

Rue Foch à CASSEL (59)

EN SYNTHÈSE

Les points forts

Bonne intégration dans le tissu urbain existant (inscription dans la topographie, respect de l'aspect patrimonial).

L'opération est ouverte sur la ville ce qui permet une mixité d'usages (résidents, usagers de la médiathèque). Si l'espace avait été résidentialisé, l'évolution de l'usage de la chapelle n'aurait sans doute pas été possible. De plus, ces passages traversants revont au vocabulaire de "venelles" présentes dans la ville.

L'opération, entourée d'équipements (médiathèque, école) et à proximité du centre et des commerces, se trouve au coeur d'une réelle vie de quartier.



Les points de vigilance

Le traitement des espaces extérieurs, côté jardin, aurait pu être optimisé et plus qualitatif.

Le parking, représentant un peu plus de 30 % de la surface non bâtie, aurait pu faire l'objet d'un traitement plus qualitatif ; accueillir quelques plantations et présenter un revêtement plus qualitatif permettant d'identifier son statut privé.

Veiller à garantir une lecture claire de l'espace, lorsqu'on utilise un accès pour plusieurs usages.



Des clés de qualité du projet

Combiner des types d'habitat variés
Dialogue entre les différents acteurs
S'inscrire dans la topographie et la trame urbaine du centre ville
Prendre en compte le patrimoine
Permettre l'évolution des usages

Contacts et documents « cadre »

Mairie de Cassel :
tél :03 28 42 40 13

Commune urbaine
2 230 habitants en 2005
SCOT Région Flandres Dunkerque. PLU prochainement en révision, partenariat AGUR. Pays des Moulins de Flandre
Nombreux monuments historiques et sites classés ou inscrits. Itinéraires de randonnées.

Cottage Social des Flandres :
2 rue Louis Burnod 59 140 Dunkerque
tél :03 28 58 08 58 –
e.mail :www.cottage.fr

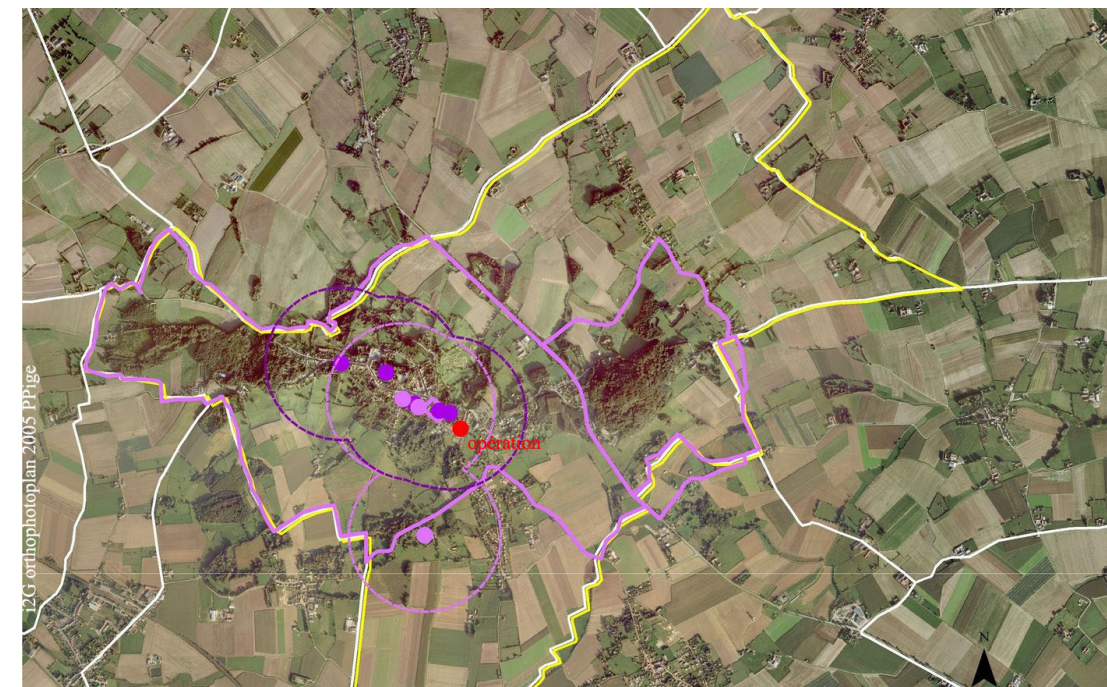
Promouvoir la qualité des formes urbaines et des espaces publics

POUR UN HABITAT DE QUALITE EN FLANDRES

Repères et références

Rue Foch à CASSEL (59)

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE ET DU QUARTIER



- Monument historique classé avec périmètre de protection de 500m
- Monument historique historique avec périmètre de protection de 500m
- Site inscrit

Situation géographique et identité

Commune de l'entité de paysage des Monts de Flandres, Cassel se caractérise par un relief accentué et un riche patrimoine. Les habitants y vivent donc, en partie, dans des sites protégés. Cassel est une commune au charme prisé, proche de la métropole lilloise, et de Dunkerque, bien desservie par les infrastructures de transport. Elle est également une destination touristique.

L'opération se situe en centre ville, le long de la rue principale de Cassel, voie pavée ancienne qui serpente pour escalader le relief, jusqu'à la Grand' Place. Peu éloignée du centre ville l'opération s'inscrit sur une parcelle à flanc de coteau, en pente, et à l'intérieur de périmètres de protection (monuments historiques classés et site inscrit du Mont Cassel et de la Vieille Ville). L'Architecte des Bâtiments de France a donc été consulté dans le cadre de l'opération.



Inscription dans la pente : rapport au voisinage

Pratiques et usages collectifs : pérennité du lieu

Implanté sur le site de l'ancienne maison de retraite, l'opération a conservé la chapelle de cette dernière. Ce bâtiment, témoins de l'histoire du lieu et de ses pratiques a été récemment transformé en médiathèque. Le choix architectural d'origine, de réaliser les accès des logement collectifs d'une partie de l'opération, par un passage traversant entre la rue et l'arrière de la parcelle, a permis cette évolution d'usage. En effet, ce passage est aujourd'hui emprunté - à pied-par le public pour accéder à l'équipement. Le choix de l'organisation spatiale des accès aux logements a permis une appropriation publique a posteriori du bâtiment de l'ancienne chapelle.

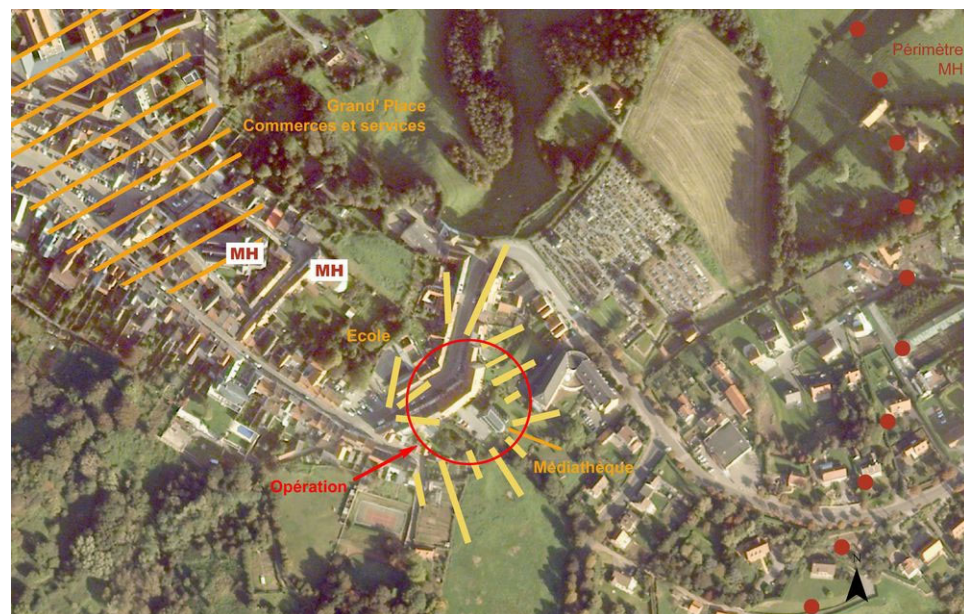
Promouvoir la qualité des formes urbaines et des espaces publics

Rue Foch à CASSEL (59)

A L'ECHELLE DE L'OPERATION ET DE L'ILOT

Qualité des formes urbaines et typologie

L'architecture s'inscrit en continuité des façades existantes, le long de la rue Foch et reprend le vocabulaire du site (volumétrie, matériaux, traitement de la dénivelée...). Il s'en suit une inscription harmonieuse au sein du tissu urbain existant. L'opération répartit ses 23 logements en deux types, deux maisons de ville et des logements collectifs. Tous présentent une volumétrie R+1+ combles et proposent des surfaces variées du T2 au T6. Les RDC des immeubles collectifs sont accessibles aux handicapés.



Qualité des espaces publics : Transitions et interfaces public – privé (limites)

Côté rue, le rapport est classique : les seuils des logements collectifs sont en retrait, contrairement à ceux des maisons de ville, le trottoir borde les façades. Côté arrière, le rapport est plus complexe. En effet, les bâtiments collectifs incluent un passage traversant, donnant accès à la médiathèque (ancienne chapelle) et donc ouvert au public. Les abords des deux bâtiments sont traités de façon qualitative (surfaces minérales, plantations) et accessible. Un second passage permet d'accéder à un parking, stationnement affecté aux logements. Cinq places sont prévues, sur la chaussée et comprennent deux emplacements PMR. Cependant, le statut de l'espace est peu lisible et quelques difficultés d'usage sont apparues ; certains lisent ce lieu comme un parking public, lié à l'équipement médiathèque. Depuis une information auprès des usagers de cette dernière, les choses se sont apaisées. Cette situation traduit également le fait que l'opération fait corps avec la ville et n'est pas perçue comme autre.



Passage vers la rue Foch et accès aux immeubles, vue depuis la médiathèque.



Collectif

Maison de ville

Promouvoir la qualité des formes urbaines et des espaces publics

Rue Foch à CASSEL (59)

A L'ECHELLE DU LOGEMENT ET DE SES PROLONGEMENTS

Qualité du logement

La majorité des logements (79%) bénéficient d'une orientation, au moins partielle, est et sud/est, avec de bonnes conditions d'ensoleillement.

Dans les logements, les accès (escaliers, paliers) se situent côté rue et bénéficient d'un éclairage zénithal.

Par ailleurs, l'implantation du bâti par rapport à la topographie, permet d'offrir à chaque logement, une vue dégagée sur le pied de coteau et la plaine de Flandres.



Détails et maison de ville

Volumétrie en accord avec le bâti existant. Respect de la facture de la rue Foch.

L'opération offre une grande variété de logements :

- Deux maisons de villes destinées aux grandes familles (T5)
- Deux logements collectifs présentant des logements du T1 bis au T4 et permettant ainsi une mixité de populations.

On peut cependant regretter qu'aucun espace extérieur privatif n'ait été prévu, ni balcon, ni terrasse.

On remarque également que l'organisation des accès aux logements collectifs, majoritairement à partir de l'intérieur de l'ilot, génère une certaine convivialité.

Promouvoir la qualité des formes urbaines et des espaces publics