

CARNET D'OPERATION  
LE HAUMONT  
MOUVAUX

# FICHE D'IDENTITÉ

## LES ACTEURS

- > Concepteurs :
  - . Gérard Deldique, architecte - urbaniste
  - . pour les constructions : divers architectes, dont Jean-Pierre Watel, Maurice Salembier, Gérard Deldique
- > Maîtres d'ouvrages du lotissement :
  - . SARL Gérard Masurel
  - . Cogedim Nord
  - . SEDAF
  - . Stok France

## LES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- > Surface du terrain : 45 ha
- > SHON totale : inconnue
- > Parc public
- > Salle polyvalente
- > Nombre de parcelles à lotir : 91 parcelles individuelles, 3 Hameaux pour un total de 78 logements, 90 appartements en 3 groupes d'immeubles.
- > Nombre de niveaux : Rdc à R+7

## LOCALISATION

- > Département du Nord
- > Mouvaux / avenue du Hautmont

## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- . ZAC du Parc du Hautmont

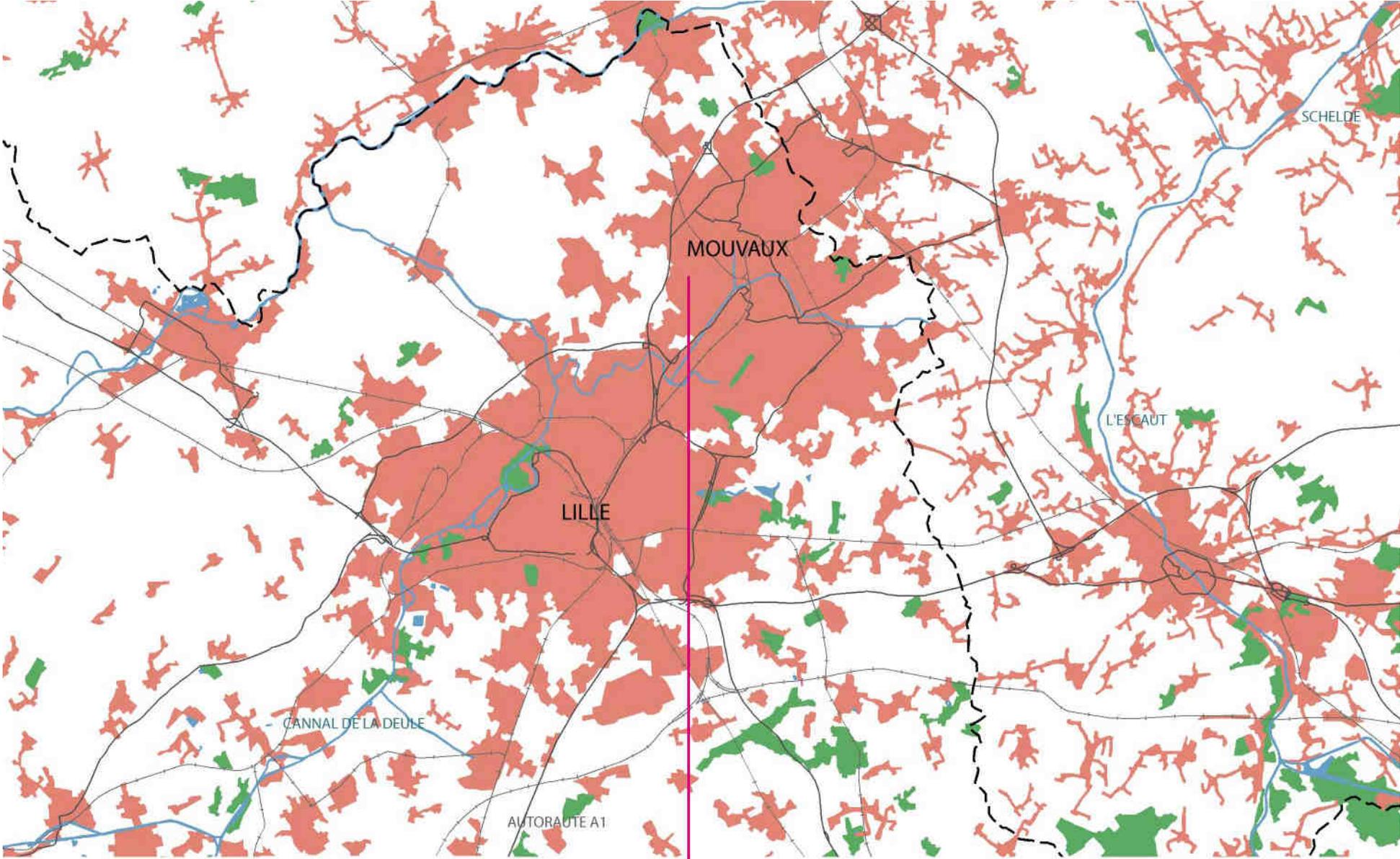
## PROCESSUS

Cette opération s'est créée en partie sur l'ancien parc du Château Masurel. Une étroite concertation entre l'aménageur privé et les collectivités publiques a permis la remise gratuite à la ville de 5 hectares de parc, de 2 hectares pour l'édification d'une résidence de personnes âgées et d'une école maternelle, et la création de plans d'eau, de tennis, etc.&&&&&&&

## CONTEXTE HISTORIQUE

### Lotissement pavillonnaire

En France, les lotissements sont régis par la loi du 21 juin 1865, dite sur les associations syndicales. Un lotissement rassemble des équipements communs - rues, égouts, espaces verts, éclairage ... - qui desservent des parcelles privatives. Les lotissements, qui s'approprient les franges urbaines d'un bourg ou d'une ville et dont la forme traduit des attentes essentiellement individuelles, s'appuient sur un modèle recherché par une majorité de français, le pavillon, souvent situé au milieu de sa parcelle, à l'écart des nuisances de la ville et en contact avec la campagne. Ils sont souvent organisés autour de voies en impasse dont la chaussée représente souvent l'essentiel de l'espace public. La maison, parfois accompagnée d'ajouts divers - abri de jardin, véranda, haie haute et protectrice - devient alors un "micro-monde" protégé qui échappe à la vie extérieure. Le lotissement crée aussi l'opportunité d'afficher une appartenance à une catégorie sociale. Ainsi, dans certains cas, la protection abandonne la limite parcellaire pour enceindre un espace privatif plus vaste.

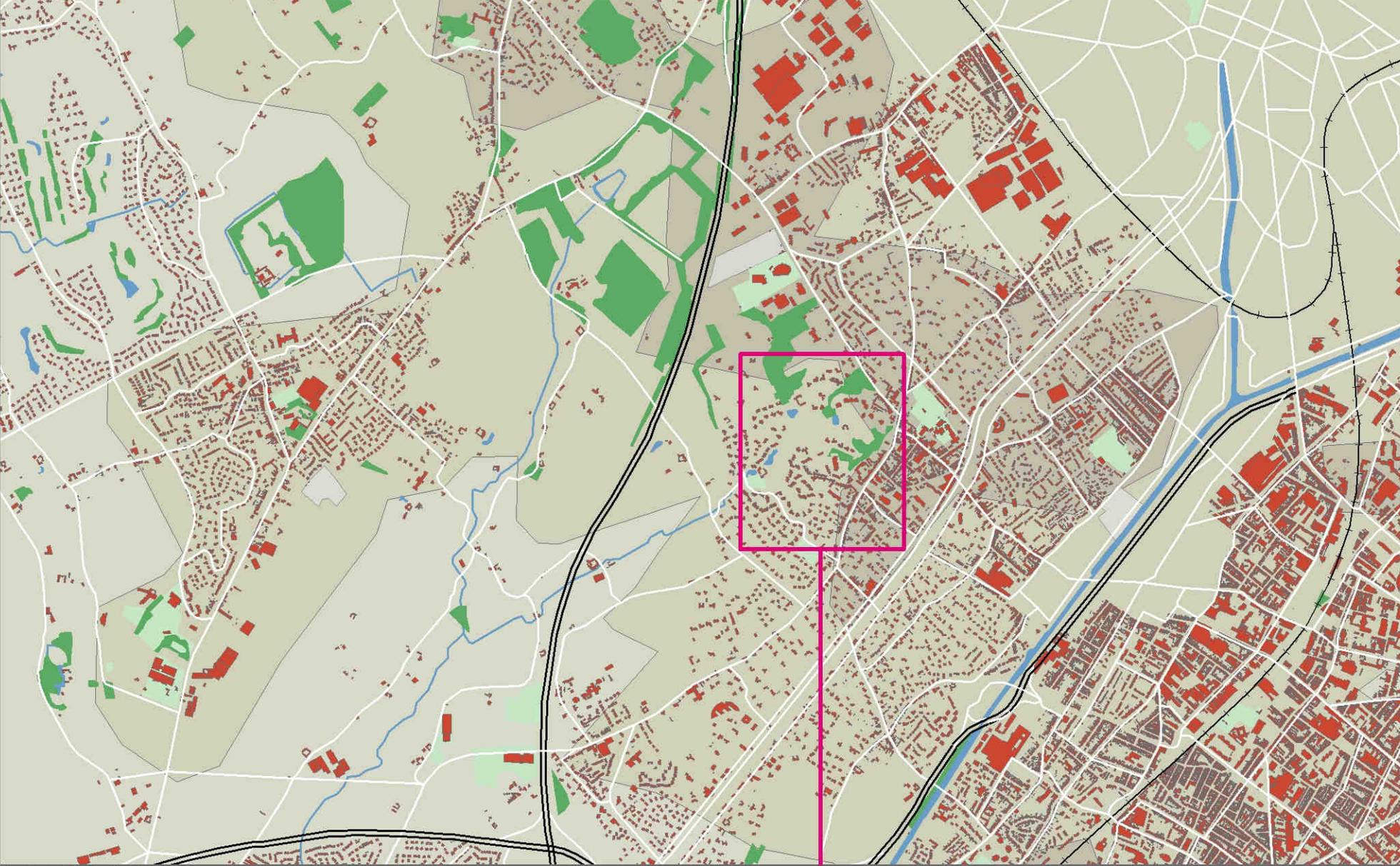


Sources : ESRI/DATA 2005  
Routes- voies ferrées- hydrographie- frontières  
CLC 2000- EEA- OCCUPATION DU SOL



0 2700 5400 Mètres

> Opération du parc du Haumont



Donnée : 000 spatial de cot © Pn gta - hydrographie, espaces  
verts, zones boisées, zones de non pas de  
Cable (2005), IGN PARISER SOUS LA RSE  
RECAPITULON, DE PARISER DEPARTEMENT, DE  
PARISER DEPARTEMENT, DEPARTEMENT DE  
REPRODUCTION INTERDITE.



0 150 300 600 Mètres

> Opération du parc du Haumont



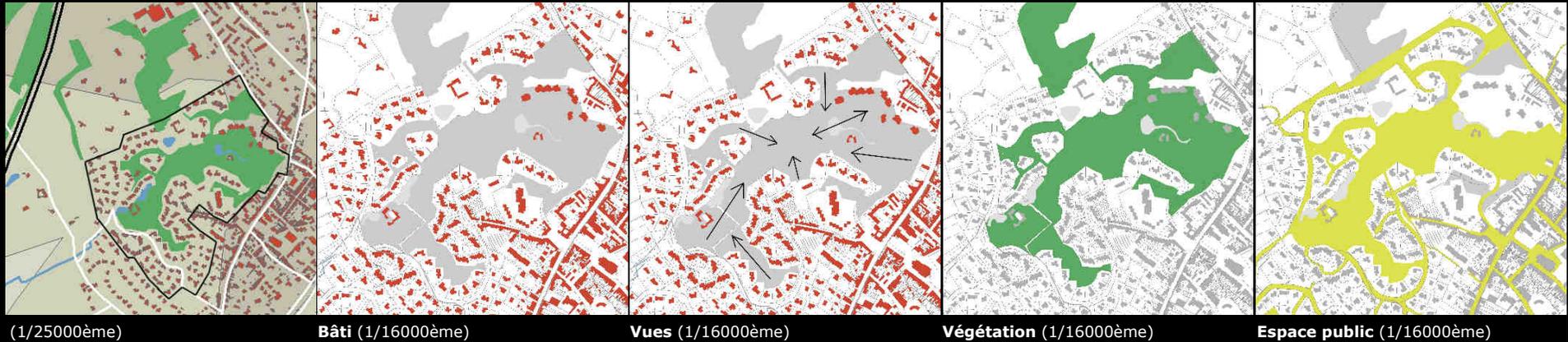
© 2014 - Occupation de sol © Pajot - Hydrographie espace  
Dolci, Oberti, Cicali & Rossi P.A. &  
CASA COSSIGNATI PAPI & C. S.p.A. P.A.P.  
ESCA PTOBODON, GI. PAPI & C. S.p.A. P.A.P. & C. S.p.A.  
P.A.P. & C. S.p.A. P.A.P. & C. S.p.A. P.A.P. & C. S.p.A.  
PER PRODUZIONE INTERDITTE.



0 25 50 100 Mètres

> Opération du parc du Haumont

# notion : DENSITÉ



L'opération du "Parc du Haumont" est répartie en 3 tranches et plusieurs types de bâti (collectif, hameau, maison). Elles sont organisées autour et dans un ancien parc historique.

#### Vues :

- > Grandes vues centrées sur le parc, coeur de l'opération. Perméabilités visuelles liées à l'absence de clôtures.
- > Unique perspective depuis le parc sur les collectifs.
- > pas de vue de l'intérieur vers l'extérieur de l'opération et inversement.

#### Nature de l'espace public :

- > Large parc en continuité avec les jardins individuels.

#### Relation masses bâties et végétal :

- > L'opération est pensée comme des logements dispersés dans un parc dans un parti de valorisation réciproque.

#### Rapport sensible au lieu :

- > Les masses végétales ne dressent pas de limites parcellaires. L'entité est pensée comme un parc, où la distinction espace privé / public est peu perceptible. On peut parfois avoir l'impression d'être chez les gens malgré le fait qu'on soit dans un parc public.
- > Impression d'être loin de la ville alors qu'on y est au coeur.



Vue sur le parc



Perspective depuis le parc vers les collectifs

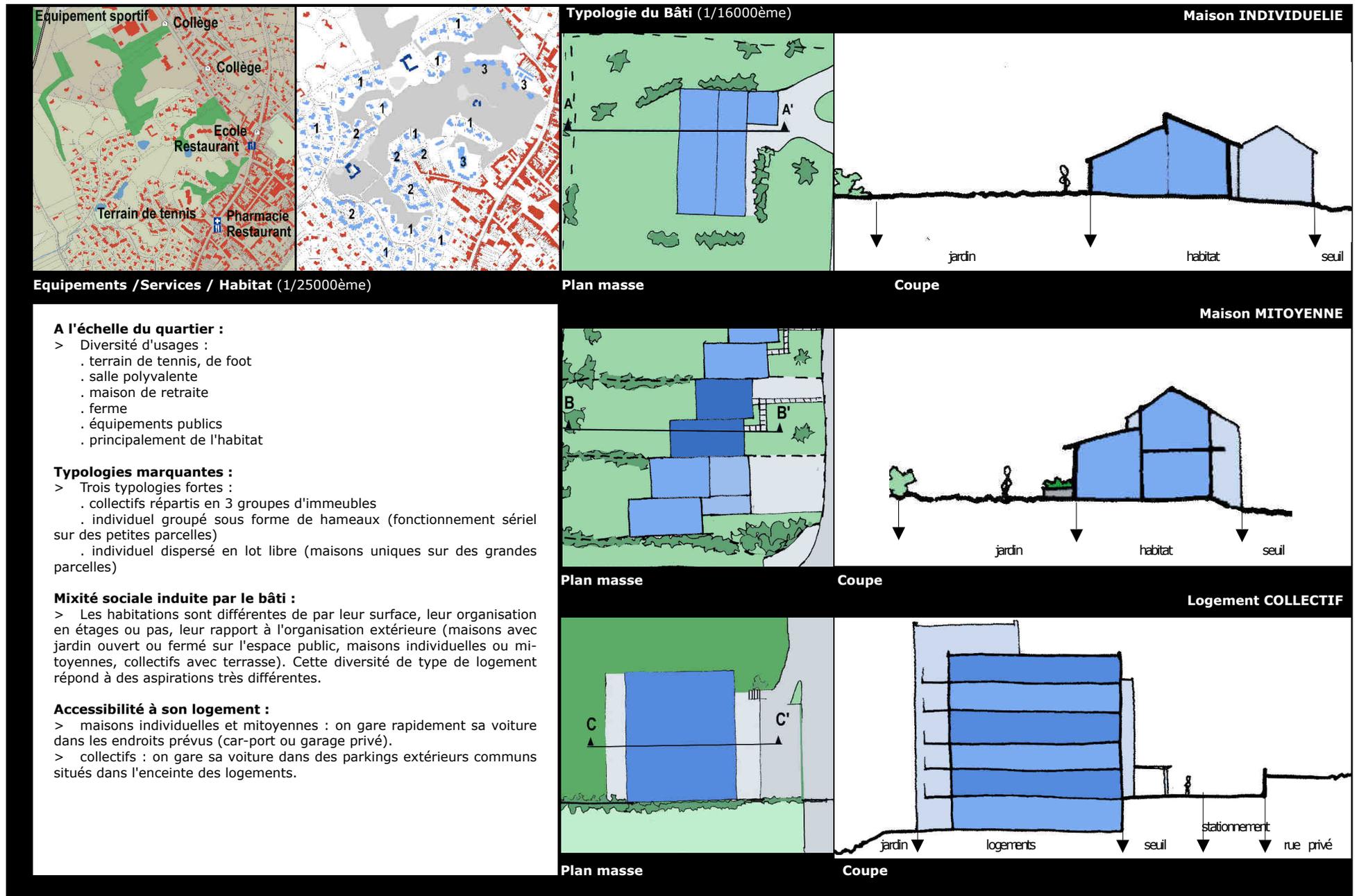


Imbrication du bâti avec le végétal

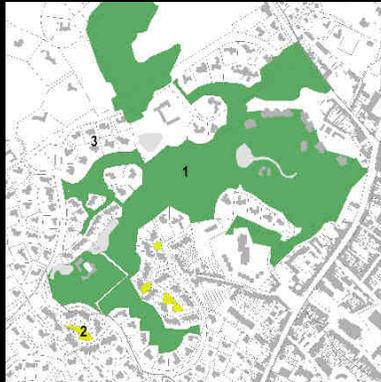


Limite entre parc et jardin privé peu perceptible

# notion : DIVERSITÉ ET MIXITÉ



# notion : IDENTITÉ ET IMAGE



Ambiances (1/16000ème) Ambiance de parc -(2)



Ambiance de parc -(2)



Ambiance de sous bois - (2)

L'opération du "Parc du Haumont" a été créée dans l'ancien parc d'un château dans lequel se glisse les différentes constructions (collectif, hameau, maisons). L'homogénéité des constructions est permise grâce à un cahier des charges strict concernant les matériaux, les clôtures, ....

#### Ambiance, références :

- > Ambiance de parc (1).
- > Identité forte entre les logements mitoyens, qui fonctionnent en hameau (2) et les logements individuels (3), qui fonctionnent de manière autonome.

#### Matériaux, végétaux, élément hydrologique, volumes :

- > Brique rouge, tuile : identité régionale.
- > Bois peint en noirs.
- > La présence végétale et les nombreux points d'eau : identité du parc.
- > Quelques aspects de sous-bois, notamment dans les voies d'accès.
- > Il y a un jeu, un écho entre le parc et les jardins.
- > Diversité dans les végétaux.
- .> Image de modernité dans les formes cubiques et sérielles pour les hameaux. "Maison d'architecte" pour les individuelles.



Logements individuels groupés - (1) (hameau)



Logement individuel - (3)



Identité régionale : brique rouge, tuile et Image de Modernité : bois noirs / toitures à faible pente

# notion : INSCRIPTION DANS LE SITE



Limites et éléments forts (1/25000ème) (1/16000ème)

Les logements bénéficient souvent de larges perspectives sur le parc

### Accroche aux abords :

- > L'accroche principale de l'opération à ses abords se fait par ses accès, au niveau de la rue structurante.
- > Réappropriation des trois fermes anciennes.
- > Conservation du mur qui clôturait le parc du château.
- > Accroche végétale vis à vis de la campagne.
- > L'image de la nature renforcée par le parc (forte présence du végétal), la présence de l'eau (étang) et l'expression du relief.

### Rapport au sol :

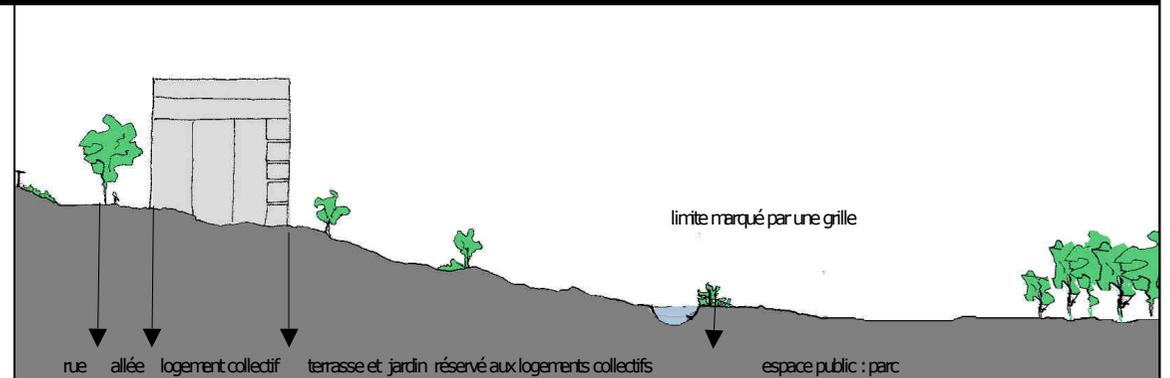
- > Topographie marquée : descente vers le site. Les points bas sont occupés par les points d'eau.
- > Travail avec le sol où les masses bâties respectent le relief et en jouent.

### Nature des limites :

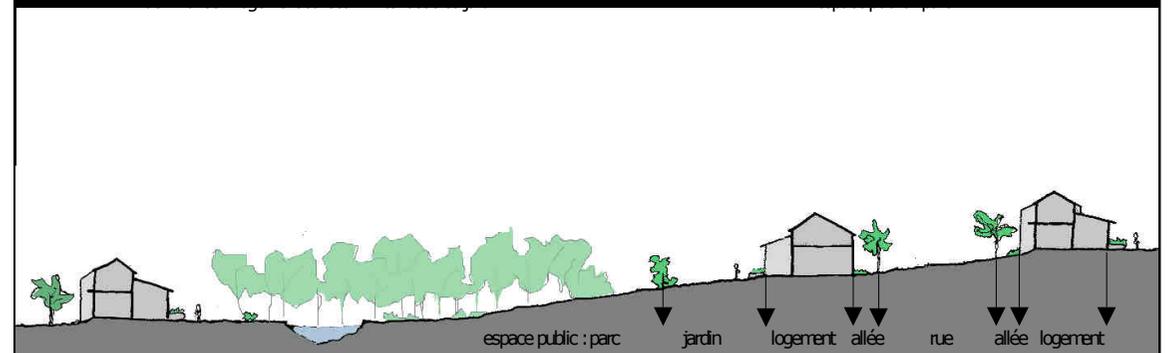
- > Le mur forme une limite physique, de même que le front bâti.
- > Limite par la topographie.
- > Relation ville - campagne : l'opération est un espace tampon.

### Vues sur le site :

- > Peu de vues de l'extérieur sur le site.
- > Depuis les collectifs, une perspective sur l'étang et le parc est mise en scène. Beaucoup de logements ont un séjour tourné vers le parc.
- > Les vues les plus lointaines ne laissent à voir que les masses végétales.

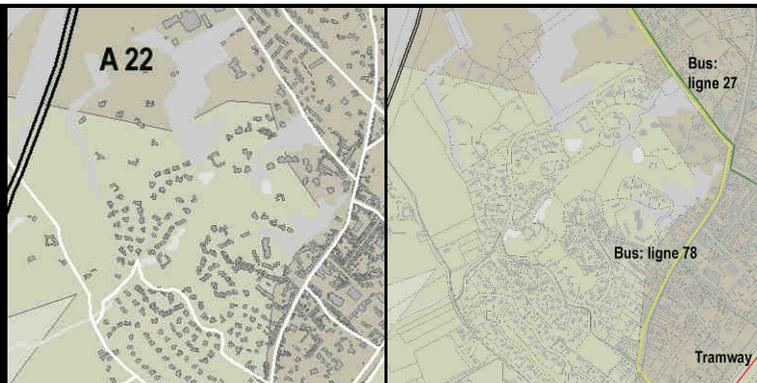


Les collectifs dominent le parc



Les logements se glissent dans le parc et accompagnent la topographie

# notion : DÉPLACEMENT



Grandes infrastructures (1/25000ème) Transports collectifs (1/25000ème)



Particularités: car-port et passage couvert / accès contrôlé (collectif)

## Opération dans son contexte :

- > Opération proche de l'autoroute A22.
- > Organisation accrochée à un axe majeur de Mouvaux.
- > Quatre accès à l'opération depuis l'extérieur.
- > Une voie sinueuse dans le parc dessert l'ensemble de l'opération laissant intégrer la partie principale du parc (au centre).

## Organisation viaire :

- > Plusieurs impasses desservent les hameaux.
- > Perméabilité forte pour les déplacements piétons où les limites parc / logements sont uniquement suggérées.
- > Distinction dans la hiérarchie des voies, notamment pour les doubles allées et le traitement piéton.

## Transports collectifs :

- > Bus à proximité et tramway.

## Orientation :

- > L'orientation dans l'opération n'est pas difficile: grâce à la voie principale on arrive toujours à retrouver le parc central puis à se diriger vers l'accès par lequel on est arrivé.

## Accessibilité :

- > On accède aux maisons directement par le garage ou le car-port situé au rez-de-chaussée ou par une allée propre à l'habitation qui mène sur un seuil.
- > On accède aux logements collectifs par une allée, un hall d'entrée, un escalier commun ou un ascenseur.

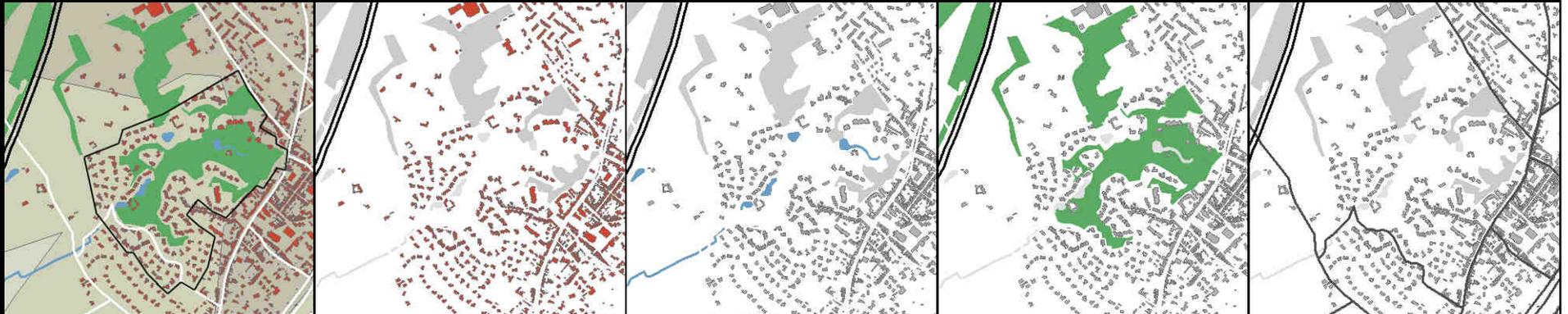


Hiérarchies des différentes voies



Garage détaché de l'habitation (logement individuel) Garage dans le volume du bâti (logements groupés)

# notion : COMPOSITION



(1/25000ème)

Bâti (1/25000ème)

Hydrographie (1/25000ème)

Végétation (1/25000ème)

Infrastructures principales (1/25000ème)

## Organisation générale de l'opération :

- > Le parc vient s'accrocher à une rue structurante de Mouvaux. L'opération est en relation directe avec la ville.
- > L'opération est proche de la campagne.

## Organisation du bâti et du végétal :

- > Le but est d'ouvrir les espaces pour que les vues soient dégagées ou cachées.
- > Distance entre les batiments mais des perméabilités très fortes. Volonté de "fermé / ouvert".

## Implantation du bâti dans sa parcelle :

- > L'opération fonctionne en parcelles le long d'axes carrossables.
- > Les constructions sont orientées de manière à profiter au mieux de la vue sur le parc et d'un bon ensoleillement.



Organisation générale de l'opération (1/9000ème)

# notion : ECONOMIE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

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

- > L'économie des l'espaces est assuré par l'équilibre entre collectif dense, parcelle lâche et hameaux, ainsi que par la dimension de l'espace public du parc qui profite à tous.
- > Economie au niveau des hameaux, de par la mitoyenneté et la répétition.
- > Orientation des jardins au sud.
- > Inscription et respect du site : le parc, la végétation et la topographie sont des atouts.

## Lien social favorisé :

- > Lien social favorisé par la diversité des logements (hameaux, maison de retraite...), la présence d'équipement public ou collectif et le parc public.

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

- > Les surfaces imperméabilisées sont calculées au plus juste.
- > La qualité du cadre privé profite à tous.
- > La négociation public/privée à permis de réserver du foncier pour les équipements publics (parc, résidence de personnes âgées, école)



Ouverture des jardins sur le parc



Des espaces imperméabilisés mesurés (pas de trottoir)



Respect de la topographie du site et ouverture des espaces



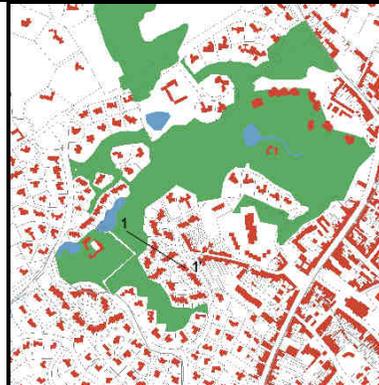
# notion : RELATION PUBLIC / PRIVÉ

## Nature des limites / différents périmètres :

- > Le mur qui cloture le parc représente une limite importante. Cependant l'absence de barrière et le végétal comme limite, laissent le lieu perméable (maisons individuelles et mitoyennes).
- > Relation sonore : l'autoroute en fonction du vent.

## Nature des limites :

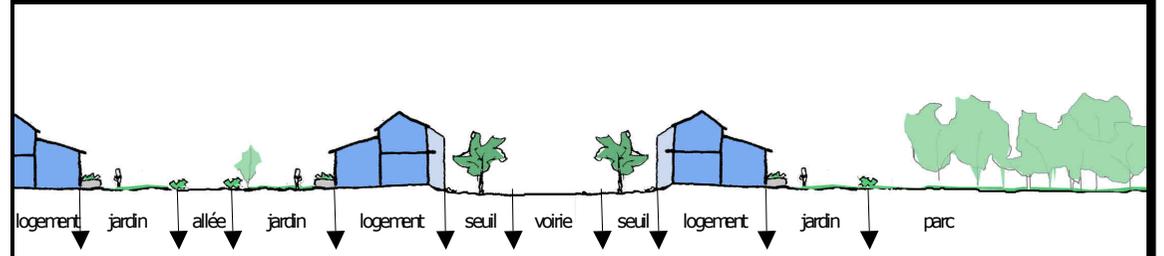
- > Relation individuels / collectifs : mise en place d'une limite franche : grille + étang. pas de communication possible.
- > Généralement, les parcelles des maisons ne sont pas limitées physiquement. Cela donne une impression de liberté d'accès et de continuité entre espace public et espace privé.
- > Le secteur d'habitat collectif s'est refermé par la mise en place d'une grille entourant la propriété et empêchant toute communication.



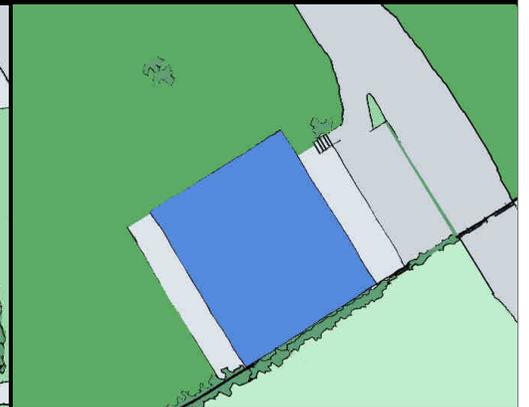
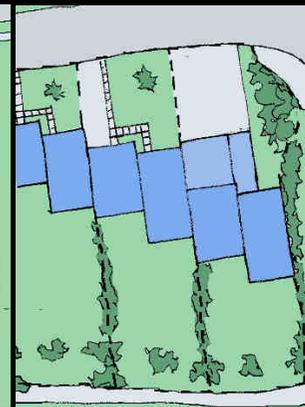
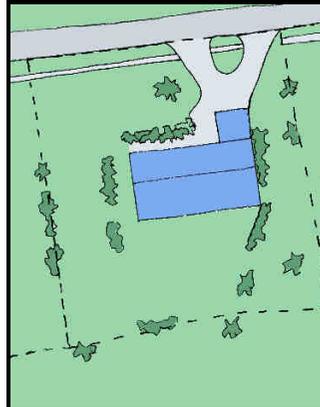
(1/16000ème)



Limite franche : grille entre collectifs et individuelles  
mur cloturant l'opération



Relation voirie / maison / jardin / parc



Principes d'organisation sur la parcelle (maison individuelle, maison mitoyenne, exemple d'un collectif)

## notion : USAGE



Terrain de tennis



Parc planté



Terrain de jeux



Séparation des flux

**Lieux partagés :**

- > Des espaces aux vocations complémentaires: parc, école, équipement sportif, ...
- > Espace propice lié à la promenade, à l'échange...

**Appropriation de l'espace :**

- > Pas d'appropriation indésirable de l'espace public du parc > respect.
- > Parc : gestion communale.
- > La qualité de l'opération réside dans un respect réciproque:
  - . L'habitant se doit d'entretenir sa propriété (jardin) à la hauteur de ce qui est réalisé sur l'espace public.
  - . Le promeneur doit respecter la propriété et l'intimité des habitants.



Espaces de promenade



Espace partagé privé (réservé aux logements collectifs)



Espace partagé public

## notion : ÉVOLUTION

- > Mutation peu perceptible : volonté de conserver l'image de l'opération. Toutefois, le cahier des charges initial a parfois du mal à s'imposer aux nouvelles constructions.
- > La privatisation (fermeture) du secteur d'habitat collectif marque un point contre la liberté imaginés.
- > L'une des entrées au sud (côté de Marcq en Baroeuil), se fait par une opération nouvelle qui s'inspire de la ZAC du Haumont mais sans en atteindre la qualité et les vertus.