

# APPEL A PROJET

Cahier de préconisations urbaines, architecturales et paysagères

*Ancien établissement Van Oost // Ancien centre de formation  
62 et 72 rue de Lille // Quartier centre // Tourcoing*



**Tourcoing**  
La Créative

## *Sommaire*

### *62 rue de Lille*

Situation et caractéristiques  
Bref historique et vues extérieures  
Volumétrie et aspect intérieur  
Détails patrimoniaux  
Potentialités  
Bulles programmatiques

### *72 rue de Lille*

Bref historique et vues extérieures  
Potentialités et contraintes

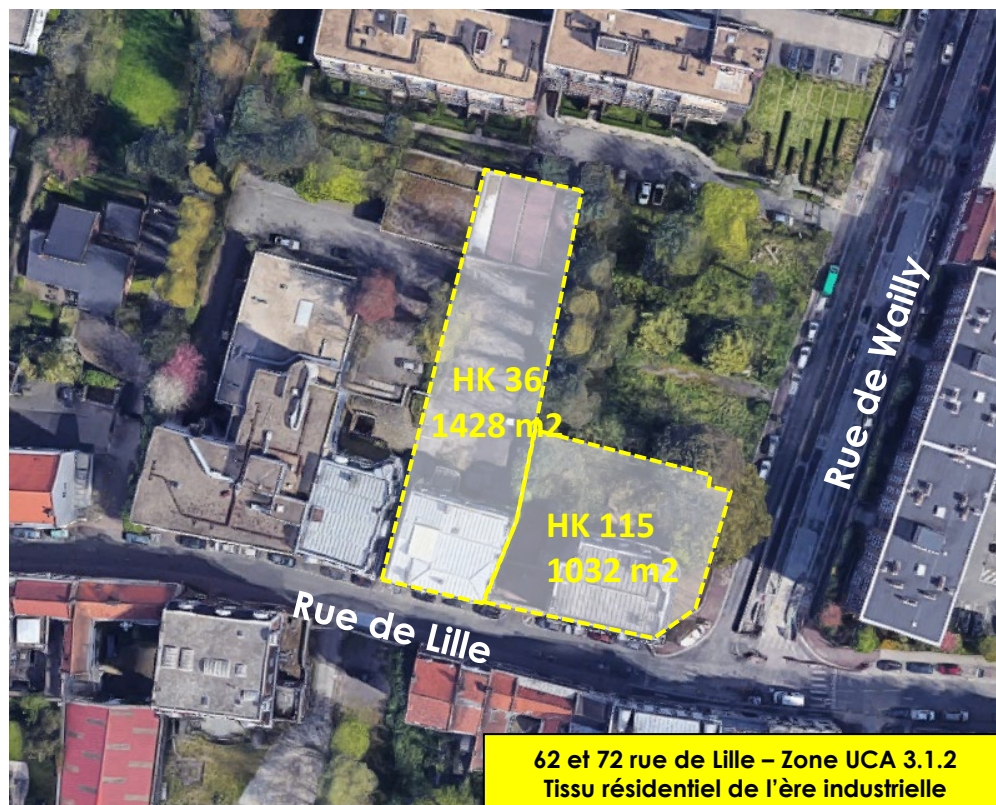
### *Synthèse*

Bulles schématiques  
Schéma d'intention  
Préconisations

### *Références*

## 62 et 72 rue de Lille

### Situation et caractéristiques – Extrait de la réglementation



**Emprise au sol maximum** = non réglementée

**Hauteur maximum** = 10m / 13 m

**Implantation des constructions par rapport aux** voies = Sur les unités foncières riveraines d'une voie ouverte à la circulation, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite en tenant lieu.

**Bande de constructibilité** = Les constructions ne peuvent pas s'implanter au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions légères à usage d'abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres telles que définies dans les dispositions générales

**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales** = Dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu : la construction doit jouxter les limites séparatives. Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite en tenant lieu : La construction est autorisée à jouxter la limite séparative sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 3 mètres par rapport à la limite séparative, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ ).

**Implantation par rapport aux limites non latérales** = La construction doit être implantée en retrait de la limite séparative non latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative non latérale qui en est le plus rapproché doit être au

moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres ( $L \geq H/2$ ). Toutefois, dans le cas d'unité foncière d'une profondeur égale ou inférieure à 10 mètres : la construction est autorisée à jouxter la limite séparative non latérale sans pouvoir excéder une hauteur de 3,50 mètres sur la limite séparative. Au-dessus de cette hauteur et sur une distance horizontale de 4 mètres par rapport à la limite séparative non latérale, les toitures doivent être comprises dans un gabarit de 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite concernée.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** = L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (H) de tout point de la construction la plus haute ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres.

**Stationnement** = Secteur S0 – Logement = 1pl/ logement ou 0.5pl/ logement si logement social avec prêt aidé de l'état. Hébergement = sur déclaration du pétitionnaire. Restauration / activités de service / artisanat et commerce de détail = 1pl/80m<sup>2</sup> sp au-delà de 240 m<sup>2</sup>. Hébergement hôtelier et touristique = non réglementé. Salles d'art et de spectacles, centre de congrès et d'exposition, autres équipements recevant du public = sur déclaration du pétitionnaire. Bureaux = non réglementé.



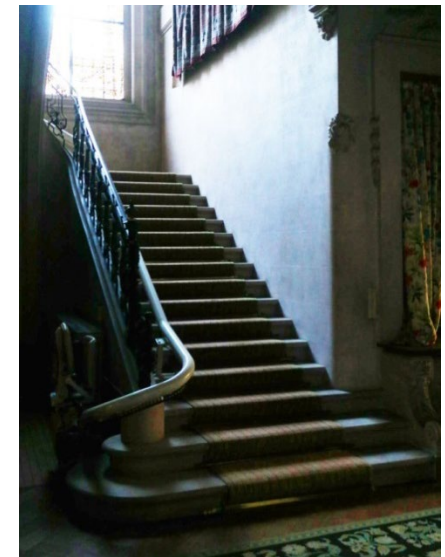
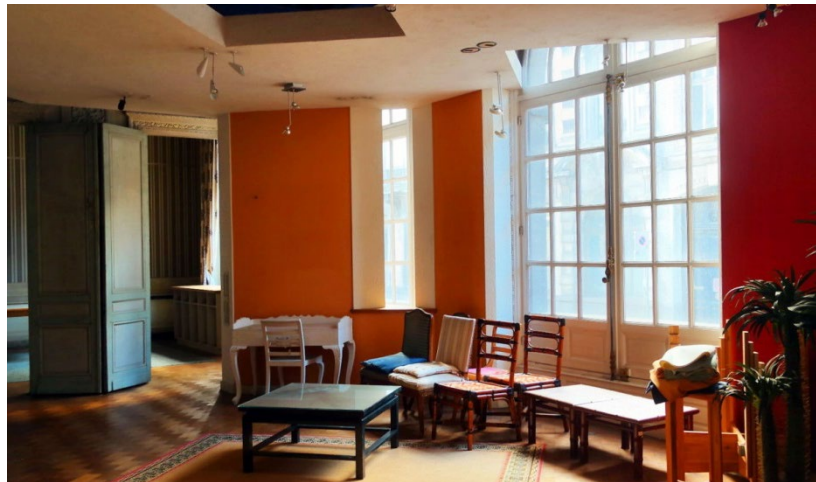
## 62 rue de Lille Bref historique et vues extérieures

Edifiée entre la fin du XIX<sup>ème</sup> et le début du XX<sup>ème</sup> siècle par l'architecte J.B Maillard pour le compte de la famille Tiberghien, la maison Van Oost a abrité à compter de 1964 un établissement de décoration et d'aménagement des intérieurs, mais également une galerie d'artistes, avec, en sous-sol, deux salles dédiées aux expositions.

Son architecture, belle représentation de la **maison de maître** de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, présente de nombreuses caractéristiques de cette typologie : **socle imposant en pierre bleue avec émergence d'un sous-sol, étages en appareillages de pierre et remplissage brique, toiture à la Mansart, corniche en pierre moulurée**. L'intérieur du bâtiment comporte également nombre d'éléments architecturaux remarquables : **vitraux, ouvrages de ferronnerie, plafonds moulurés, frises, escalier monumental et garde-corps ouvragés**.



## 62 rue de Lille Volumétrie et aspect intérieur

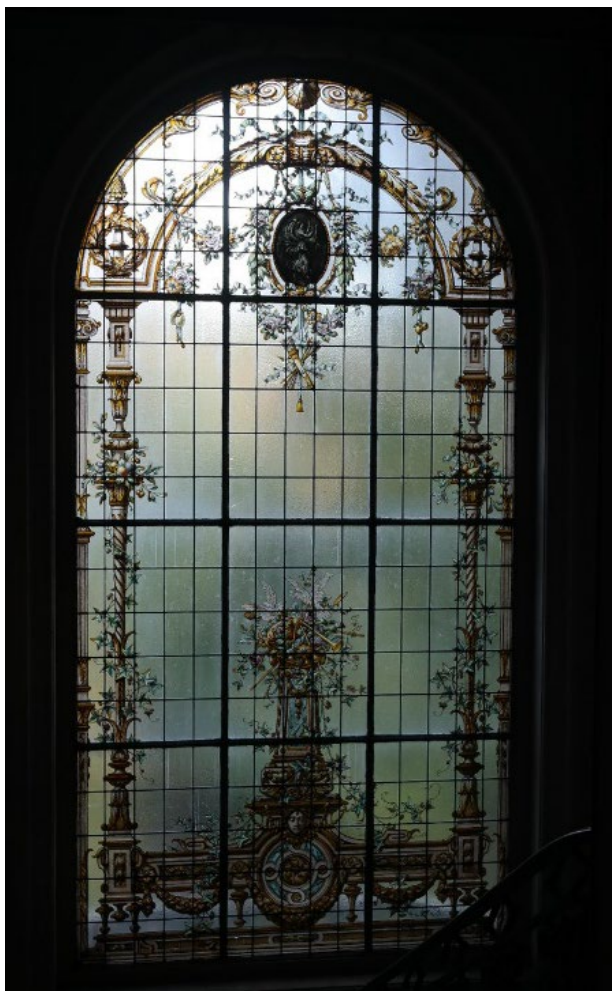


Dans un état de conservation intérieure remarquable par le fait qu'elle ait toujours préservé sa fonction de logement individuel, la bâtisse présente un intérêt particulier à entretenir et mettre en valeur en maintenant dans leur volumétrie initiale l'ensemble des pièces servies (triple séjour, salle à manger monumentale, entrée et distribution principale largement dimensionnées, ...).



## 62 rue de Lille

### *Des détails patrimoniaux à préserver*



Au fil de la découverte de ce lieu, apparaissent de nombreux détails patrimoniaux d'une grande qualité d'ouvrage. L'ensemble de ces éléments sont répertoriés ci-après et doivent impérativement être préservé dans le cadre du futur projet.





## 62 rue de Lille Des potentialités à développer



Le jardin à l'arrière du bâtiment, réduit au fil du temps, reste l'un des potentiels les plus importants de la parcelle. Sa préservation et son aménagement paysager pourront accompagner la rénovation de la bâtisse.

L'entrée carrossable au droit du corps principal du bâtiment est également un véritable potentiel d'aménagement à étudier. L'écrin patrimonial offert par les deux entités fortes 62 et 72 rue de Lille est une matière de projet très riche où l'aménagement d'un évènement contemporain pourrait être envisageable.

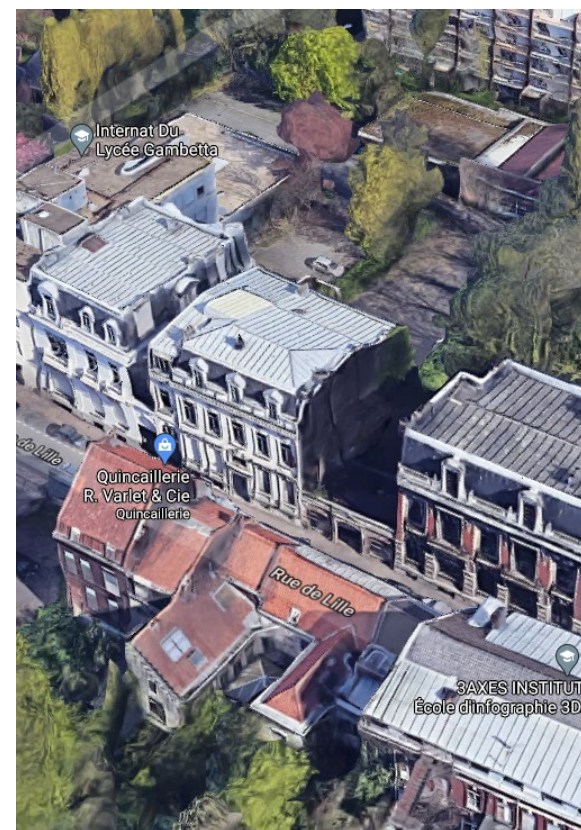




## 72 rue de Lille

Bref historique et vues extérieures

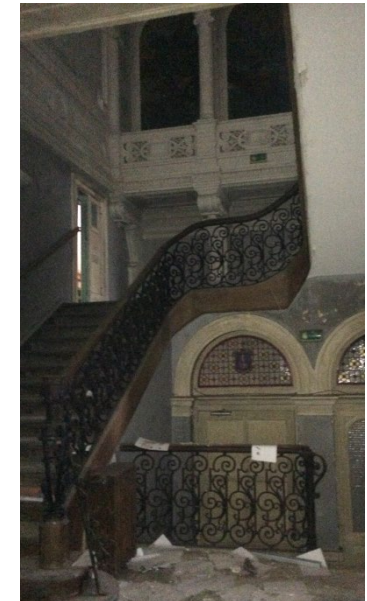
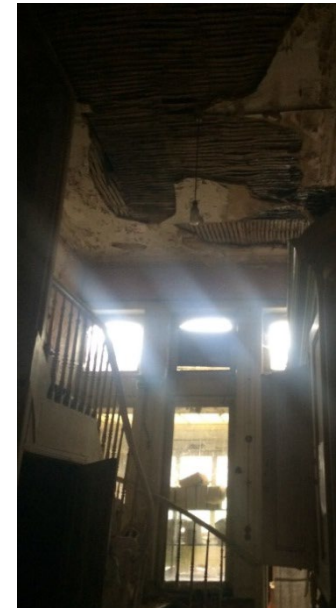
Le 72 rue de Lille est également un bel exemple de la typologie de maison de maître. Edifiée par l'architecte Maillard à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle pour le compte de la famille Lorthiois, elle est intimement liée au n°74 qui est de même facture. Bâtisse cossue disposant d'un passage cocher, elle présente une façade dotée de nombreux éléments à mettre en valeur : **tympans moulurés, gardes corps ouvragés, et corniches sculptées**. A l'intérieur, certains éléments patrimoniaux sont toujours présents : **large escalier en bois, ouvrages de ferronnerie, moulures et boiseries fines**.





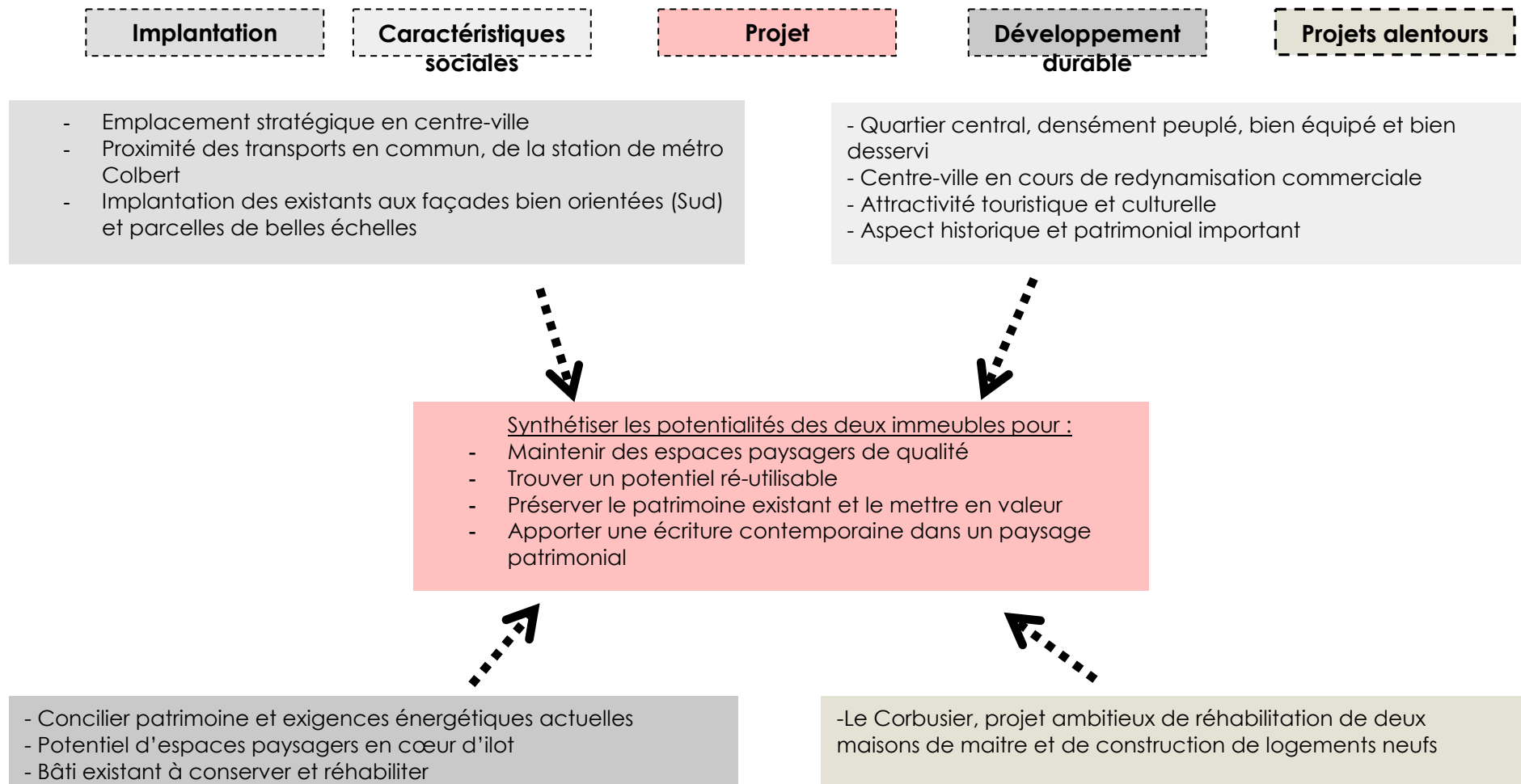
## 72 rue de Lille

*Des éléments patrimoniaux à préserver, un bâtiment nécessitant une restructuration lourde*



Le 72 rue de Lille n'est malheureusement pas dans le même état de conservation que le 62. Il présente cela dit des éléments patrimoniaux à préserver, ainsi que des volumes à maintenir en l'état, principalement au droit des pièces servies de la bâtisse.





# Synthèse

## Schéma d'intention et préconisations



### Préconisations urbaines ...

- Maintenir un **front bâti** sur la rue de Lille
- **Préserver la masse végétale existante, créer** une masse végétale nouvelle dans le prolongement du 72, rue de Lille
  - Intégrer le **paysage** comme **donnée intrinsèque** du projet, et diversifier les ambiances en fonction des besoins
  - Cantonner l'aire véhicules dans une **poche minimale et paysagère**, à bonne distance des bâtiments
  - **Mutualiser l'accès véhicules** prévu au droit du projet situé sur la parcelle voisine, sur la rue de Lille pour limiter l'emprise de la voirie

### Préconisations architecturales ...

- **Conserver** la maison Van Oost **dans son écriture initiale : pas de découpage** en plan ni en

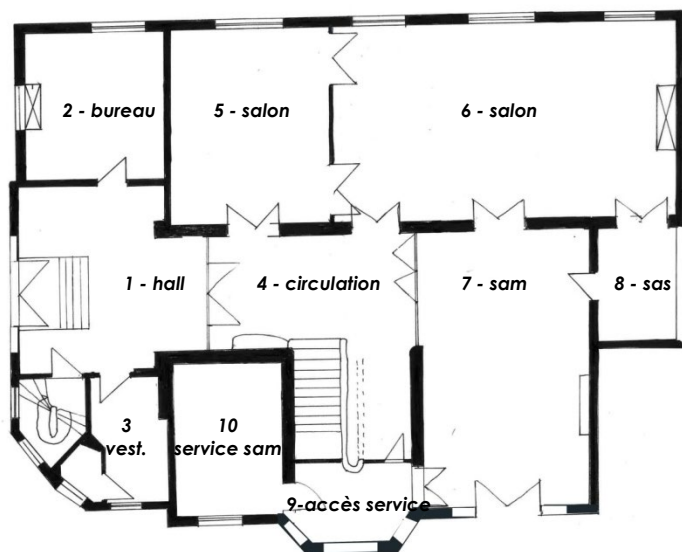
volume. Rénover et mettre en avant les **éléments forts et qualitatifs** de cette typologie : escalier majestueux, moulures, boiseries, ferronnerie, etc... Le programme qui viendra s'y implanter devra être en accord avec cette volonté de préservation, voir détail ci-après des impératifs à préserver.

- Utiliser l'ancien magasin Van Oost comme « **potentiel constructible** ». Sa position stratégique, entre deux bâtis inscrits sur la liste des bâtiments remarquables du SPR, devra faire l'objet d'une étude poussée sur l'écriture contemporaine en site patrimonial, de greffe entre deux éléments existants remarquables et forts.
- **Exploiter** l'emprise actuellement construite en fond de parcelle du 72 rue de Lille comme **potentiel re-utilisable**, et proposer une programmation typologique variée



### Eléments patrimoniaux à préserver 62 rue de Lille

- Listés ci-après, les pièces suivantes devront impérativement être maintenues dans leur volume initial, et les éléments préservés tels quels.



**PLAN DE REZ-DE-CHAUSSEE**

#### 1- hall

- Volume général
- Sols
- Escalier
- Porte intérieure ferronnerie
- Portes bois
- Soubassements marbre
- Linteaux portes moulurés
- Moulures plafonds

#### 2- bureau

- Volume général
- Plafond mouluré
- Boiseries
- Cheminée
- Sol
- Portes bois

#### 3-vestiaires

- Volume de la pièce
- Sols
- Miroirs et ferronneries
- Plinthes
- Tapisseries
- Luminaire
- Boiseries
- Moulures plafonds

#### 4 - circulation

- Volume de la pièce
- Sols
- Plafond mouluré
- Portes bois
- Linteaux portes
- Soubassement marbre
- Jardinière marbre
- Miroirs
- Escalier
- Vitraux

#### 5-salon

- Volume pièce
- Boiseries
- Moulures plafond
- Portes bois

#### 6-salon

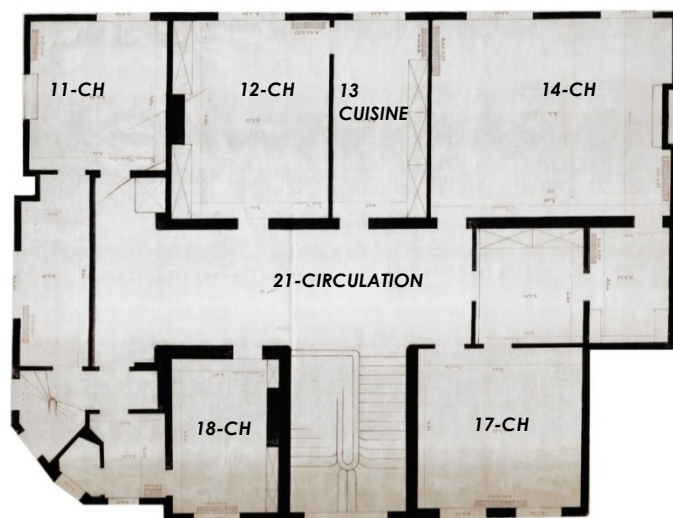
- Dito ci-dessus
- Cheminée
- Miroirs

#### 7 - salle à manger

- Volume pièce
- Boiseries
- Moulures plafond
- Cheminée
- Miroir
- Impostes sculptées
- Sols

## Synthèse

Préconisations sur le bâti existant – 62 rue de Lille



**PLAN DE NIVEAU 1**

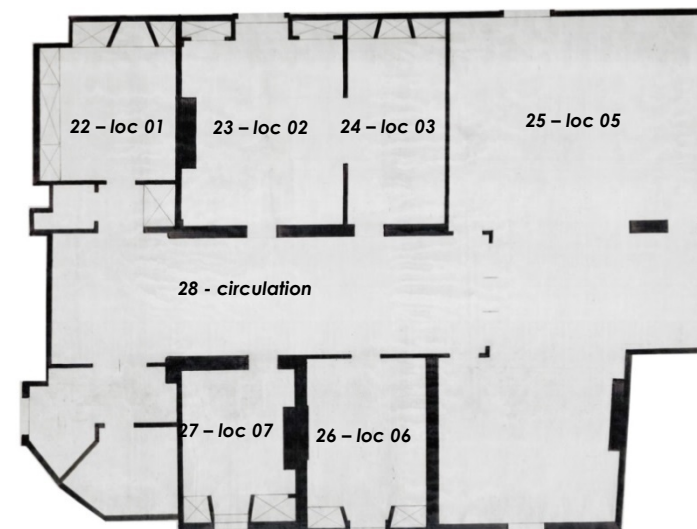
**11-12-13-14-17-18 – chambres et cuisine**

- Suppression des faux plafonds
- Cheminée
- Boiseries
- Portes
- Tapisseries
- Dôme

**21 - circulation**

- Volume
- Moulures plafond
- Linteaux sculptés
- Trappe tapissée

**>Autres locaux = adaptations envisageables**



**PLAN DE NIVEAU 2**

**Locaux dernier niveau**

- Cheminées
- Miroirs
- Volumes
- Plafonds moulurés
- Planchers
- Portes bois / ensembles menuisés

**> Adaptations envisageables**



## Références

*Evènement contemporain en site patrimonial – paysage en cœur d'îlot – réutilisation fond de parcelle*

