

Résidence du Parc à TOURCOING (59)  
EN SYNTHÈSE

A l'échelle de la métropole lilloise, l'implication de nombreux partenaires publics et privés dans cette démarche permet d'explorer de nouvelles pistes de recherche dans la conception du logement. Il s'agit de revenir à une forme d'habitat emblématique de l'histoire du Nord Pas-de-Calais, la maison de ville, tout en renouvelant la typologie traditionnelle pour l'adapter aux attentes et aux préoccupations contemporaines en terme d'environnement, d'image et de qualité d'usage.

DES POINTS FORTS



Convivialité des espaces publics



Qualité des interfaces



Capacité d'Innovation

PAROLES D'ACTEURS

Pour les partenaires de ce projet, la maison de ville est un élément moteur du renouvellement urbain et de la mixité sociale sur ce territoire en mutation.

**Alain Cacheux**, vice-président de Lille Métropole Communauté Urbaine (Habitat) souligne l'intérêt de la maison de ville qui cumule les avantages de la maison individuelle et la proximité des services. Elle suppose une stratégie d'intervention des collectivités génératrice d'attractivité des quartiers et nécessite deux leviers pour améliorer l'image du quartier en renouvellement: d'une part le prix de foncier attractif, pour faire venir les promoteurs, d'autre part la création d'espaces et d'équipements publics.

**Jean- Charles Lefebvre**, promoteur, président de Palm Promotion rappelle les conditions facilitant l'inscription d'opérateurs logements dans une démarche de requalification urbaine. La stratégie volontariste, durable et partenariale des villes lève les obstacles inhérents au renouvellement : problème de sols pollués, insécurité, insuffisance d'équipements. Elle nécessite l'engagement des collectivités sur une action foncière dans les secteurs à renouveler, sur un financement public et sur un calendrier. Il insiste sur l'intérêt de la requalification urbaine (création d'espaces publics, travaux de dépollution des terrains, accessibilité par les transports en commun, et sécurisation du quartier) génératrice d'une nouvelle image du quartier et d'attractivité pour les futurs accédants.

**Catherine Martos**, responsable du pôle projets urbains à l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole, insiste sur le grand intérêt des habitants pour la maison de ville. L'achat par des propriétaires accédant (80 % de primo-accédants) et non par des investisseurs correspond à un besoin réel sur la métropole lilloise. Aujourd'hui, des acteurs publics et privés sont prêts à travailler ensemble sur le renouvellement urbain; Il s'agit d'améliorer encore les conditions de partenariat, par une organisation à la fois rigoureuse (un chef de projet du côté des promoteurs et des collectivités, ou un aménageur, pour coordonner les missions) et une maîtrise des coûts en la fixant comme objectif dès le départ...

UN POINT DE VIGILANCE



Un prix du foncier attractif

Résidence du Parc à TOURCOING (59)  
A L'ECHELLE DE LA COMMUNE ET DU QUARTIER



De la place parvis de l'école au jardin public par le mail

Situation, et contexte urbain

**Renouvellement urbain - Accessibilité - Centralité - Equipements et services publics**  
Inscrite dans le projet de la ville renouvelée de la métropole lilloise, à Tourcoing (93500 habitants) et initiée dans le contexte de Lille 2004, capitale européenne de la culture, cette opération de maisons de ville permet la requalification de l'ancien site industriel PJT de 11200 m2 sis sur une friche de plus de trois hectares, dans le quartier Flocon Blanche Porte en mutation. A proximité d'un accès autoroutier (A 22) la résidence « côté Parc » toute proche du centre, bénéficie d'une situation privilégiée dans la ville, du réseau de transport en commun (métro, tramway), et du voisinage d'une école.

Qualité urbaine et identité

**Nouvelle attractivité d'un territoire en mutation - Ville renouvelée - Maisons de ville innovantes**  
Le projet vise à relancer la maison de ville pour la rendre accessible au plus grand nombre et invite au retour nécessaire des promoteurs privés dans les territoires de la ville renouvelée, par une opération médiatisée et attrayante. La résidence du parc ouvre et valorise le quartier, par des nouveaux lieux de sociabilité (place, jardin public...) ; elle attire de nouveaux habitants, et conforte ainsi la volonté politique d'une mixité sociale sur ce territoire en mutation.

Pratiques urbaines et activités - Mobilité et déplacements

**Mixité programmatique - Equipements publics - Modes doux - Urbanité et Convivialité**  
Le programme propose une offre alternative à l'étalement péri-urbain (concurrentielle du logement à l'intérieur de la ville constituée) et répond aux enjeux de mixité sociale. Destiné en priorité à l'accession pour des familles aux revenus moyen, il comprend aussi 30 % de logements sociaux. S'il atteint une certaine densité avec de l'habitat individuel ( au delà de 35 à 40 maisons à l'hectare en site urbain), il fait aussi évoluer la typologie de la maison de ville traditionnelle dans l'agglomération, pour l'adapter aux usages contemporains...



Résidence du Parc à TOURCOING (59)  
A L'ECHELLE DE L'OPERATION ET DE L'ILOT



la place parvis



Le mail vers l'école



Le jardin public

Qualité des formes urbaines et typologie

Mitoyenneté - Mixité sociale - Innovation spatiale - Proximité de services publics – Rapport à la rue  
Le programme propose 51 maisons de ville contemporaines attractives, disposant de jardins en cœur d'îlot : 34 avec serre et car-port et 17 avec patio et garage. Le traitement des limites soigné préserve l'intimité en ménageant des vues intéressantes. La maison de ville présente les caractéristiques financières de la maison individuelle pavillonnaire de périphérie, tout en se situant en cœur de métropole, donc proche des équipements et des services. Pour cela une densité minimale est exigée ainsi qu'un travail sur le rapport à la rue, et l'espace collectif.

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

Diversité des ambiances et Ouverture sur la ville des lieux publics – Convivialité et Proximité  
Deux lieux publics de qualité contribuent à la requalification urbaine du quartier et à son changement d'image: **une place « parvis »** de l'école voisine, et **un jardin public** traversé par **un mail piétonnier**, en lien avec la ville. Pour préserver l'intimité des habitants, le rapport à l'espace public du logement s'organise par **filtres successifs** ( mur ou limite grillagée, jardin ou cour plantés, car-port, patio, serre, ...)

Pratiques et usages collectifs ; Pérennité des lieux

Mixité et relations sociales - Apports urbains réciproques - Appropriation et qualité de gestion  
Répondant au cahier de prescriptions environnementales (traitement des eaux pluviales, plantations) la place comme le jardin public illustrent par le dessin, la finition du détail, le choix des matériaux et du mobilier, la charte des espaces publics de la métropole lilloise.



Qualité du détail



Qualité des matériaux



Gestion différenciée

Résidence du Parc à TOURCOING (59)  
A L'ECHELLE DU LOGEMENT ET DE SES PROLONGEMENTS



Serre, patio, jardin pour la maison serre



Patio, jardin pour la maison patio

Qualité du logement

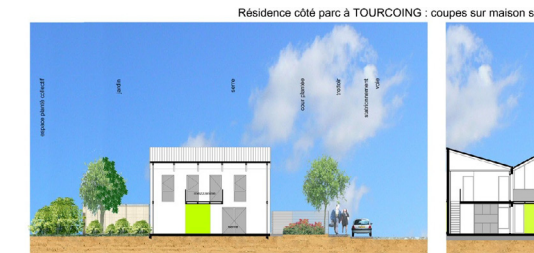
Innovation - Maison de ville – Villa urbaine – Serre et Patio – Car-port – Lumière - Appropriation  
La résidence du Parc propose deux typologies innovantes appréciées des habitants. Si elle s'éloigne de la typologie traditionnelle, **la maison-serre** de Philippe Dubus préserve par le jeu des toits en pente et le rythme instauré par les serres l'individualité et l'échelle domestique de la villa. L'architecte innove en réglant la mitoyenneté par la présence d'**une serre traversante**, de la rue au jardin, qui offre un lieu de vie supplémentaire à l'habitant. chauffé à basse température. Tantôt lieu de détente, de jeux, jardin d'hiver, ou atelier, la serre polyvalente, évolutive augmente l'apport de lumière naturelle, par l'ouverture d'une troisième façade de la maison. Le **car-port**, préau en l'absence de voiture constitue un autre espace de réserve, abrité de la pluie et des vues et facilement appropriable. L'équipe de Maria Colomer et d'Adrien Dumont développent leur projet de **maison patio**, sur le thème du « jardin habité ». Les volumes découpés s'alignent pour structurer ou dessiner les contours des espaces publics déjà constitués des rues ou créés avec le projet : la place et le mail. Côté intérieur, les façades s'ouvrent largement sur les jardins privés, ce qui apporte beaucoup de lumière aux espaces de vie.

Qualité des espaces privés

Variété et Intimité des espaces extérieurs privés – Générosité des espaces de réserve  
Sur des parcelles de taille modeste, l'habitant profite ainsi de deux espaces extérieurs privés: un jardin aux perspectives plantées, sur l'arrière pour tous et tantôt, une cour plantée en lien avec l'abri de garage, formant préau ( maison-serre) ou un patio apportant beaucoup de lumière aux espaces de vie. Le traitement des limites soigné préserve l'intimité des habitants en ménageant quelques échappées sur les plantations et les jardins. ...



Un jardin habité



Une serre traversante