

Cahier des Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Programmatiques



Site Ancienne école Gustave Dron Sentier du Beau Séjour (Quartier Clinquet – Bois D'Achelles)



✘ Sommaire

Préambule

1. La Ville

2. Le quartier

2.1 Situation actuelle

2.2 Orientations du PAU

2.3 Projets environnants

3. L'analyse du site

4. Les préconisations

4.1 Réglementation

4.2 Exigences

4.3 Particularités

5. Les orientations Habitat

6. Les références

✘ Préambule

La Ville de Tourcoing, soucieuse de sa qualité urbaine, accompagne l'ensemble des projets d'aménagement publics et privés de cahiers de préconisations à destination des différents maîtres d'œuvre et de leurs maîtres d'ouvrage.

Ces Cahiers de Préconisations Urbaines, Architecturales, Paysagères et Programmatiques sont une traduction des objectifs de développement et de qualité de la Ville.

Ils permettent de poser le cadre urbain du projet (situation du projet dans la ville, intégration et impact urbains, attentes programmatiques et sociales, exigences architecturales et environnementales, etc.) en le situant dans les stratégies d'aménagement de la Ville de Tourcoing.

Ils visent à orienter le projet dans le respect des réglementations en vigueur (PLU, ZPPAUP) et des exigences urbanistiques et de qualité architecturale défendues par la Ville de Tourcoing et l'Architecte des Bâtiments de France, tout en laissant s'exercer l'imagination et la liberté de création architecturale.

L'ambition de Tourcoing est de travailler en bonne intelligence avec tous les acteurs du territoire pour faire émerger des projets de grande qualité, conciliant respect du patrimoine existant, encourageant l'innovation, la transition énergétique, l'audace architecturale, et façonnant au fur et à mesure l'identité de la ville.

✕ 1. La Ville



Riche de son histoire et de son patrimoine industriel textile, Tourcoing est une ville d'élan et de grands projets qui cultive avec force et conviction un environnement qui permet au plus grand nombre de s'épanouir, de vivre et d'entreprendre.

Ville en mouvement, Tourcoing la créative, innovante et intense, bâtit, reconquiert son territoire et construit son avenir jour après jour. Au cœur d'une métropole dynamique et ouverte sur l'Europe du Nord, Tourcoing la transfrontalière a l'ambition d'être encore plus prospère, toujours plus humaine, agréable pour tous, offrant des services et un cadre de vie de qualité.

La métamorphose de la ville se poursuit dans les quartiers (Belencontre, Virolois, Union, Pont Rompu), mais aussi en son centre-ville (aménagement du Quadrilatère des Piscines, Grand Place, ...) La ville toute entière se réinvente, grâce à une mutation urbaine de très grande ampleur, dont le rythme s'est accéléré ces dernières années. Aux quatre coins de la ville, des projets de réhabilitation et des programmes neufs voient le jour, plus de 500 nouveaux logements sont créés chaque année.



Le développement économique de Tourcoing s'appuie sur une nouvelle génération d'industries, créatives et innovantes, autour de filières d'excellence : l'image et les textiles innovants. En parallèle, la Ville continue sa dynamique de valorisation de sa politique culturelle et s'enrichit de moments forts qui rythment sa vie locale et de structures culturelles à rayonnement national.

La Ville ambitionne des formes architecturales et urbaines généreuses et humaines, à la fois respectueuses du patrimoine et de l'histoire des lieux et ouvertes à l'innovation et à l'audace, constitutives du patrimoine de demain.

S'inscrivant dans l'ambition communautaire de répondre à une nouvelle forme urbaine pour la métropole du XXI^e siècle, la Ville interroge le regard de tous dans chacun de ses projets (création d'une école, aménagement d'un parc, organisation d'un événement, etc). Car repenser l'espace urbain, innover dans l'architecture, promouvoir l'art dans la ville, c'est aussi s'appliquer à ré-enchanter le quotidien des habitants.



✦ 2. Le quartier

✦ 2.1 Situation actuelle

Comptant parmi les quinze quartiers tourquennois, le secteur « Clinquet-Bois d'Achelles » est implanté à l'Ouest de la Ville et délimité par des axes routiers fréquentés dont l'autoroute A 22, le boulevard d'Halluin le boulevard des grandes chaussées et la bretelle d'accès à l'autoroute. Son tissu urbain peu dense lui donne une image de commune suburbaine, par son ambiance « village », un peu déconnectée de la Ville par la fracture urbaine que constitue le boulevard industriel.

La circulation y est essentiellement résidentielle, les principales voies d'accès sont constituée par la rue Voltaire et la rue Beau Séjour, menant à la Zone d'Activités « Ravennes - Les Francs » excentrée du quartier.

Le sentier du Beau Séjour lui, finit en impasse en butée contre la sortie de l'autoroute et les jardins familiaux dont l'accès s'effectue sur Tourcoing.

Cette impasse est caractérisée par une présence forte d'arbres majeurs repérés au PLU par un espace boisé classé. Cette masse végétale constitue une zone « tampon » entre le quartier et sa périphérie.

✦ 2.2 Projets environnants

Le quartier du Clinquet est un secteur où l'habitat individuel prédomine même s'il existe trois groupes de logements collectifs discrètement intégrés dans le paysage urbain. A partir du boulevard des Grandes Chaussées (Ch. Watt), l'ancienne voie ferrée désaffectée le traverse dans l'axe Nord Sud laissant de part et d'autre de son linéaire, des fonds de propriétés peu valorisés sauf quelques jardins fortement arborés.

La voie ferrée est amenée à être réhabilitée dans le cadre de l'étude de sa reconversion à l'échelle de la métropole lilloise pilotée par Lille Métropole et l'Espace Naturel Métropolitain.

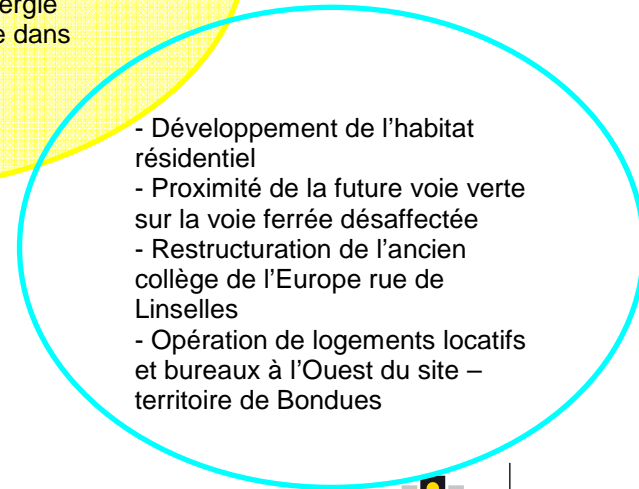
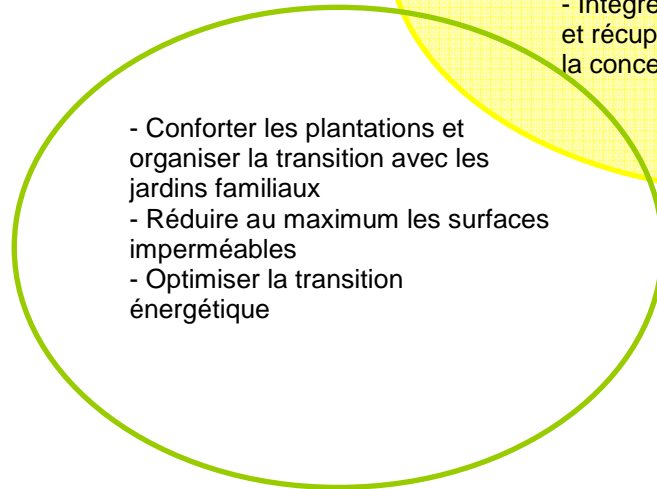
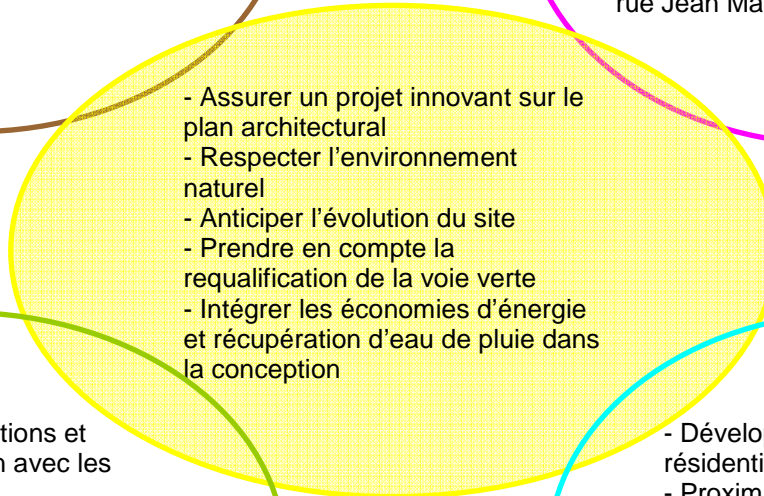
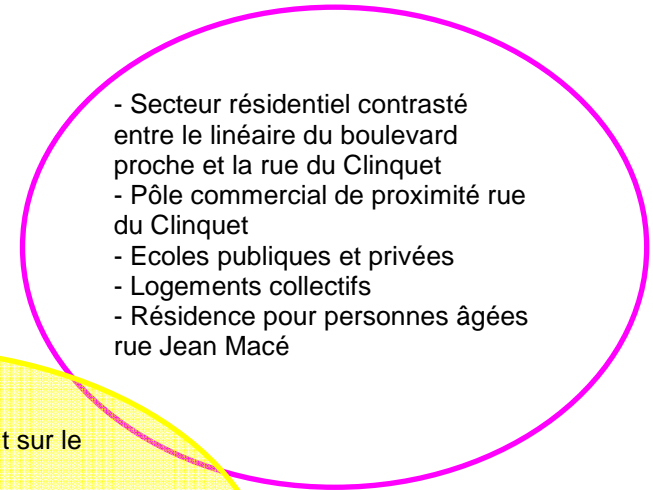
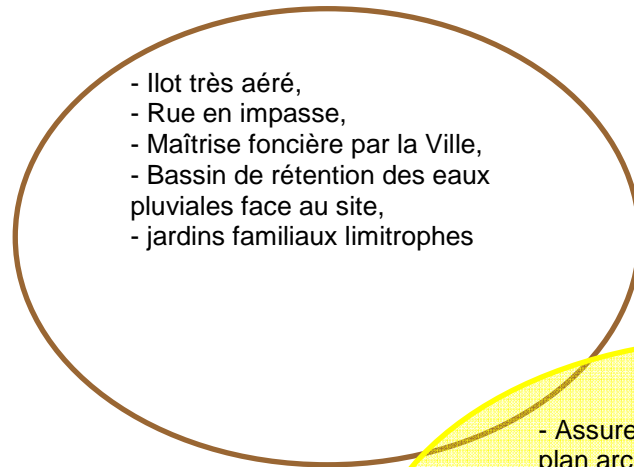
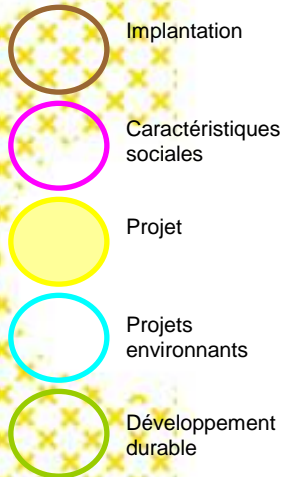
Par ailleurs, quelques sites mutables dont l'école Gustave Dron, font aujourd'hui l'objet d'un intérêt particulier de la part de la Ville :

- L'ancien collège Lucie Aubrac/collège de l'Europe situé plus au Nord jouxtant immédiatement la voie ferrée.
- L'ancien foyer d'accueil pour adolescents situé rue Jean Macé en frange de la voie d'accès au Bois d'Achelles.



Opération Bouygues Immobilier-Rue Jean Macé
Les Jardins de Candide

✦ 3. L'analyse du site



✘ 4. Les Préconisations

✘ 4.1 La Réglementation

Tout projet devra satisfaire aux réglementations en vigueur. Les points suivants en sont des extraits et mettent l'accent sur des aspects particuliers de celles-ci propres au site du projet.

✘ Etat foncier

Le terrain est cadastré sous les références AD 824 pour une superficie totale d'environ 15 458m², à laquelle une surface (d'environ 3000m²) détachant la salle de sports et une partie du terrain autour sera déduite pour rester propriété Ville de Tourcoing.

La salle de sports garde en effet un usage pour les écoles environnantes. Cette configuration confère au site :

- Une intimité et isolement en retrait de la rue.
- Une morphologie bâtie différente du quartier
- Un potentiel constructible
- Un potentiel de plantations

Sur le plan des réseaux, il est à mentionner qu'un collecteur d'assainissement traverse la cour de l'école et recueille également les réseaux de la rue Jean Macé à l'Ouest du site. Un poste EDF est également présent au nord-est du site.

La parcelle et les bâtiments, appartiennent à la Ville de Tourcoing. Un document d'arpentage finalisera l'unité foncière à céder.

<http://www.cadastre.gouv.fr>

✘ PLU - Plan Local d'Urbanisme

Le terrain est en zone UCa au PLU, zone urbaine mixte, de faible densité.

La réglementation privilégie sur le secteur l'habitat individuel, et les espaces libres en dépendant. Une attention particulière doit être apportée à la gestion du stationnement des véhicules.

http://www.lillemetropole.fr/urba/PLU/_liens_docs/reglement/_sommaire_reglt.htm

✘ SPR – Site Patrimonial Remarquable (ancienne ZPPAUP - Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)

Situé en limite du périmètre de la ZPPAUP, le projet fera l'objet d'une intégration urbaine et architecturale dans l'esprit de l'environnement proche.

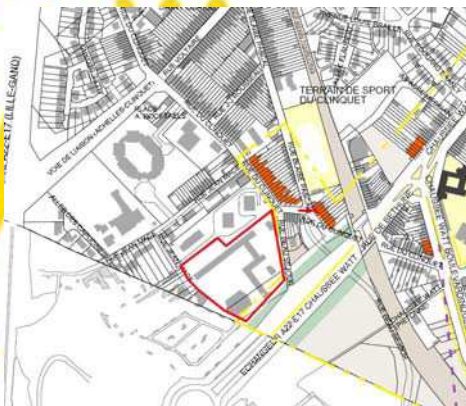
Il est à noter la présence de rangs de maisons à l'architecture marquée rue du Clinquet.



↑ Foncier



↑ PLU



↑ SPR (ancienne ZPPAUP)

✦ 4.2 Les exigences

Dès les premières intentions du projet définies, le programme fera l'objet de différentes phases d'analyse par la Direction de l'Urbanisme pour répondre aux exigences de la Ville.

⊞ Intégration urbaine

Le lien avec l'environnement proche est une composante importante qui s'exprimera dans la forme urbaine et le choix des matériaux.

La relation du projet au quartier sera recherchée par la création de perspectives pour attirer le regard vers un élément d'intérêt, et donner à voir de plus loin. La volumétrie bâtie devra offrir un épannelage varié sur les rues et des vues intérieures donnant un rythme dans la composition de la façade urbaine.

⊞ Qualité architecturale

La ville de Tourcoing s'engage aujourd'hui dans la construction de son futur patrimoine à travers des projets innovants et emblématiques.

Les matériaux utilisés et les éléments architecturaux doivent assurer une transition douce avec le patrimoine bâti environnant. La toiture devra être intégrée à la réflexion architecturale et considérée comme la 5^{ème} façade.

⊞ Respect du paysage et création de biodiversité

Le patrimoine paysager doit participer au développement durable de la ville.

Les plantations nouvelles constitueront un véritable paysage thématique en lien avec le site. Ouvert sur la rue il participera à l'intégration du programme au quartier.

Le stationnement sera rationalisé.

⊞ Promotion du développement durable

La ville sera très attentive aux propositions d'organisation spatiale et aux propositions techniques favorisant la transition énergétique, le pourcentage de surfaces perméables, la « renaturation », les matériaux employés et le respect des normes en vigueur relatives à la réglementation thermique.

✦ 4.3 Les préconisations particulières

Les préconisations visent à orienter les projets dans le respect des réglementations en vigueur tout en laissant s'exercer l'imagination et la liberté de création architecturale.

✦ **Programmation**

L'ambiance générale du quartier sera respectée. Un programme de logements individuels, type maison de ville, et de quelques collectifs en entrée de site est tout à fait adapté au site.

✦ **Préconisations**

Les préconisations urbaines s'orientent sur une réelle prise en considération de la qualité environnementale du site.



L'aménagement se fera sur les thématiques de la ville durable, à savoir :

- minimiser l'impact des constructions sur l'environnement
- limitation des zones imperméables.
- conservation des arbres sains existants.
- orientation des bâtiments permettant des économies d'énergies et une récupération des eaux de pluie efficace.

- Les accès véhicules se développeront à partir de ceux existants.
- Le plan de masse optimisera les surfaces imperméables existantes pour les voiries.
- Les retraits paysagers sentier Beau Séjour permettront d'intimiser le site dans un rapport végétal avec l'existant.
- Le Plan Directeur des Parcs et Jardins de la Ville préconise une renaturation du site.
- Le stationnement sera mutualisé au centre de l'opération
- Des petits collectifs pourront être bâtis face à ceux existants
- Les limites seront arborées

✦ 5. Les orientations Habitat

A) Contexte Démographique

Le quartier du Cliquet affiche une densité plutôt faible (3 762 hab/km²) par rapport à la moyenne de la ville (6 052 hab/km²).

Il est caractérisé par une diminution de sa population et de son nombre de ménages (contrairement à l'échelle ville où le nombre de ménages s'accroît).

C'est un quartier qui vieillit. (Part des <25 ans en diminution / part des >60 ans en augmentation)

Les indicateurs de fragilité :

- sous représentation des familles monoparentales et des familles nombreuses
- niveaux de ressources supérieurs à la moyenne constatée à l'échelle de la ville (malgré une évolution plus faible que les ressources à l'échelle de la ville).

B) Contexte Habitat

➤ Nature :

Quartier où le logement individuel est majoritaire 71 %, (70% de T4 ; 13% de T1 et T2).

➤ Ancienneté :

Le parc est plus récent : 55 % construit entre 49 et 75% et 25% du parc construit après 1990.

Echelle ville : 40% du parc construit avant 1915.

➤ Rotation :

Faible rotation : plus d'un ménage sur 2 réside dans son logement depuis plus de 10 ans.

➤ Statuts d'occupation :

Propriétaires occupants majoritaires : 58.6% ; sous représentation des locataires du parc privé (6.4%) Proportion de logement locatif social (35 %) > à moyenne ville (29%)

➤ Dynamiques de construction :

Une seule réalisation neuve au cours de ces 10 dernières années :

Clos MERMOZ par Vilogia PRU : 44 logements individuels.

➤ Marché immobilier

- Prix pratiqués nettement supérieurs à la moyenne des prix de ventes à l'échelle de la Ville (226 700€ contre une moyenne de 141 477€ en 2011).

- Volume des ventes enregistrées relativement faible :

En moyenne sur la période 2005-2011, (3 % des ventes de maisons réalisées sur la ville).

- Un des secteurs les plus attractifs (avec Centre ville, Gambetta et le Pont de Neuville)

- Vente HLM : 146 logements autorisés à la vente (38 individuels / 108 collectifs).

C) Orientations

Objectifs :

- Accueillir des familles participant au rajeunissement du quartier.
- Assurer une offre en petites typologies destinée aux ménages âgés potentiellement en sous occupation dans leurs logements.
- Renforcer la part de l'offre locative privée et/ou intermédiaire.

Traduction opérationnelle :

- Une offre en logements individuels, en grandes typologies, semblerait cohérente avec la structure du parc du quartier et l'offre à fournir et en adéquation avec les objectifs visés

Cette offre pourrait se traduire par une programmation majoritaire en accession à prix maîtrisé et/ou PSLA (location Accession).

- Une offre en collectif de petites typologies vouée :
- au renforcement de l'offre locative privée
- à l'accueil de jeunes actifs et de ménages âgés.

OBJECTIF 1 : ACCUEILLIR DES FAMILLES		
Forme urbaine	Produit	%
individuel	Accession abordable (dont PSLA)	70%
	Accession libre	
OBJECTIF 2 : DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE PETITS MENAGES (jeunes actifs/personnes âgées)		
logement intermédiaire / semi collectif	locatif libre/intermédiaire	30%
TOTAL		100%

Ces valeurs de référence pourront évoluer en fonction de l'économie du projet.

✦ 6. Les références



Traitement des retraits
Emprise et séquences bâties variées
Relation avec les jardins cultivés



Contacts Ville

Direction de l'Aménagement, de l'Habitat et du Développement Economique

Service Prospective Urbaine et Qualité Architecturale
Stéphanie HALGRAIN – shalgrain@ville-tourcoing.fr - 03.20.23.38.50

Service Habitat, Logement et Hygiène
Romain BAYART - rbayart@ville-tourcoing.fr – 03.59.69.70.92

