisfaction des habitants s'accompagne d'un taux de rotation très faible. Les rares maisons en vente ne tardent généralement pas à trouver un nouvel acquéreur ; le cadre de vie étant accueillant et la "maison Watel" gage de qualité pour ceux qui les connaissent.

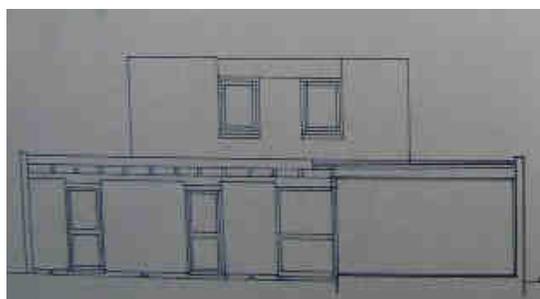
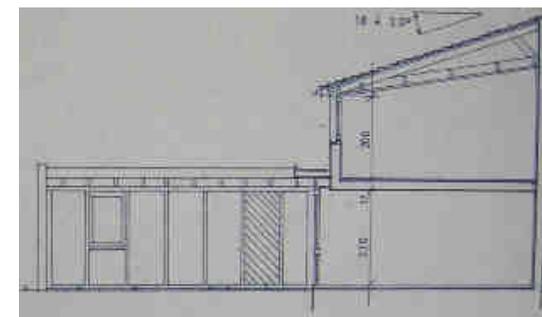
> Depuis son origine, l'image générale du hameau s'est toutefois bien transformée à travers le développement considérable de la végétation.

#### PERMIS INITIAL

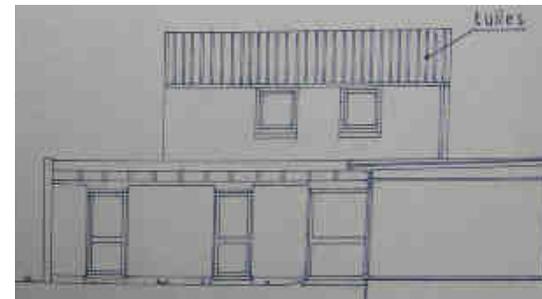


COUPE SUR L'ÉTAGE

#### MODIFICATION DE LA TOITURE DE L'ÉTAGE



COUPE SUR LE SEJOUR



source : Watel Architecte