

3 monographies de cités minières exceptionnelles et remarquables du Bassin Minier du Nord-Pas de Calais

Atouts et faiblesses de leurs caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales



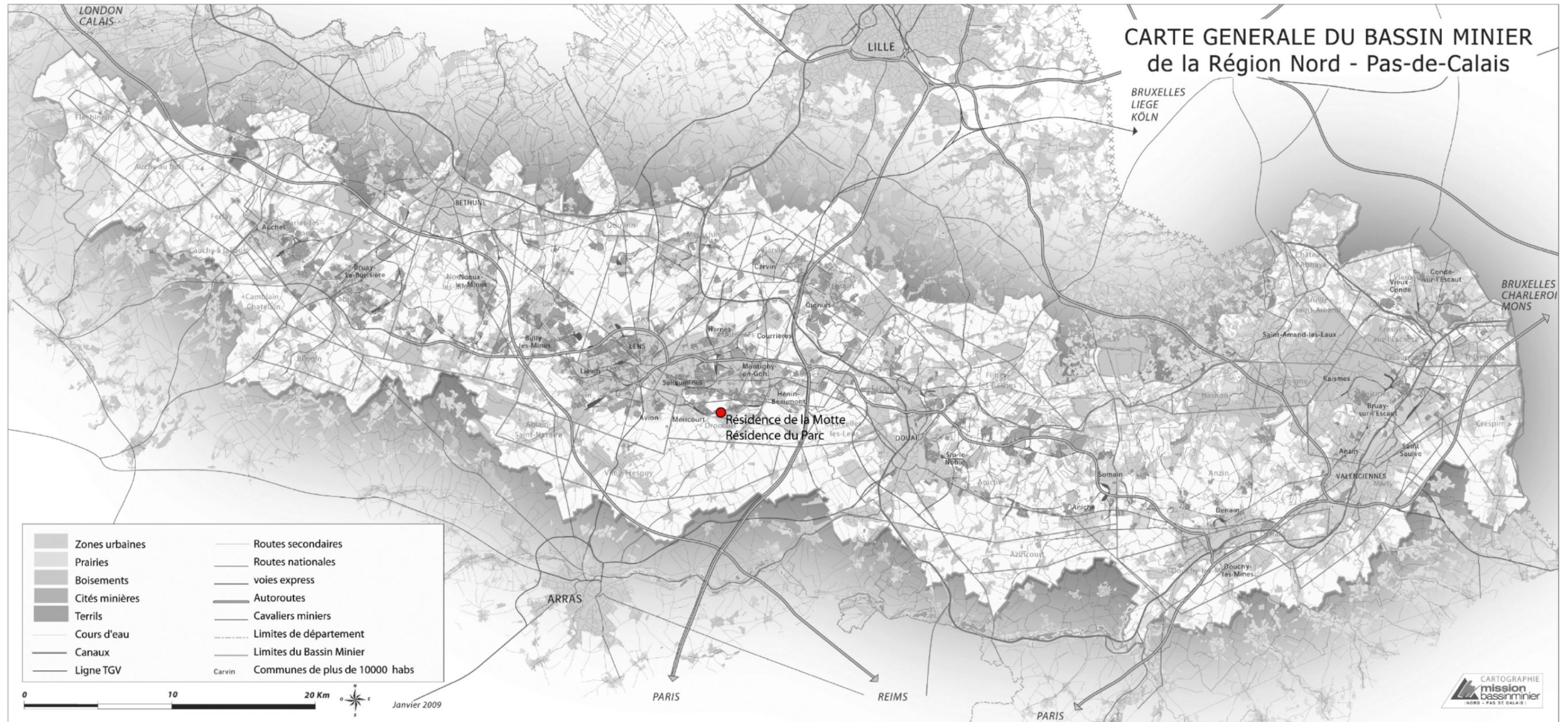
STUDIO A&P
Elsa Liverani - architecte DPLG

84 rue Saint Gabriel
59000 LILLE
tel : 06 75 03 34 75
e-mail : elsaliverani@yahoo.fr



MONOGRAPHIE DE LA RESIDENCE DE LA MOTTE / RESIDENCE DU PARC [ROUVROY ET MERICOURT]

Atouts et faiblesses des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales



STUDIO A&P

Elsa Liverani - architecte DPLG

84 rue Saint Gabriel
59000 LILLE
tel : 06 75 03 34 75

SOCIETE IMMOBILIERE DE L'ARTOIS



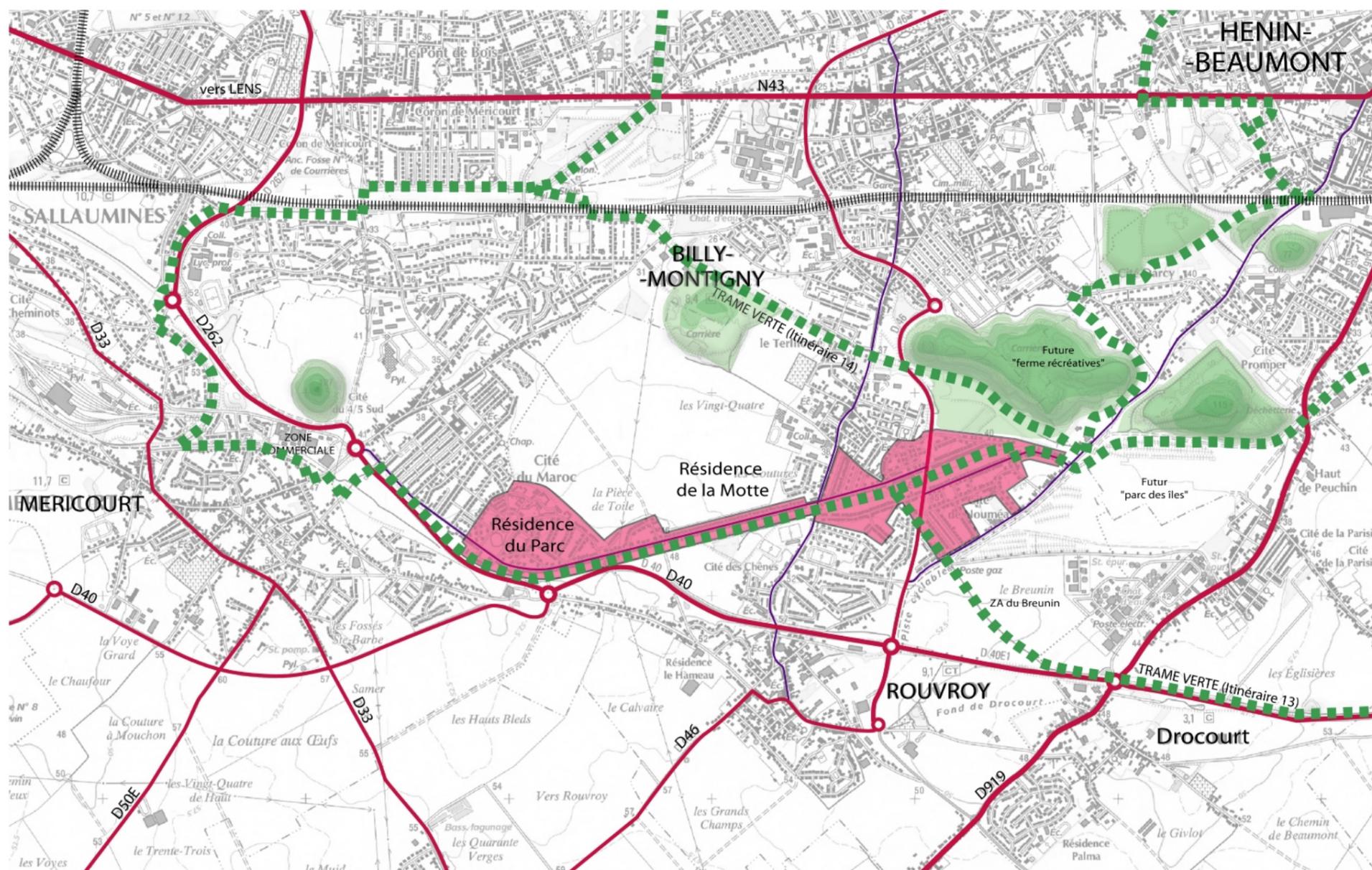
GROUPE SIA

67 avenue des Potier
BP649 DOUAI Cedex



**STUDIO
A & P**

elsa liverani - architecte dplg



Caractéristiques générales

Nom : Résidence de la Motte et Résidence du Parc (anciennement nommée Cité Nouméa)
Communes : Rouvroy (8973 habitants) et Méricourt (11938)
Grand paysage : le cœur urbain de la Gohelle
Famille typologique : cité-jardin
Catégorie de la cité : exceptionnelle
Qualités architecturales : 2
Qualités urbaines : 3
Qualités paysagères : 3
Superficie de la cité : 61,14 ha

Caractéristiques historiques

Compagnie : Mines de Vicoigne-Noeux-Drocourt
Date de construction : 1925

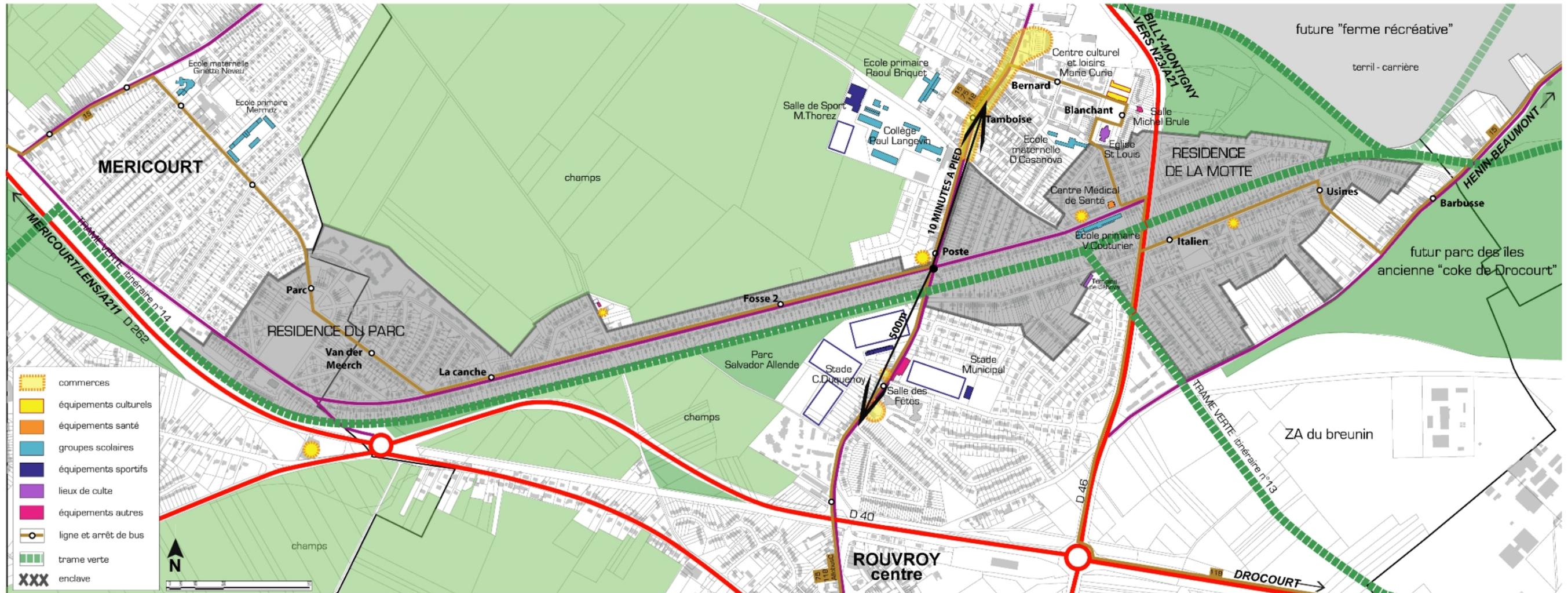
Caractéristiques des logements

Logements SIA : 1185 (données SIA)
Densité : 20.3 logements / ha
 (Il s'agit d'une densité moyenne qui prend en compte l'ensemble de l'assiette foncière comprise dans le périmètre issu de la base Sandt (parcelles, îlots, voiries, places, espaces publics)
Densité dite «nette» : oscille quant à elle entre 20 et 46 logements/ha
 (Il s'agit d'une densité qui prend en compte un groupe de logements et la surface des parcelles sur lesquels ils sont implantés)
Logements équipés de chauffage central gaz : 1136
Logements non rénovés : 0

Situation géographique

Les résidences de la Motte et du Parc, formant un ensemble anciennement nommé cité Nouméa, se situent dans le secteur centre du bassin minier, à 37 km au sud de Lille, à 17 km au nord d'Arras, et à 18 km à l'ouest de Douai et seulement 8 km de Lens, dans le tissu urbain à l'est d'Henin-Beaumont, en limite du grand paysage du «cœur urbanisé de la Gohelle», dans un paysage minier en mutation marqué par des terrils et les anciennes cokes de Drocourt et un paysage agricole : la cité est cernée au nord et au sud par de grandes étendues de champs cultivés l'isolant des centres urbains environnants.

Une boucle de la trame verte (l'itinéraire 14) traverse la cité de part en part. Elle s'inscrit dans les espaces hérités de l'exploitation passée du charbon permettant notamment la requalification des anciens cavaliers en pistes piétonnières et cavalières. Cet itinéraire fait découvrir aux promeneurs la richesse du tissu et de l'architecture minière et des paysages en pleine mutation : réhabilitation des cités, reconversion des anciennes coke de Drocourt en parc urbain «le Parc des Iles».



LES ATOUTS

Accessibilité et desserte :

La cité, très étendue, se développant selon un axe est-ouest sur 4km, se situe au sud-ouest d'Hénin-Beaumont, au sud de Billy-Montigny, au sud-est de Lens et au nord de la petite commune de Rouvroy, dont elle est séparée par des terrains agricoles exploités. Malgré sa situation isolée et excentrée, la cité bénéficie de la D40 et la D46, larges axes routiers (3 voies) qui lui sont connectés permettant de relier rapidement le quartier aux grands axes autoroutiers de l'agglomération lennoise (A21 / A1).

La cité est bien desservie par les transport en commun : le bus 15 dessert la cité d'est en ouest, et la relie toutes les ½ heures au centre commercial de Noyelles-Godault Europe et à la gare SNCF/TGV de Lens.

La ligne 75 permet de rejoindre toutes les heures le centre de Hénin-Beaumont, quant au bus 118, il permet d'aller à Douai le matin et d'en revenir le soir.

La représentation des fonctions urbaines dans ou en lisière de la cité :

Présence dans et autour de la cité de plusieurs groupes scolaires de la maternelle au collège, de centre de loisirs et de complexes sportifs, d'une maison de quartier, d'un centre médical, d'une église et chose rare dans les anciennes cités minières de quelques commerces de proximité (épicerie et dépôt-vente). De plus, la partie est du quartier, est implantée en partie en limite sud d'une partie excentrée de la commune de Rouvroy riche de nombreux commerces de bouches et autres services. De ce fait la Résidence de la Motte, partie est de la cité est plus fonctionnelle que la Résidence du Parc sans commerce ni service (à noter le passage d'un réseau de commerces «de bouches» ambulants et la mise en place de navettes reliant le quartier au marché d'Hénin-Beaumont).

Les grands projets d'intérêt inter-communautaire :

Le «Parc des îles» : projet de reconversion d'une friche industrielle (les cokes de Drocourt) en un parc urbain. Parallèlement, la communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin porte un projet de reconquête des franges du parc en cherchant à développer un projet d'urbanisme durable sur l'ensemble des 3 communes limitrophes (Hénin-Beaumont, Drocourt et Rouvroy). Ce projet prévoit notamment la réalisation d'une série d'éco-quartiers fédérés autour du futur Parc des Îles.

La trame verte : passage de la boucle 14 parcourant les 4 km d'est en ouest de la cité.

LES FAIBLESSES

La Résidence du Parc apparaît plus excentrée et isolée que la Résidence de la Motte (éloignement des commerces, des écoles et des rues commerçantes).

Conclusion

La cité Nouméa isolée géographiquement est bien connectée aux grandes infrastructures et aux centres urbains environnants et bien desservie par le réseau de bus

Les principales fonctions urbaines sont représentées dans la cité (loisirs, sportives, éducation et santé)

Projet urbain d'envergure valorisant la partie est du quartier

Passage de la Trame Verte

L'ensemble lui confère un caractère très attractif avec cependant un déséquilibre fonctionnel entre l'est et l'ouest lié à sa forme très étirée et la concentration des équipements et services dans le secteur est

Les limites

La cité-jardin Nouméa est extrêmement étendue. Elle se développe en 2 secteurs réparties sur 2 communes (la Résidence du Parc à l'ouest sur la commune de Méricourt et la Résidence de la Motte à l'est sur la commune de Rouvroy) le long d'un très long axe est-ouest structurant (le Boulevard de la Fosse 2) qui les relie.

Elle est limitée d'ouest en est :

- au nord par des champs exploités, un petit quartier commerçant, la place de l'église au pied de l'ancien carreau de la fosse 2 et un bois au pied du terril n°110, dit «le lavoir de Drocourt».
- au sud par la D40 (3 voies), des champs, un récent quartier pavillonnaire et les anciennes cokes de Drocourt, futur Parc des Iles.
- à l'ouest s'étend la commune de Méricourt avec le même tissu minier.
- et à l'est le terril n°110, aujourd'hui exploitation de schistes miniers, demain «ferme récréative».

Les connexions avec le tissu environnant

La cité Nouméa par sa forme et sa dimension offre plusieurs points d'entrée. En effet, sa composition longitudinale autour d'un axe structurant et fédérateur **(1)** le Boulevard de la Fosse 2 qui offre une entrée majeure depuis Méricourt **(2)** et une entrée plus résidentielle du côté des anciennes cokes de Drocourt **(3)**. Transversalement et en son centre, la rue d'origine du Général de Gaulle **(4)**, relie le centre de Billy-Montigny au centre de Rouvroy, apportant autrefois les uniques entrées nord-sud. Cette composition a été modifiée par la création d'un nouvel axe routier **(5)** de taille, la D46. Cette départementale de 3 voies aménagée à la fin des années 80 a modifié le tissu d'origine et la cohésion de la cité. Cette dernière surélevée (talus de + de 1m), traverse selon un axe nord-sud la cité rompant les connexions transversales secondaires (limitant les zones de franchissement) et isolant une partie de la cité. Cette pénétrante apporte cependant une connexion rapide aux axes autoroutiers et aux centres urbains environnants et offre de nouvelles perméabilités à la cité.

La voirie

La grande cité jardin Nouméa est composée d'un axe structurant et fédérateur de grande qualité. Véritable façade de la cité sur la ville, cette artère est large de 14m et bordée de bout en bout d'alignements d'arbres. Le boulevard de la Fosse 2 relie le secteur est (commune de Rouvroy) et les anciennes cokes de Drocourt au secteur ouest vers l'ancienne fosse 4/5 de Méricourt, formant une longue colonne vertébrale dans la cité.

Deux principaux axes nord sud pénètrent la cité : la rue du Général de Gaulle axe urbain commerçant reliant le centre de Billy-Montigny au centre de Rouvroy et la D46, axe routier de 3 voies menant aux grandes infrastructures routières.

C'est aux extrémités est et ouest que se développe principalement la cité.

A l'est, le Boulevard de la Fosse 2 est doublé parallèlement par le Boulevard des Italiens, formant un étroit et long îlot. En son cœur une promenade piétonne est aménagée sur les anciens cavaliers (se prolongeant jusqu'à Méricourt). Un ensemble de rues secondaires ainsi qu'une place plantée se raccordent perpendiculairement ou en épis à ces axes structurants. Cette composition est troublée par le passage nord-sud de la D46, large de 26m, qui vient l'interrompre et la scinder en 2 parties créant des rues mises en impasses.

ENTREES PRINCIPALES



En limite nord de la cité, déconnectée des axes structurants (à cause de la modification du tracé urbain avec le passage de la D46), la belle place plantée autour de l'église Saint Louis classée à l'inventaire des Monuments Historiques, couplée avec le centre d'activités culturelles et de loisirs Marie Curie et 2 logements de grande qualité architecturale de part et d'autre de la place, composent un espace public de grande qualité.

Le secteur ouest (Méricourt) offre un caractère très différent. Le quartier se développe au nord du Boulevard de la Fosse 2. La voirie s'organise autour d'une grande place plantée de forme rectangulaire avec un côté arrondi en 1/2 cercle. L'ensemble des rues convergent vers cette esplanade et offrent une très belle et «classique» composition urbaine.

ENTREE SECONDAIRE



PLACE PLANTEE

Autour du parc de la résidence du Parc

Rond-point bd de la Fosse2



EQUIPEMENTS

école Couturier



centre médical de santé



maison de quartier/
terrain de sport/boulodrome



église St Louis



stade U.S.Rouvroy



...et quelques commerces



HIERARCHISATION DES VOIES

voies principales

D46



D40



voies structurantes

boulevard de la fosse 2



boulevard des Italiens



voies secondaires

rue Van der Meersch



rue Matisse



rue Charles de Gaulle



rue Henri Barbusse



rue Duguay-Trouin



autour du Parc
rue Lemire/rue Loucheur



voies secondaires coupées en impasse

rue Froissart



rue Kléber



MODES DE STATIONNEMENT

stationnement dans la rue, défini ou sur le trottoir

boulevard des usines



aires de stationnement

rue Gauguin



batteries de garage

rue Cartier



dans la parcelle privée



Modèles de stationnement variés

Sur l'espace public : des places de stationnement sont aménagées en particulier devant les équipements et les services (écoles / église / commerces / ...) et sur le trottoir avec des emplacements définis ou non.

Sur l'espace privé : les voitures sont garées dans un garage individuel ou regroupé par 2 accolé à la maison ou entre 2 habitations. En outre, si la maison ne dispose pas de garage, la parcelle offre en général la possibilité de garer sa voiture sur le côté ou sur le devant de sa maison.

Présence de batteries de garages privés situés en coeur d'îlots.

Conclusion

Bien connectée à la ville et depuis l'aménagement de la D46 aux grandes infrastructures

Axe urbain : façade de la cité sur la ville reliant 2 quartiers

La voirie est bâtie autour d'un large axe urbain de grande qualité structurant la composition urbaine

Interruption par la D46 / rues mises en impasse = secteur est et place de l'église déconnectés du reste du quartier

Présence d'une place plantée dans chaque secteur et d'une longue promenade commune est-ouest sur l'ancien cavalier

boulevard de la fosse 2



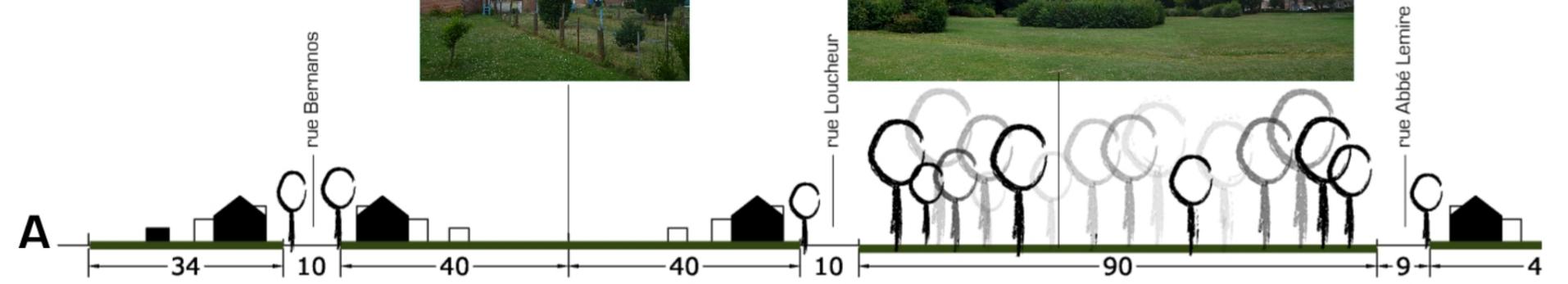
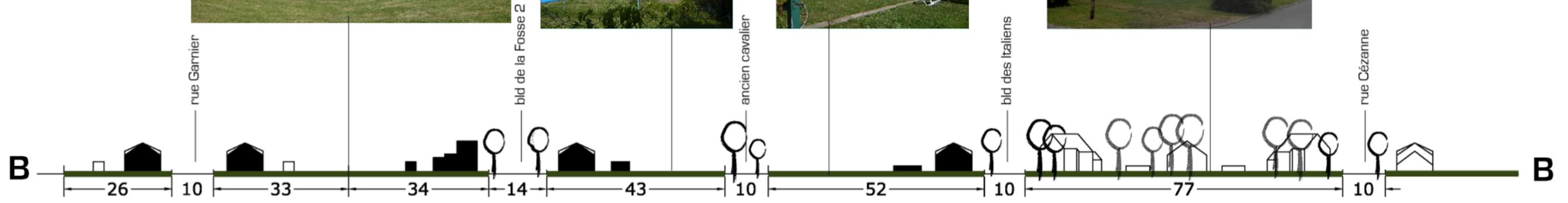
rue Loucheur

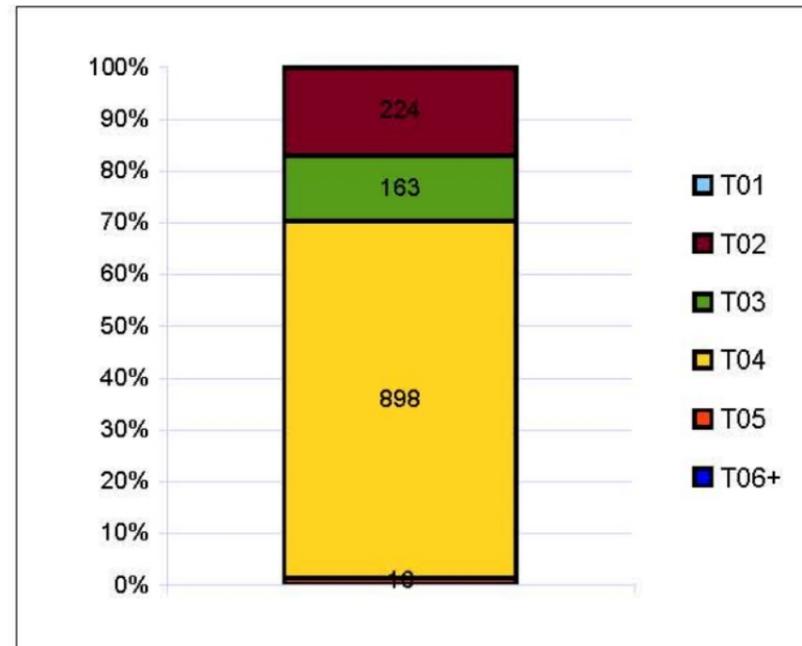


rue Mousseron



III - Caractéristiques urbaines densité réelle - densité perçue [Résidence de la Motte/Résidence du Parc] ROUVROY/MERICOURT





TYPLOGIE DES LOGEMENTS

Grande majorité de T4, mais aussi beaucoup de T2 et T3, présence plus rare de 15 T5

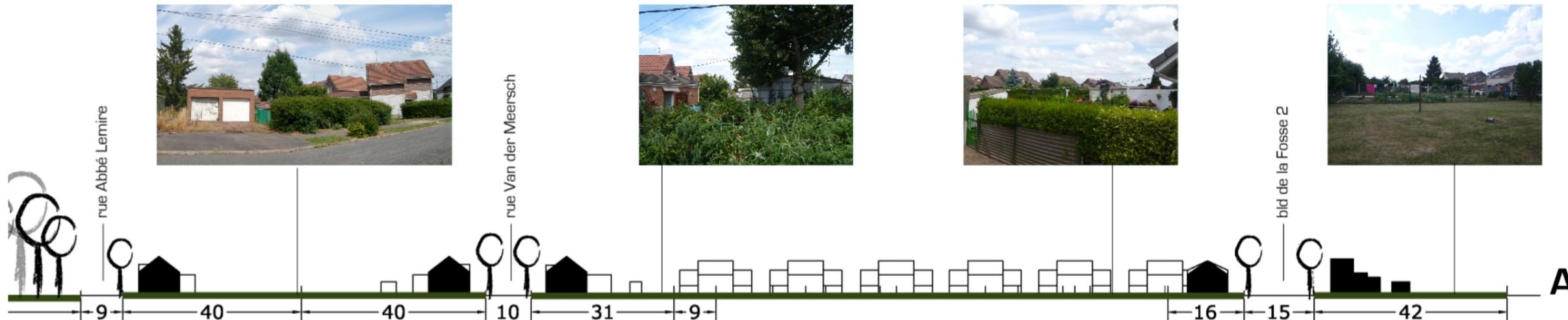
Densité nette / Densité perçue

Le facteur de densité nette varie entre 20 et 46 logements à l'hectare, selon les formes urbaines. La densité moyenne des parcelles oscille entre 30 et 35 logements/ha donnant une densité plutôt forte et répartie de manière très homogène et régulière sur la commune de Rouvroy. C'est un secteur composé d'habitations entourées de jardins sur 2 ou 3 côtés, de rues larges de 10m pour les voiries de desserte et de 13 à 14m pour les axes principaux (boulevard de la Fosse 2 et boulevard des Italiens) l'ensemble donnant la perception d'un quartier d'habitats individuels avec un caractère à la fois urbain et «vert».

La partie ouest de la cité, sur la commune de Méricourt, composée autour de la grande place plantée, apparaît plus comme une cité-jardin. Cette différence de densité nette qui varie de 23 à 35 lgts/ha s'explique par la disposition des maisons sur la parcelle et leur espacement entre elles ainsi que la forme triangulaire de certains îlots: les espaces verts privés et publics prédominent alors et l'ensemble apparaît plus aéré.

Conclusion

- Homogénéité du parcellaire et de la forme urbaine sur l'ensemble de la cité
- Cependant on peut distinguer la partie est de la partie ouest. En effet, le bâti est légèrement plus dense et son implantation sur la commune de Rouvroy (jusqu'à 46 lgts/ha) offre les caractéristiques d'une cité pavillonnaire, alors que moins dense sur la commune de Méricourt, le bâti offre les particularités d'une cité-jardin.
- Les nouvelles constructions implantées sans cohérence avec la morphologie existante nuisent à la qualité urbaine d'ensemble.



paysage marqué par l'exploitation minière



plus loin les terrils jumeaux du 11/19 à Lens

entre champs et terrils



vue sur le terril n°110 dit "le lavoir de Drocourt"

le terril est très présent dans la partie est de la cité



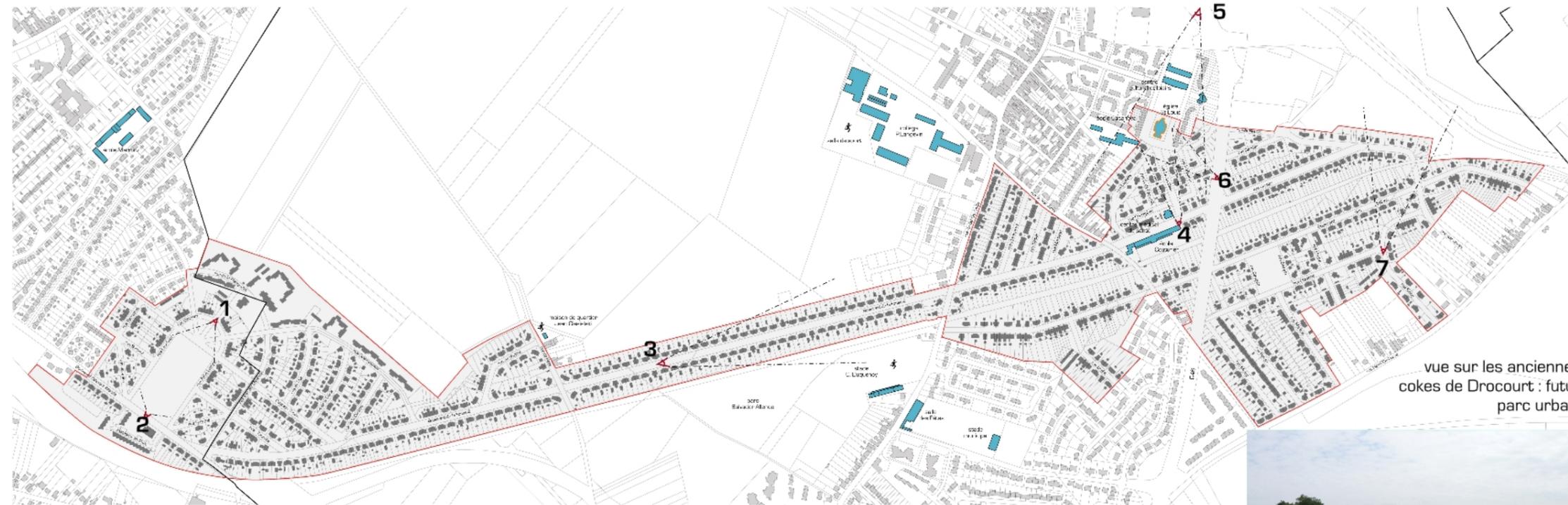
7



longue perspective du Boulevard de la Fosse 2 axé sur le terril



l'église est un repère à l'extérieur ainsi qu'à l'intérieur de la cité



vue sur les anciennes cokes de Drocourt : futur parc urbain

perspectives restreintes par de grands arbres de part et d'autre du parc



1



2

Le secteur est de la cité est très marqué par l'exploitation minière. En effet, cette partie laisse largement apercevoir le grand et long terril n°110 de l'ancienne fosse 2 toujours exploité (carrière de schiste minier) et les anciennes cokes de Drocourt en cours de requalification en parc urbain. En coeur de cité se sont de vastes champs cultivés qui offrent des vues lointaines vers d'autres terrils jusqu'au nord où l'on distingue les terrils jumeaux du 11/19 à Lens.

Depuis la cité les vues sur l'église sont nombreuses. En effet cette église classée à l'inventaire des Monuments Historiques est un remarquable repère dans la cité.

Le secteur ouest de la cité offre peu de perspectives vers l'extérieur, sa composition urbaine renvoie les vues vers le parc central planté d'arbres à hautes tiges qui restreignent les vues et les transparences mais qui n'en est pas moins un coeur vert de très grande qualité.

Sur l'ensemble de la cité, la disposition des maisons entres elles et la variété de modèles de logements en particulier au niveau du traitement des angles des îlots offre des variations d'ambiances, des vues et des perspectives laissant le regard se poser sur plusieurs plans successifs où alternent pignons, façades latérales, arbres, haies et jardins.



Grands paysages

La cité se situe dans un environnement paysager à la fois représentatif de l'histoire minière, avec la présence immédiate d'un imposant terril à l'est, et marquée par l'agriculture entourée de champs à perte de vue au nord et au sud.

Espaces publics

Chaque secteur dispose d'une place plantée d'arbres à hautes tiges. A l'est, la place plantée, bien entretenue est à l'échelle du quartier, elle est dépourvue de jeux pour enfants mais semble être un espace public bien occupé par les enfants et les promeneurs. Le parc à l'ouest de la cité, cœur de la composition urbaine de ce secteur, est plus à l'échelle de la commune que du quartier. Elle mériterait un aménagement beaucoup plus qualitatif avec l'amélioration des accès et l'implantation d'aires de jeux pour enfants de tout âges (un fossé fait presque tout le tour, peu d'accès clairement identifiés). Au nord, la place de l'église est largement plantée de très beaux arbres.

La trame verte sur l'ancien cavalier offre une promenade exceptionnelle qui relie les 2 quartiers de la cité selon un développement est-ouest. Elle se situe sur sa moitié est en coeur de parcelle en bout de jardins privés offrant des vues sur les clôtures souvent composées de haies végétales. Sur sa seconde moitié elle borde également les jardins privés d'un côté et les champs de l'autre, bordée d'arbustes et d'arbres de basses tiges. Cette promenade constitue un atout de taille et pourrait apporter un attrait au quartier pour peu que quelques aménagements soit envisagés pour la rendre plus accessible depuis la cité. Elle rejoint à l'ouest le boulevard de la Fosse 2 à Méricourt puis se prolonge au delà, couplée avec une piste cyclable.

Alignements d'arbres

La cité dans son ensemble est extrêmement verte. Presque toutes les rues arborent de beaux alignements d'arbres qui embellissent considérablement l'espace public et l'image de la cité. Les plus notables seront les boulevards de la Fosse 2 et des Italiens.

Les jardins privés

Les jardins privés sur rue participent à donner une image très verte au quartier. Toutes les habitations de la cité Nouméa disposent d'un petit jardin privé sur le devant de la rue et qui se développe sur 2 ou 3 côtés. Ils sont investis par les habitants (potagers, massifs de fleurs,...), souvent bien entretenus. Les jardins, en façade depuis l'espace public, accentuent le cadre de vie agréable et jouent un rôle central dans la qualité paysagère et urbaine de la cité qui ressemble à une cité-jardin.

PAYSAGES ALENTOURS

une cité entourées de champs



futur "Parc des îles" sur le site des anciennes cokes de Drocourt avec cheminement piéton le long de la cité



PARC/ ESPACES PUBLICS PLANTÉS

jardin plantée le long du boulevard des Italiens

parc au coeur de la résidence manque d'entretien

place Blanchant



terril-carrière entouré d'arbres



ANCIEN CAVALIER REAMENAGE

trame verte sur l'ancien cavalier souvent peu entretenu. Le passage de cette promenade traverse des îlots très long, donnant la sensation d'un "couloir" envahi par la végétation



ALIGNEMENTS D'ARBRES

l'ensemble des rues de la cité sont plantées et donne une ambiance générale agréable.



Les clôtures

On remarque ici la présence de beaux ensembles de haies végétales qui uniformisent et améliorent encore l'image de la cité. Ces haies végétales de grande qualité sont fragiles et l'on observe par endroit l'impact négatif que pourrait avoir la généralisation des clôtures grillagées, en briques, bois ou béton, ensembles hétéroclites et disparates qui nuiraient à la qualité urbaine et paysagère de la cité. Les haies sont très souvent soulignées de lisses basses béton d'origine, élément constant qui permet d'unifier les différents traitements de clôtures.

En outre, plus particulièrement dans quelques rues du secteur ouest de la cité et le long du Boulevard de la Fosse 2, on remarque l'absence de clôture entre la rue et le jardin devant les maisons. C'est une solution qui peut s'avérer intéressante à condition que l'entretien et la gestion de ces espaces soient définis sachant qu'une simple surface engazonnée appauvrirait l'image de la cité.

Avant même le logement, la clôture est la première façade d'une maison individuelle, elle est visible du premier coup d'œil, elle imprime sa marque sur la rue et l'espace public et à ce titre, son traitement est primordial pour qualifier la cité. Il apparaît alors important, pour ne pas rompre avec l'image historique de la cité-jardin, tout en respectant les besoins d'intimité et de sécurité des habitants, de mener une réflexion sur la manière de préserver l'ensemble des haies végétales.

ATOUTS

alentours potentiellement attractifs avec le futur parc des Iles, les terrils, les promenades piétonnes et la trame verte : espaces publics de détente et de promenades qui participent à la qualité du cadre de vie.

Nombreuses rues bordées d'alignements d'arbres : l'axe fédérateur de la cité offre de tout son long de beaux alignements d'arbres homogènes et réguliers.

Présence de 3 belles places plantées.

Clôtures plutôt homogènes avec beaucoup de haies végétales de qualité.

Jardins et haies dans l'ensemble bien entretenus qui révèlent une attention particulière des habitants pour leur cadre de vie.

FAIBLESSES

Attention, aux pertes partielles des haies végétales, remplacées par des clôtures hétéroclites qui ne garantissent plus l'intimité des habitants et dévalorisent l'image de la cité en créant des vues d'ensemble confuses.

Pas d'aire de jeux dans la cité.

Le parc planté de Méricourt, mériterait une attention toute particulière et des investissements en terme de jeux pour enfants et d'espace de détente pour les riverains permettrait d'en faire le lieu de rencontre et de convivialité du quartier.

CLOTÛRES

CLOTÛRES DE QUALITE

aspect homogène des clôtures grâce à la permanence de lisse béton sur l'ensemble de la cité et à la présence très fréquente de haies végétales.



CLOTÛRES HETEROCLITES

certaines rues (Renoir, Degas,...) sont bordées par des clôtures hétéroclites



RESIDENCIALISATION

une grande partie de la cité n'a pas de clôtures entre la maison et la rue



ENTRE LES JARDINS PRIVES

les clôtures laissent visible la succession des jardins



DANS L'ESPACE PUBLIC

des haies sont plantées autour des places plantées et le long de la route D46



Matériaux

Les matériaux de façades utilisés dans la cité sont principalement la brique rouge avec des décors de briques blanches silico-calcaires et l'enduit beige. Les façades enduites sont notamment regroupées dans la partie centrale de la cité, en alternance plus ou moins régulière avec des façades de briques.

Etat des façades

Dans l'ensemble les façades sont en bon état. Certaines sont cependant abîmées par des peintures qui avec le temps s'écaillent. Celles-ci recouvrent souvent la partie basse des maisons ou masquent les modénatures et appauvrissent l'architecture.

Décor et éléments de structures

Les fenêtres et les portes sont mises en valeur par des linteaux droits en béton parfois regroupant 2 fenêtres.

Les principales modénatures sont des décors variés de briques blanches ou de briques de bout en relief qui soulignent horizontalement les appuis et les linteaux des fenêtres et les toitures.

A noter la présence de auvents et de porches aménagés au dessus des entrées dans le prolongement des toitures, à l'angle de 2 volumes, ou en saillie, avec un ajout de toiture sur la façade. Outre leur aspect fonctionnel protecteur, ces éléments animent les façades et rendent possible, dans certains cas, une appropriation d'un «espace couvert» entre extérieur et intérieur.

La volumétrie

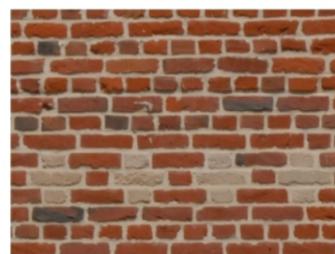
La très grande cité Nouméa est composée de 4 volumétries principales:

Volumes rectangulaires surélevés de toitures à 2 pans exposant sur rue le mur gouttereau, avec lucarnes et soulèvement de toitures ou offrant leur hauts pignons sur rue avec toiture à 2 long pans simples.

Volumes plus grands des maisons groupées par 4 avec toitures à 2 pans brisés et demi-croupes disposant de lucarnes et autres soulèvement de toitures et enfin maisons regroupant 4 à 8 logements offrant un plus long front bâti sur rue alternant des lucarnes à pignons centrés et des murs gouttereaux surhaussés de toitures à 2 pans simples ou avec lucarnes.

MATERIAUX

brique de terre cuite
modénatures de briques
silico-calcaires



enduit de ciment



ETAT D'ENTRETIEN DES FACADES

façade sablée



peintures hétéroclites sur la plupart des façades



extensions réalisées avec une brique d'une couleur différente de celle des briques d'origine



MODENATURES

modénatures sous forme de bandeaux de différents motifs de briques silico-calcaires ou de bandeaux de briques de bout, dans le prolongement des linteaux.



ELEMENTS DE STRUCTURE

linteaux de béton sur l'ensemble des fenêtres de la cité



PORCHES

grande variété de porches, présents sur les différentes typologies de maison



MODENATURES

modénatures de briques silico-calcaires en dessous des corniches des types P' et quelques type S.



école décorée de différents motifs de briques silico-calcaires

Les extensions

Les extensions construites vers les années 70 contiennent principalement les entrées, wc, et les pièces d'eau soit cuisine et salle de bain. Elles sont construites en briques «orangées», sans marquage des éléments de structure, ni modénatures, de faible qualité architecturale et pas toujours harmonieuses par rapport à l'habitation principale. La plupart des extensions sur l'ensemble de la cité Nouméa se situent à l'arrière de la maison. Ces adjonctions obturent les façades et limitent l'accès aux jardins. On peut constater que lorsque les extensions sont latérales elles permettent un meilleur usage de la maison et une meilleur appropriation du jardin.

On notera la présence moins courante d'extension sur la façade principale occupant une partie du jardin sur rue et la perte de certains porches d'entrée comblés par les extensions.

A cela s'ajoute d'autres constructions qui s'amoncellent parfois sur les parcelles souvent en dépit du bon sens (abris de jardins, vérandas de fortune et garages). Il serait intéressant de réfléchir sur l'implantation et les fonctions de ces ajouts. Dans certains cas, une réflexion en profondeur permettrait d'adapter la typologie du corps principal du logement, de mieux s'ouvrir sur le jardin, de répondre à des objectifs énergétiques plus contraignants.

ATOUTS

Brique : matériau pérenne

Unité d'aspect dans l'ensemble de la cité (aucune démolition et pas de construction parasite)

Présence d'auvents et de porches d'entrée

Eglise classée à l'inventaire des Monuments Historiques

FAIBLESSES

Extensions : implantations et formes qui contraignent les usages du logement et des jardins. Pauvreté architecturale de ces adjonctions qui ne s'intègrent pas idéalement avec la volumétrie d'origine

Façades enduites : appauvrissement de l'architecture (modénature et décors perdus)

Façades peintes : aspect hétéroclite

VOLUMETRIES 4 volumétries principales:

logements groupés par 2 avec soulèvements de toiture et lucarnes



logements groupés par 4 avec soulèvement de toiture, lucarnes et demi-croupe



logements groupés par 2 à la volumétrie simple offrant leurs pignons sur rue avec toiture à longs pans



volumétrie plus complexe avec lucarnes et pignons centrés pour les maisons regroupant 3 à 8 logements



EXTENSIONS

différentes extensions suivant les variations de typologies des maisons, se développant le plus souvent sur la parcelle arrière de la maison



Extension comblant le porche d'origine

AVANT



APRES



extensions dans le prolongement de volumétrie d'origine et sur les jardins obstruant les accès et les vues sur ces derniers

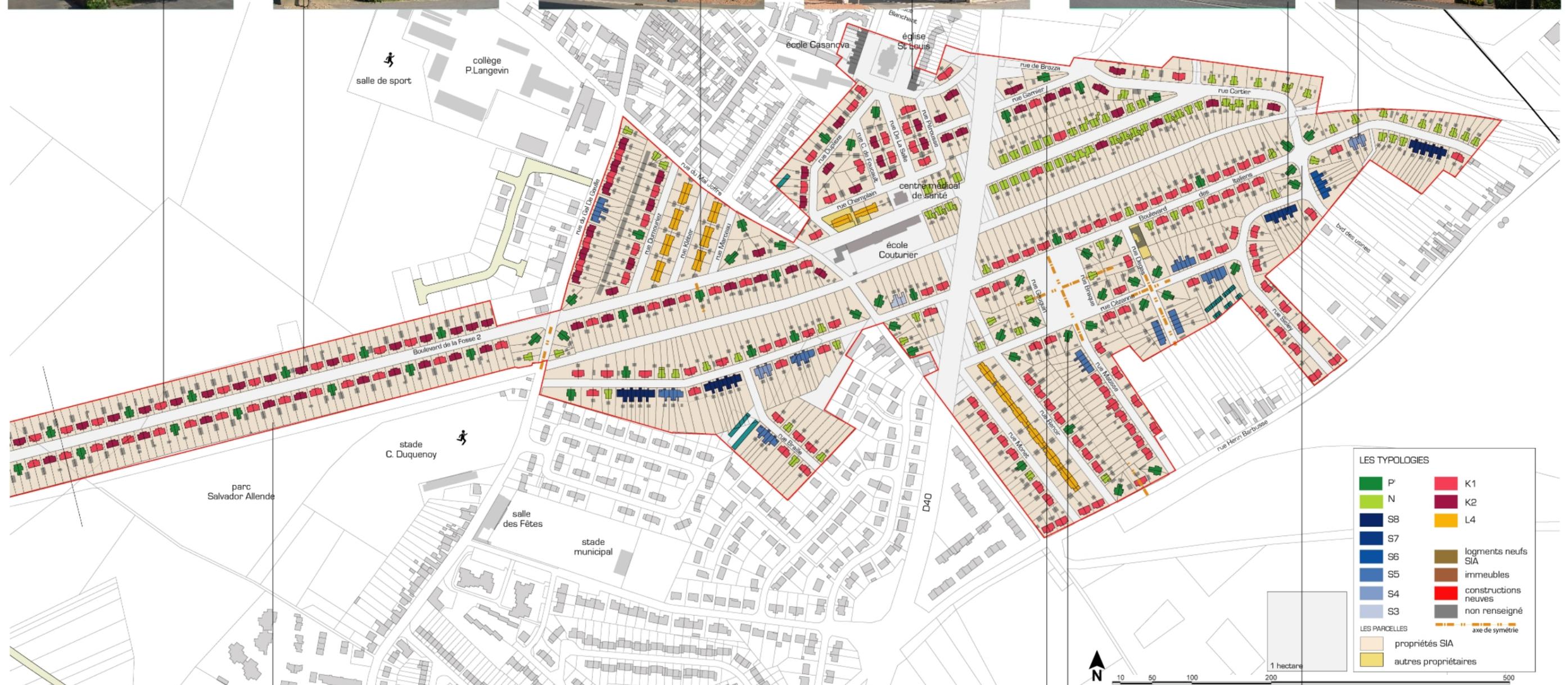


extensions latérales des maisons groupées par 4

cas rare d'adjonction sur la façade principale



V - Caractéristiques architecturales modèles des logements [Résidence de la Motte/Résidence du Parc] ROUVROY/MERICOURT



LES TYPOLOGIES

■ P	■ K1
■ N	■ K2
■ S8	■ L4
■ S7	■ logements neufs SIA
■ S6	■ immeubles
■ S5	■ constructions neuves
■ S4	■ non renseigné
■ S3	— axe de symétrie

LES PARCELLES

■	propriétés SIA
■	autres propriétaires

alternance type K1, K2 et P'

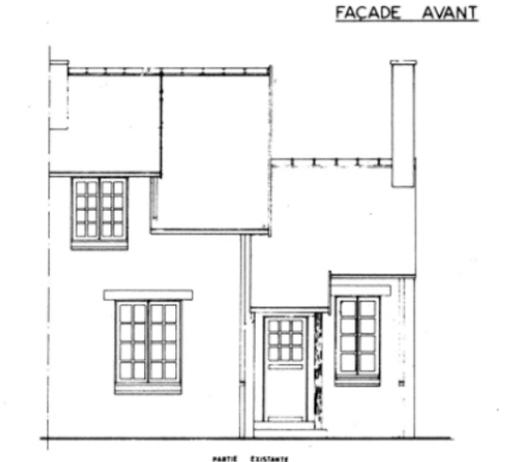
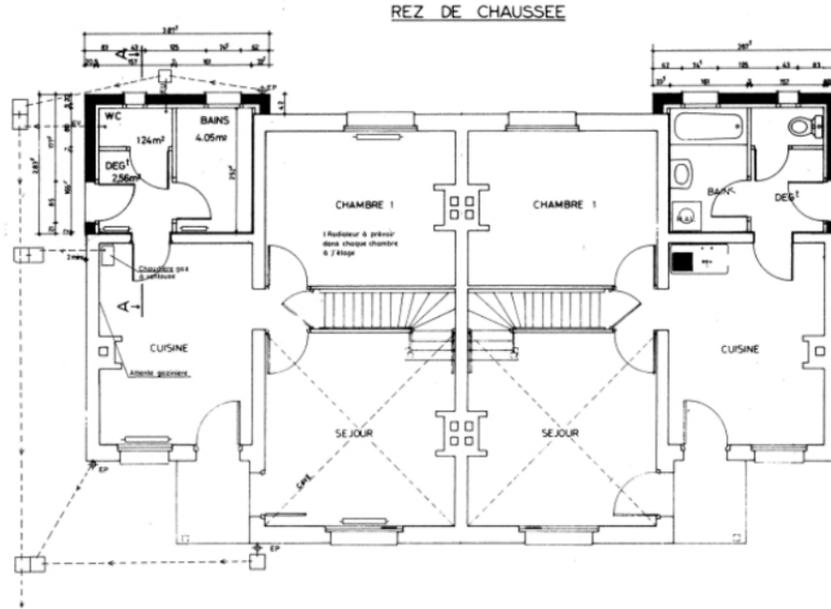
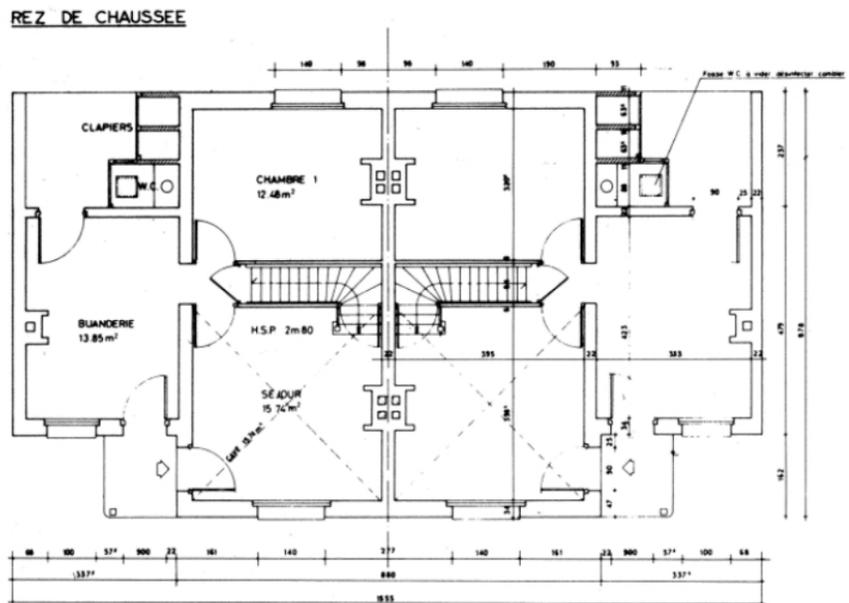
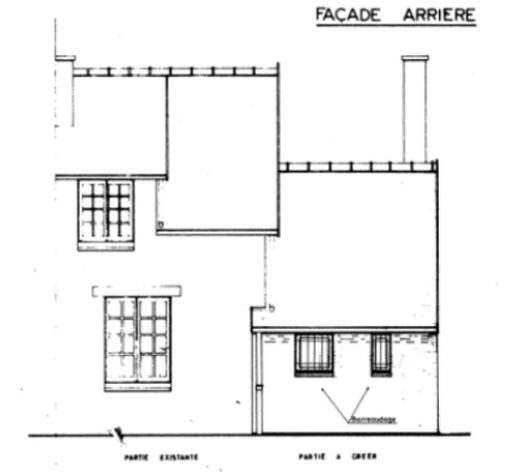
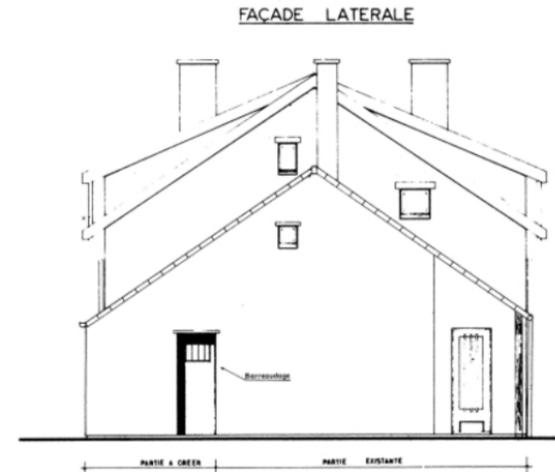
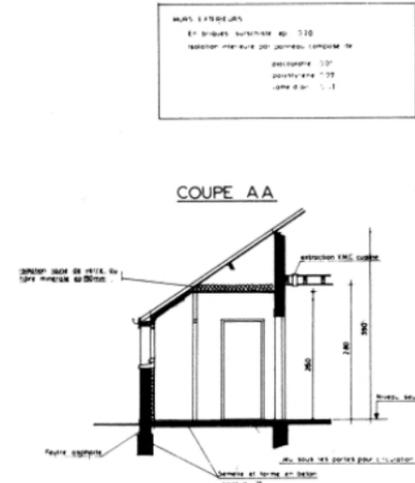
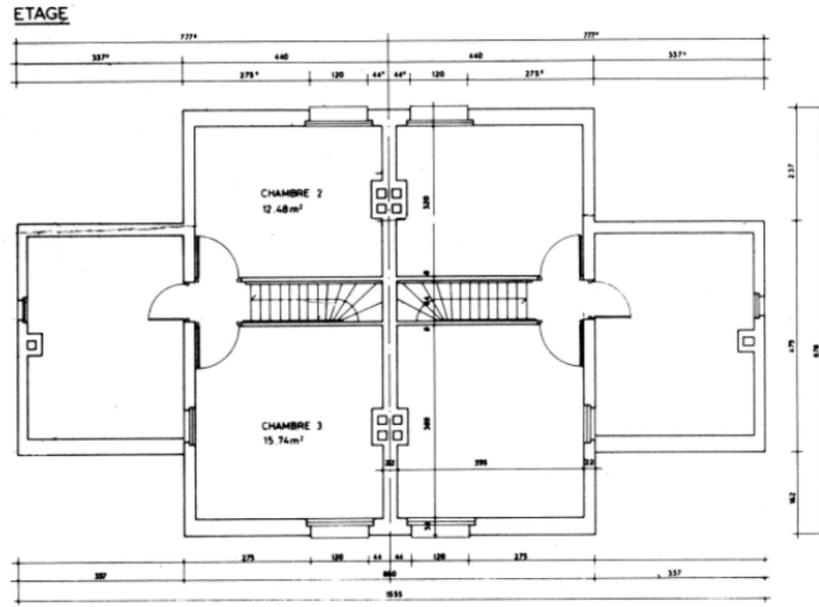


composition urbaine remarquable: modèles P' et N marquent les angles aux croisements de rues



ETAT D'ORIGINE

ETAT EXISTANT



Maison groupée par 2 offrant le mur gouttereau sur rue

Deux volumétries différentes pour le type K

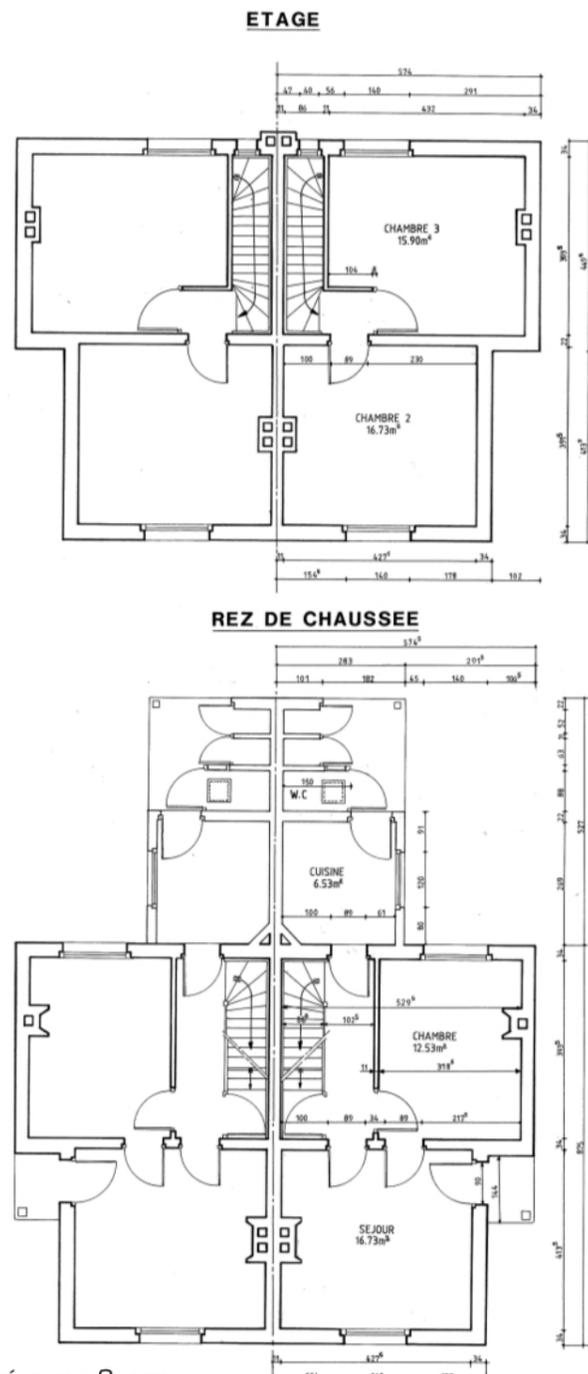
Petites extensions à l'arrière du logement

Modénature en briques blanches de silico-calcaires

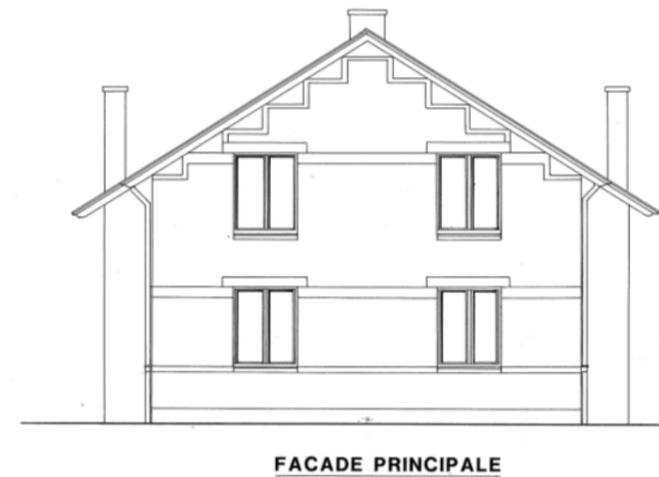
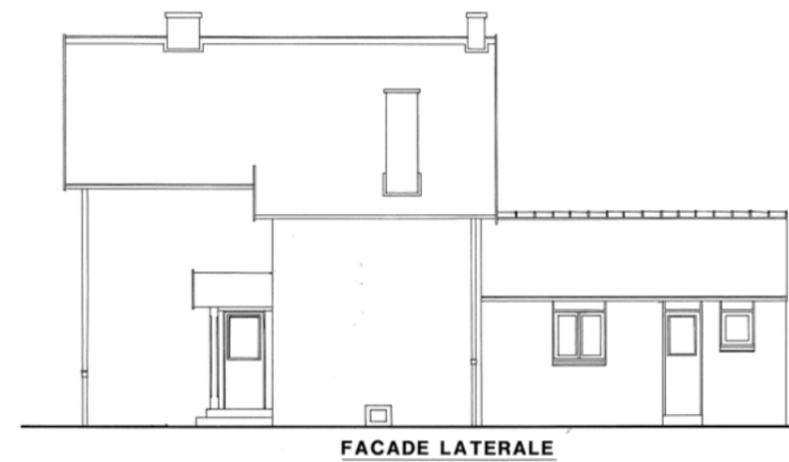
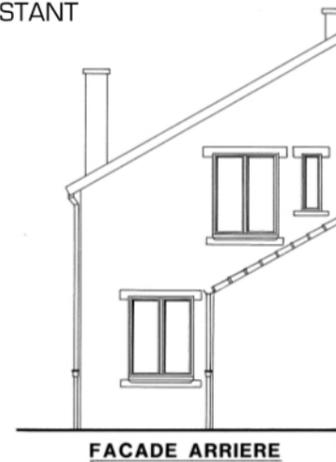
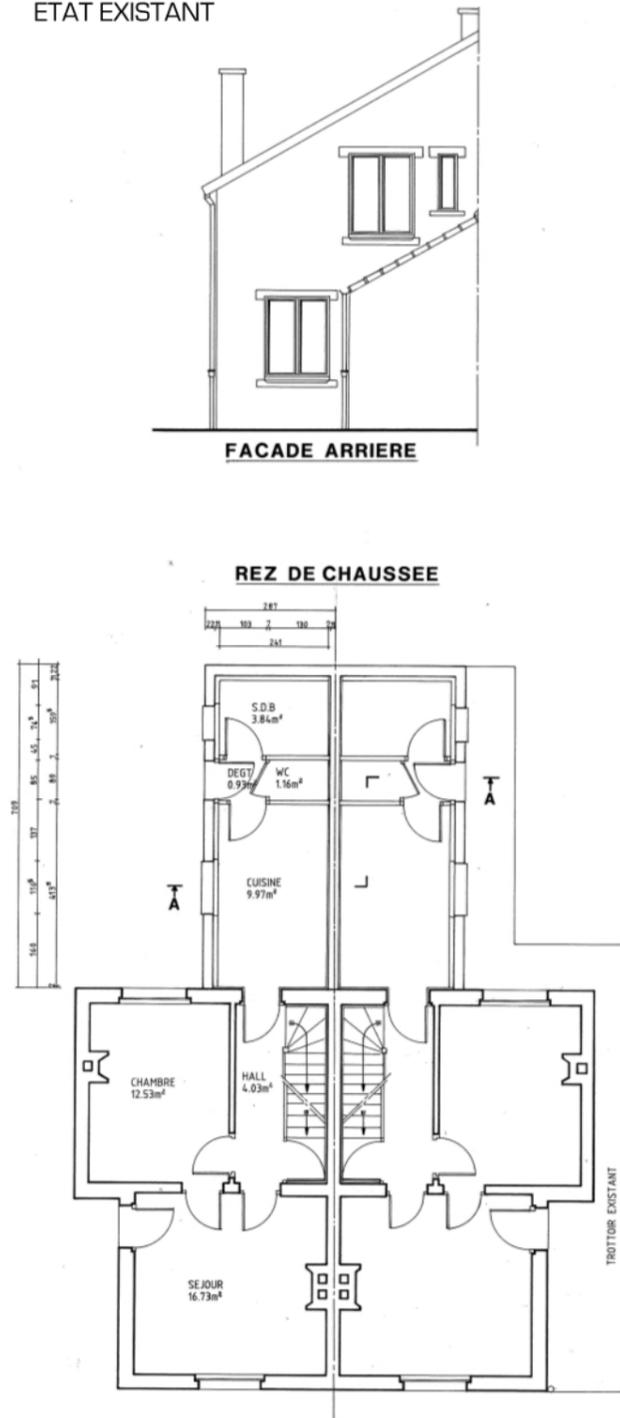
Porche d'entrée



ETAT D'ORIGINE



ETAT EXISTANT



Logements groupées par 2 avec pignon sur rue



Entrée latérale



Extensions à l'arrière du logement



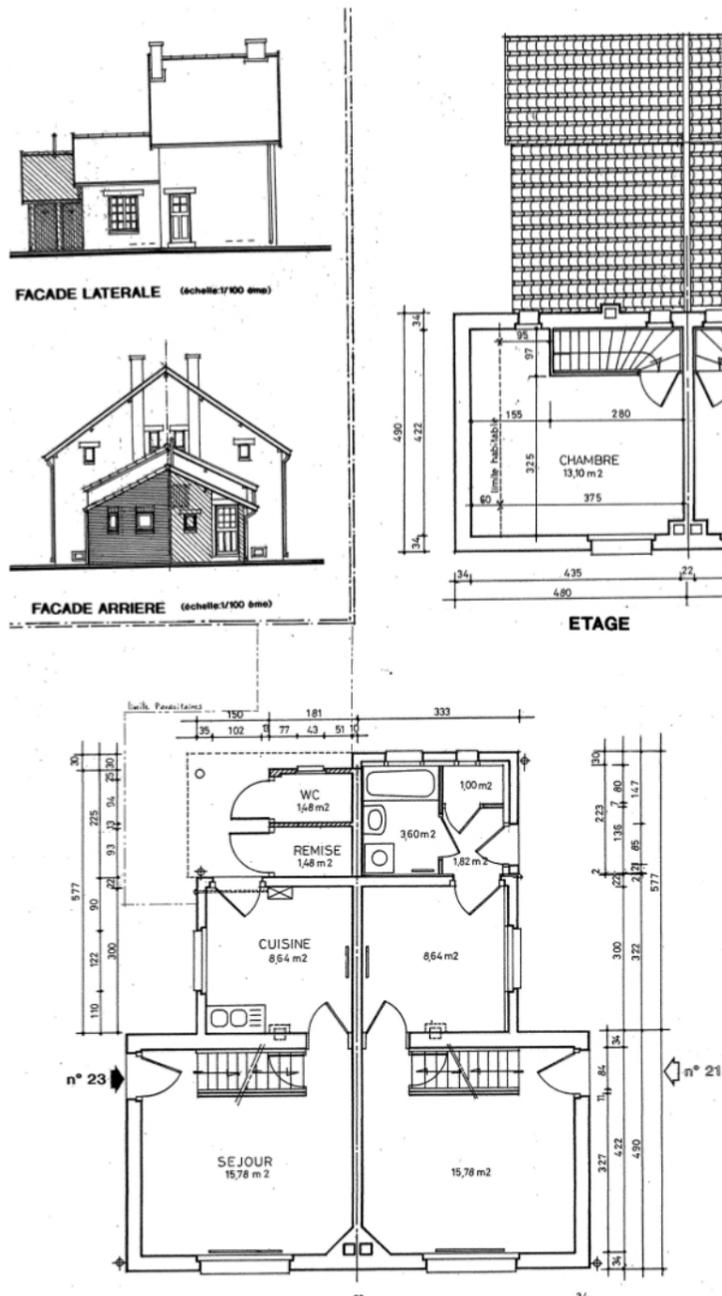
Riches décors de briques blanches silico-calcaire soulignant les linteaux, les soubassement et les toitures



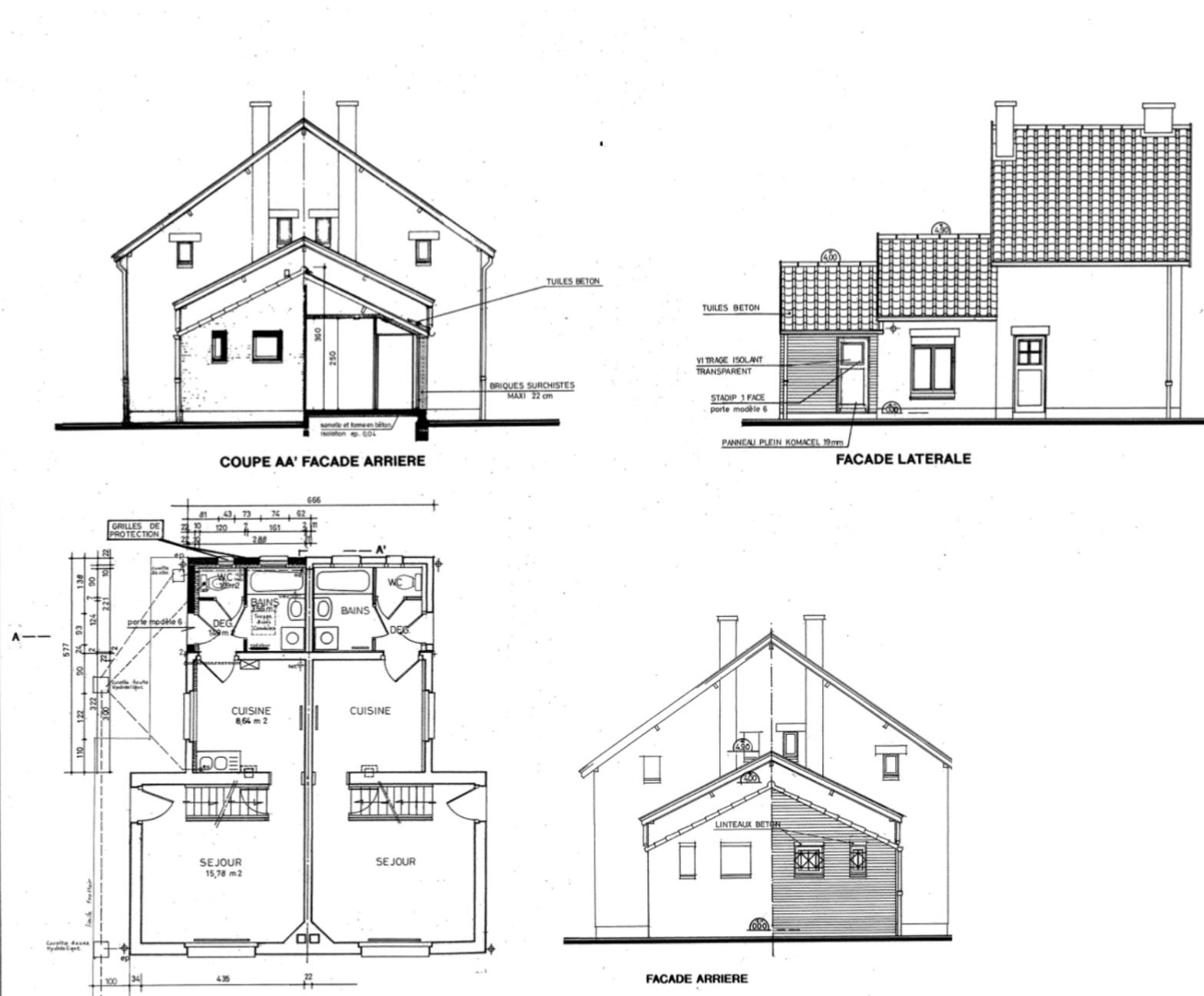
Très joli auvent au dessus de l'entrée



ETAT D'ORIGINE



ETAT EXISTANT



Maison groupée par 2 avec pignon sur rue



Extension débordant du logement



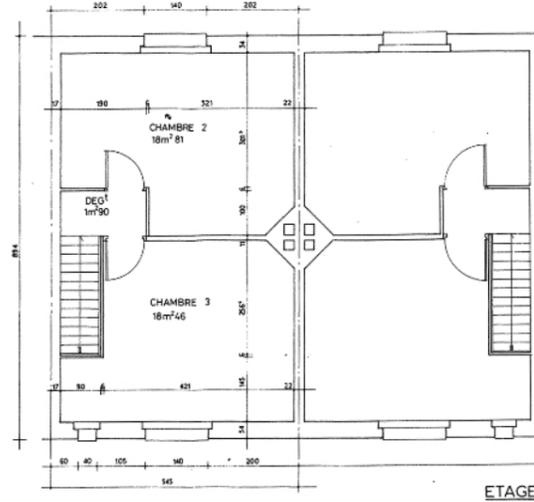
Extension à l'arrière du logement



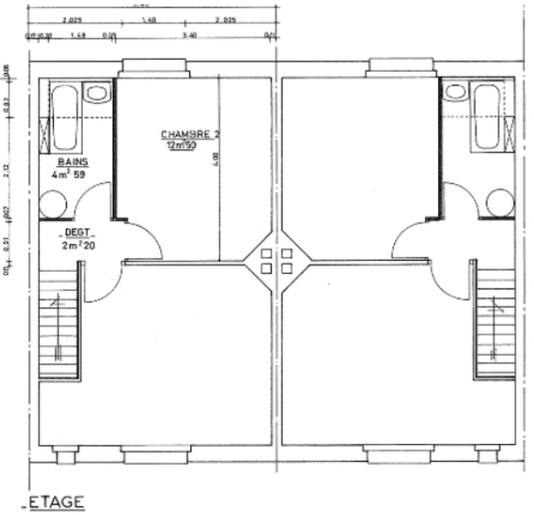
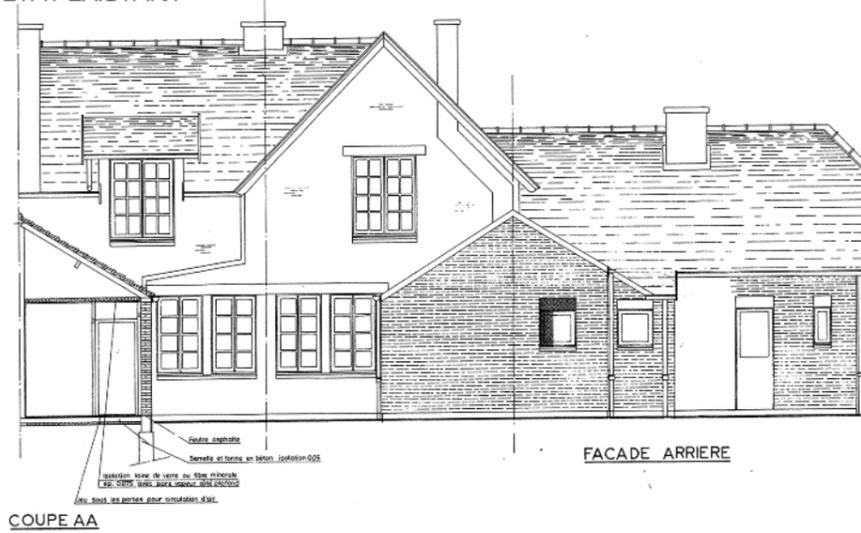
Modénature de briques debouts



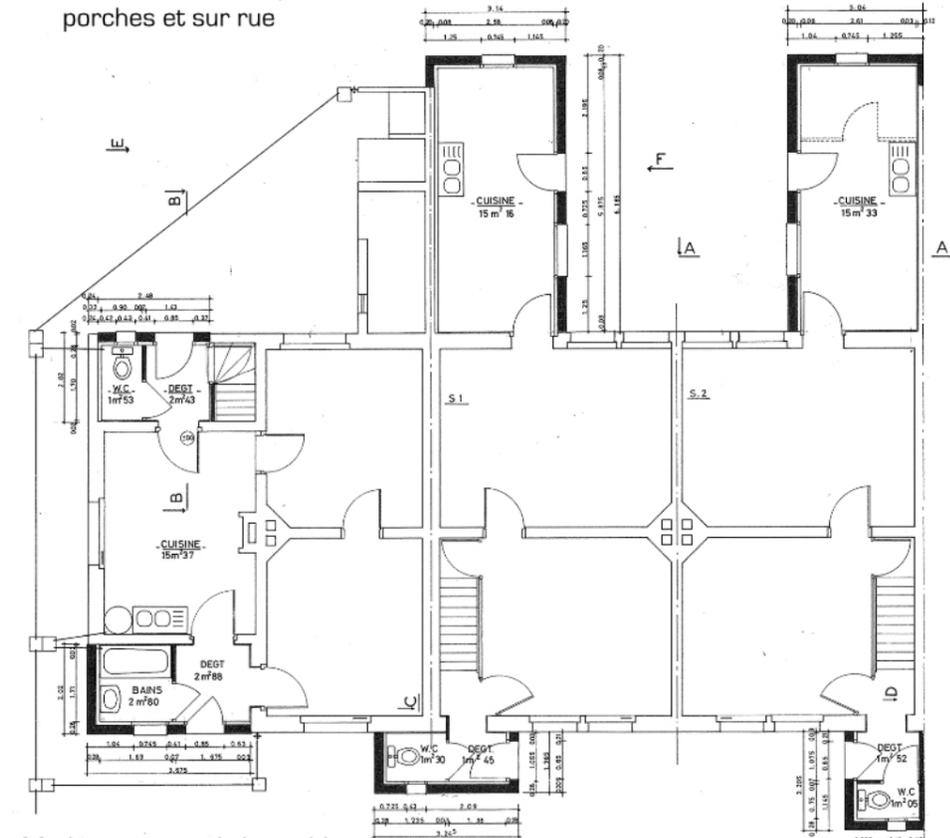
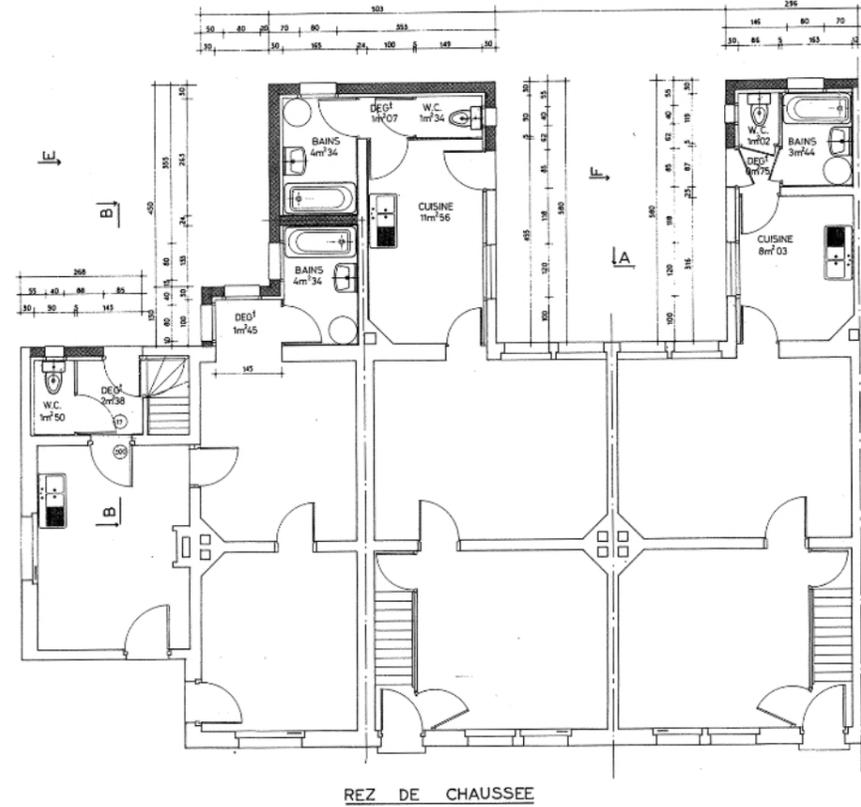
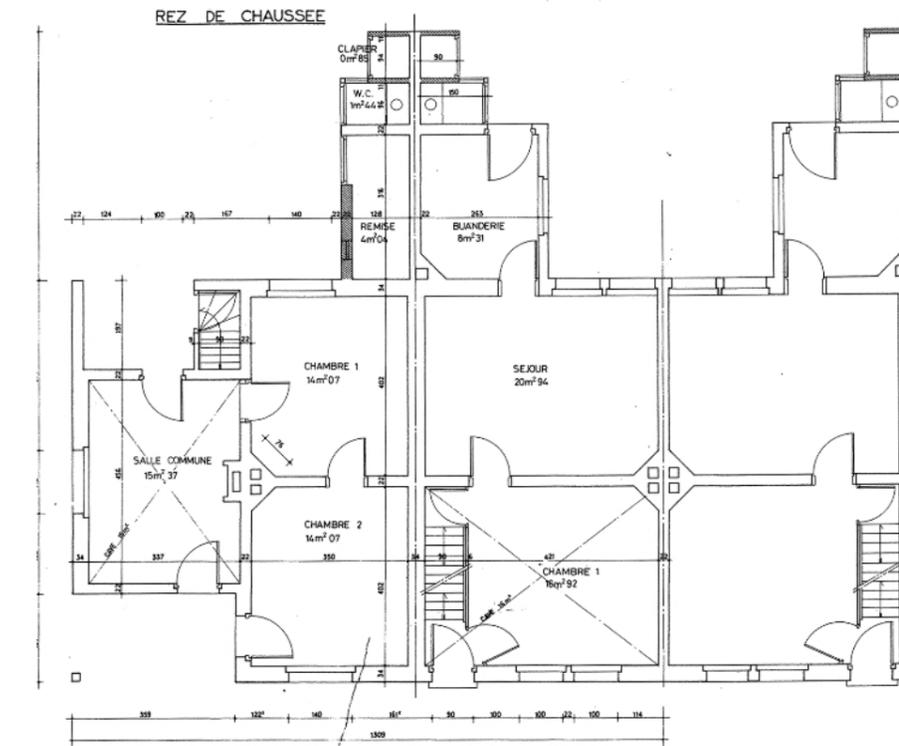
ETAT D'ORIGINE



ETAT EXISTANT



Modèles S Bld des Italiens
les extensions ont été
aménagées à la place des
porches et sur rue



Modénatures en briques blanches
qui soulignent toitures, linteaux et
soubassements

Extensions sur rue sur façade
principale

Porche d'origine



Maison regroupant 6 logements



Maison regroupant 5 logements

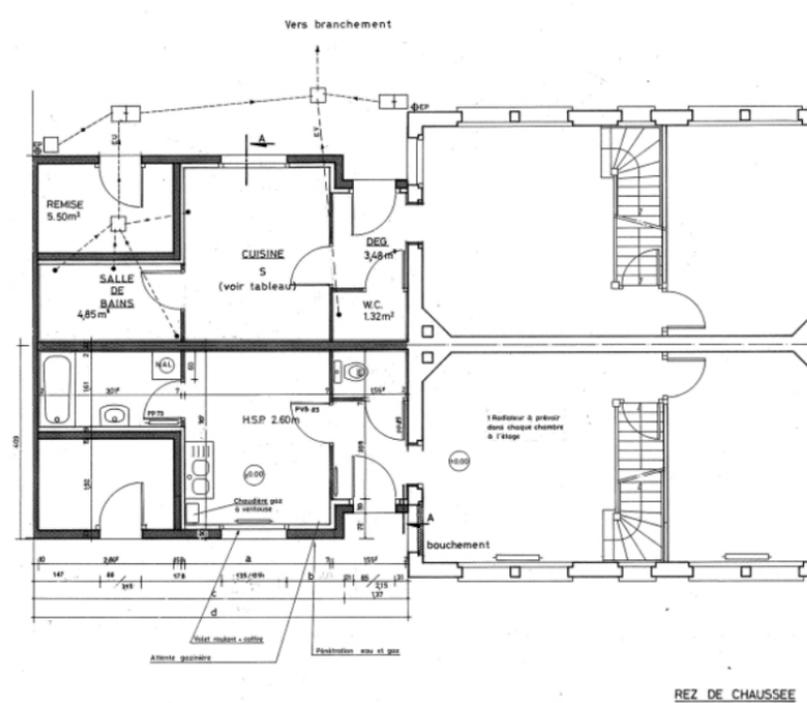
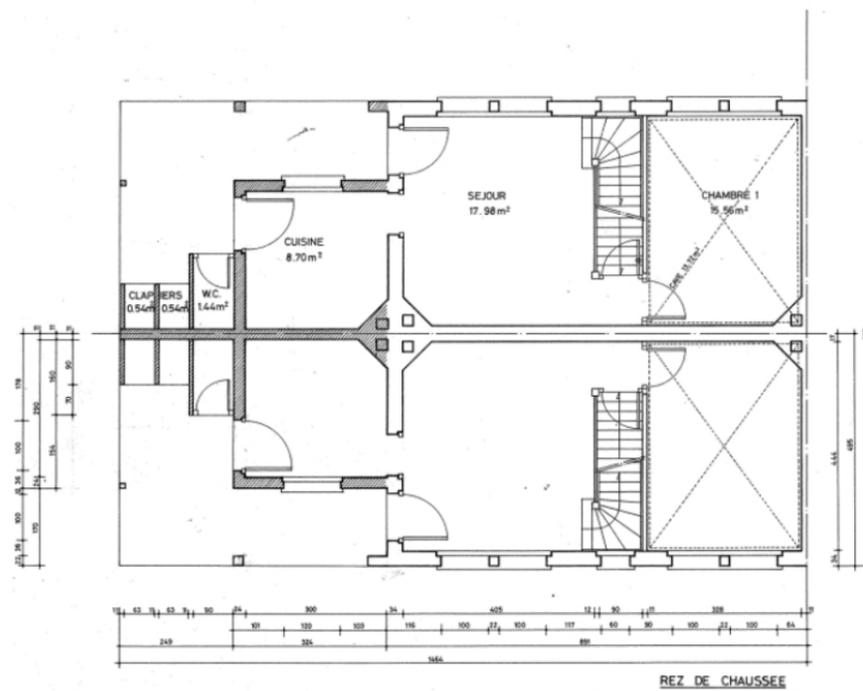
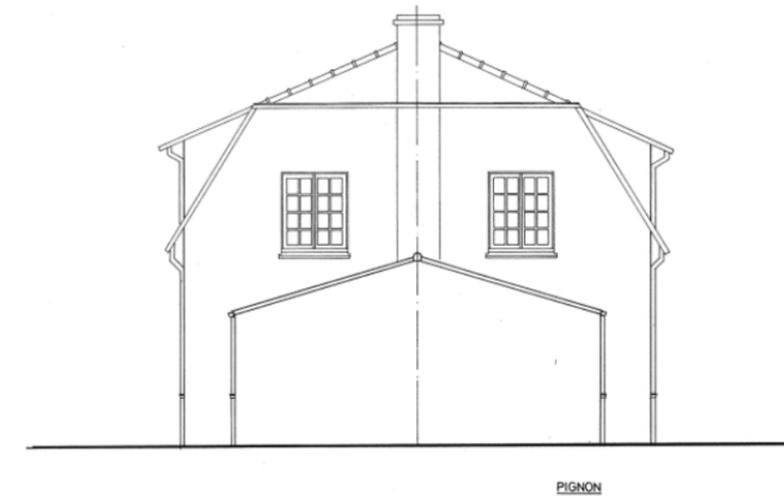
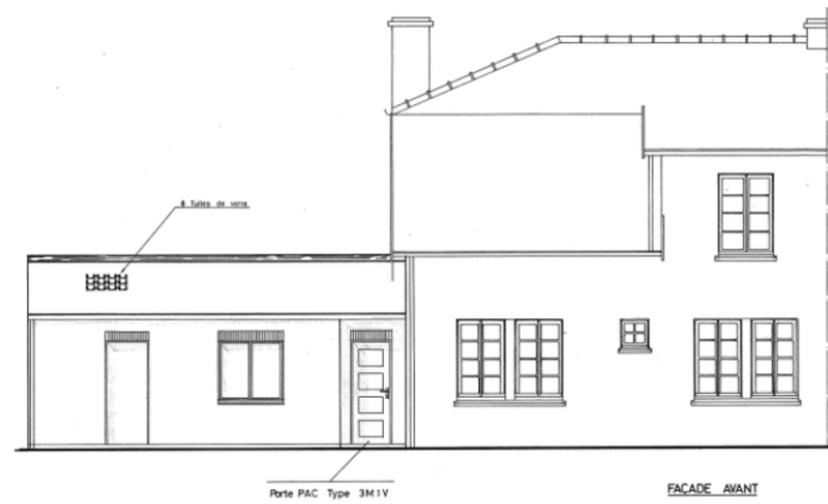
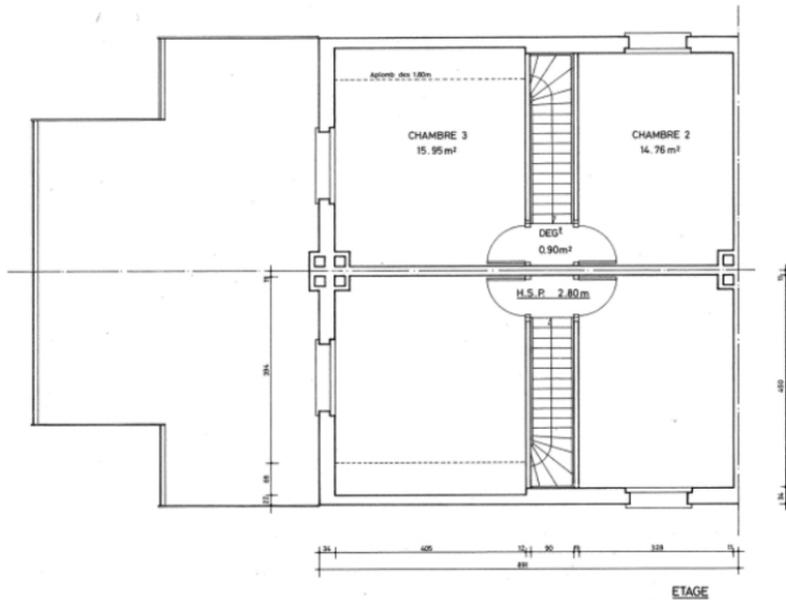


Extensions arrières



ETAT D'ORIGINE

ETAT EXISTANT



Grande bâtisse regroupant 4 logements

Entrée entre maison d'origine et extension

Implantée en fond de parcelle, les jardins sont au premier plan

Fenêtre groupée par 2

Modénature de briques blanches soulignant les linteaux



POINTS FORTS

Cité isolée mais bien connectée aux grandes infrastructures et aux centres urbains environnants
 Bonne desserte par le réseau de bus
 Les principales fonctions urbaines sont représentées dans la cité (loisirs, sportives, éducation, santé)
 Projet urbain d'envergure valorisant la partie est du quartier (Parc des Iles)
 L'ensemble lui confère un caractère très attractif avec cependant un déséquilibre fonctionnel entre l'est et l'ouest lié à sa forme très étirée et la concentration des équipements et services dans le secteur est

Ensemble urbain constitué exceptionnel = Zone à haute valeur patrimoniale - à protéger et valoriser

Qualités urbaines

Bien connectée à la ville et depuis l'aménagement de la D46 aux grandes infrastructures
 La voirie est bâtie autour d'un large axe urbain de grande qualité structurant la composition urbaine et reliant 2 secteurs
 Présence de belles places plantées
 Homogénéité de la forme urbaine sur l'ensemble de la cité
= très grandes qualités urbaines

Qualités paysagères

alentours potentiellement attractifs avec le futur parc des Iles, les promenades piétonnes et la trame verte : espaces publics de détente et promenades qui participent à la qualité du cadre de vie
 Nombreuses rues bordées d'alignements d'arbres : axes urbains majeurs offrent de tout leur long de beaux alignements d'arbres homogènes et réguliers
 Clôtures plutôt homogènes avec beaucoup de haies végétales de qualité
 Jardins et haies dans l'ensemble bien entretenus qui révèlent une attention particulière des habitants pour leur cadre de vie = **très grandes qualités paysagères**

Qualités architecturales

Brique : matériaux pérennes
 Unités d'aspect dans l'ensemble de la cité (aucune démolition et pas de construction parasite)
 Présence de auvent et de porches d'entrée
 Eglise classée à l'inventaire des Monuments Historiques
 Grande richesse dans la composition et les choix d'implantation de ces modèles: un jeu rare d'alternances, de miroirs et de symétries offrent une exceptionnelle qualité urbaine.

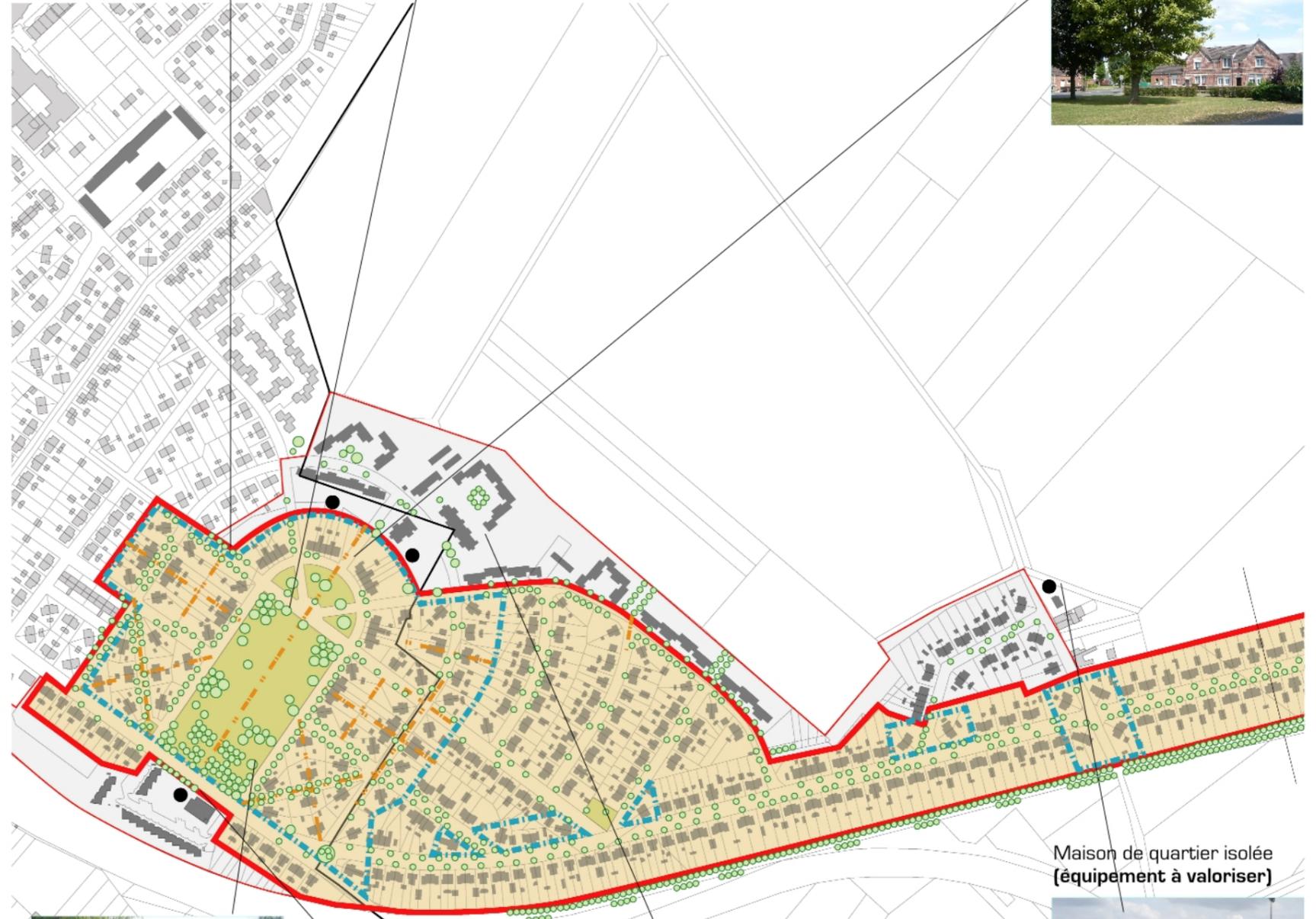
POINTS FAIBLES

Interruption par la D46 / rues mises en impasse = secteur isolé du reste du quartier
 Nouvelles constructions implantées sans cohérence avec la morphologie existante et qui nuit à la qualité urbaine d'ensemble
 Pertes partielles des haies végétales remplacées par des clôtures hétéroclites qui ne garantissent plus l'intimité des habitants et dévalorisent l'image de la cité en créant des vues d'ensemble confuses
 Le parc planté de Méricourt, mériterait une attention toute particulière et des investissements en terme de jeux pour enfants et d'espace de détente pour les riverains permettrait d'en faire le lieu de rencontre et de convivialité du quartier.
 Extensions: implantations et formes qui contraignent les usages du logement et des jardins et qui ne s'intègrent pas idéalement avec la volumétrie d'origine.
 Façades enduites: appauvrissement de l'architecture (perte des modénature).

ENSEMBLE URBAIN EXCEPTIONNEL
 Zone à haute valeur patrimoniale
(à protéger et valoriser)

Grande esplanade plantée d'arbres à hautes tiges

Composition urbaine et architecturale particulièrement exceptionnelle : cité-jardin avec rues courbes, compositions architecturales et urbaines autour de nombreux axes de symétrie



Parc manquant d'aménagements
(à requalifier, accès, aires de jeux, détente,...)

POINTS NOIRS : Nouvelles constructions sans intégration architecturale et urbaine [perte d'une forme urbaine exceptionnelle en demi-cercle]



Maison de quartier isolée
(équipement à valoriser)



Nombreux alignements d'arbres, homogènes et réguliers sur l'ensemble de la cité



Composition urbaine remarquable : large axe urbain structurant de qualité



Composition urbaine et architecturale remarquable : aménagement des angles avec des modèles architecturaux spécifiques aux croisements des rues



Place plantée de qualité

Composition urbaine et architecturale particulièrement remarquable :
- axes de symétrie autour du parc
- carrefour composé autour de typologies spécifiques



Ancien cavalier réaménagé reliant les 2 secteurs est et ouest de la cité



Patrimoine à protéger au nom de l'article L123-1 du code de l'urbanisme (périmètre PLU)



Façades enduites: perte des modénatures



Extensions : Volumes simples pas toujours bien intégrés aux volumétries d'origine



POINT NOIR
Clôture grillagée



POINT NOIR Perte de la composition urbaine remarquable remplacée par une construction neuve sans intégration urbaine



ANCIEN CAVALIER semble peu entretenu et utilisé (à requalifier)



Ancienne perspective vers l'église et rues mises en impasse (à requalifier)

Larges coeurs d'îlot (opportunités foncières)



POINT NOIR Construction neuve en fond de parcelle

Rupture topographique au niveau de la D46 et rues mises en impasse = secteurs isolés (à requalifier)

MONOGRAPHIE DE LA CITE LA SOLITUDE ET LA NOUVELLE SOLITUDE [VIEUX CONDE]

Atouts et faiblesses des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales



STUDIO A&P

Elsa Liverani - architecte DPLG

84 rue Saint Gabriel
59000 LILLE
tel : 06 75 03 34 75

STUDIO
A & P

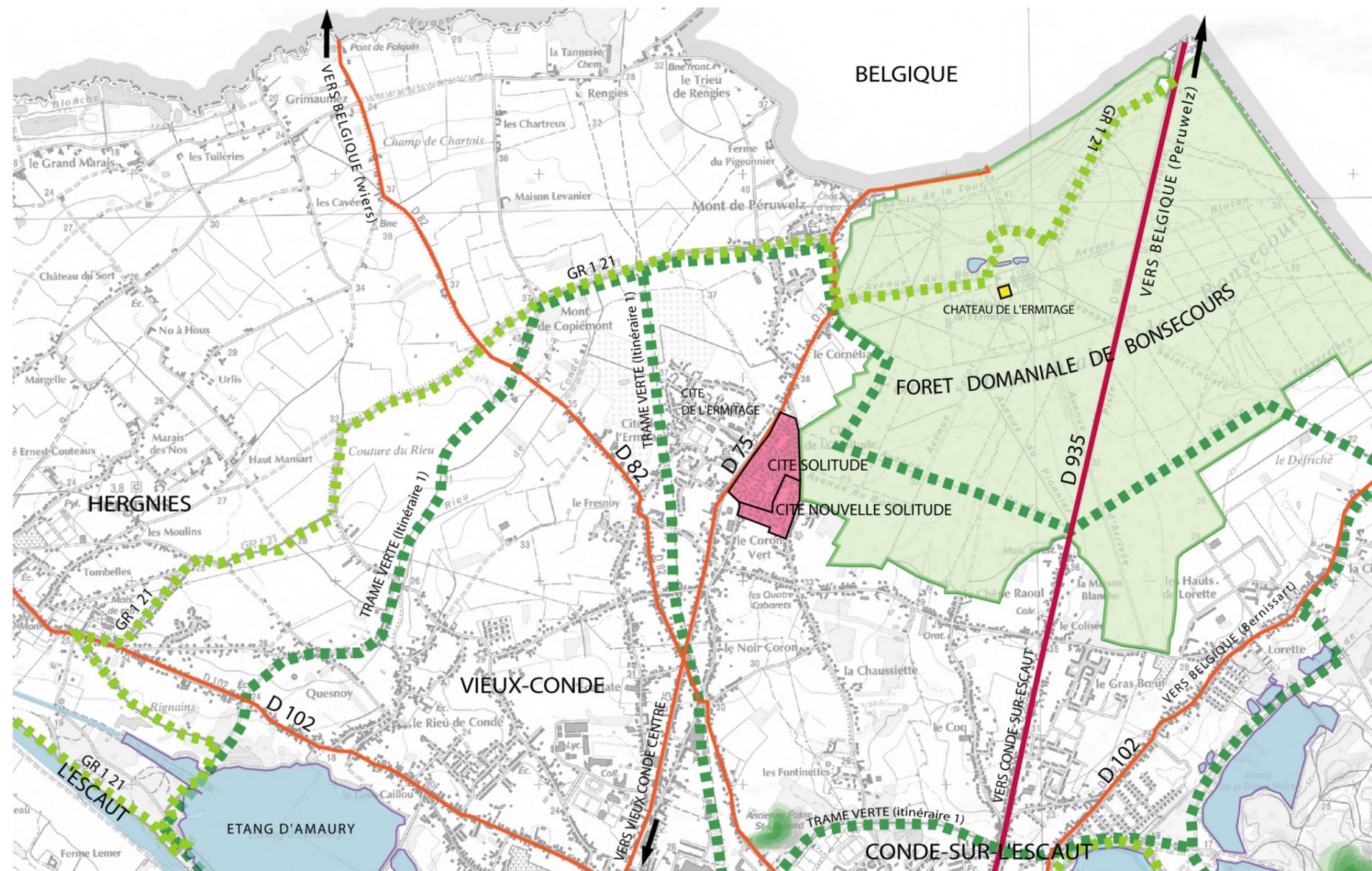
elsa liverani - architecte dplg

SOCIETE IMMOBILIERE DE L'ARTOIS

67 avenue des Potiers
BP649 DOUAI Cedex

GROUPE SIA

FEVRIER 2010



Situation géographique

Les cités Solitude Ancienne (cité jardin) et Nouvelle Solitude (cité moderne) se situent dans le secteur est du bassin minier, à 17 km au nord du centre ville de Valenciennes, en limite de la frontière franco-belge. Elles font parties d'un ensemble de 3 cités (la cité de l'Ermitage et la Nouvelle solitude ont été construites entre 1953 et 1957 pour agrandir la cité Solitude bâtie entre 1913 et 1924). Ces cités sont excentrées et situées au nord de la petite commune de Vieux-Condé, dans le grand paysage du «versant humide de l'Escaut», dans un environnement naturel de qualité proche de la forêt Domaniale de Bonsecours, d'étangs et de canaux. Dans ce cadre naturel les projets de la trame verte occupent le périmètre notamment avec l'itinéraire 1, qui passe non loin de la cité, développé autour du thème « Nature : de l'Escaut à la forêt de Bonsecours par les étangs de Chabaud-Latour et d'Amaury ». A noter un circuit de randonnée (GR121) passe aussi près de la cité.

Caractéristiques générales

- Nom :** Solitude Ancienne et Nouvelle Solitude
- Commune :** Vieux-Condé (10847 habitants)
- Grand paysage :** versant humide de l'Escaut
- Famille typologique :** cité-jardin et cité moderne
- Catégorie de la cité :** remarquable
- Qualités architecturales :** 3
- Qualités urbaines :** 1
- Qualités paysagères :** 2
- Superficie des cités :**
9.14 ha (Solitude Ancienne) / 4 ha (Solitude Nouvelle)

Caractéristiques historiques

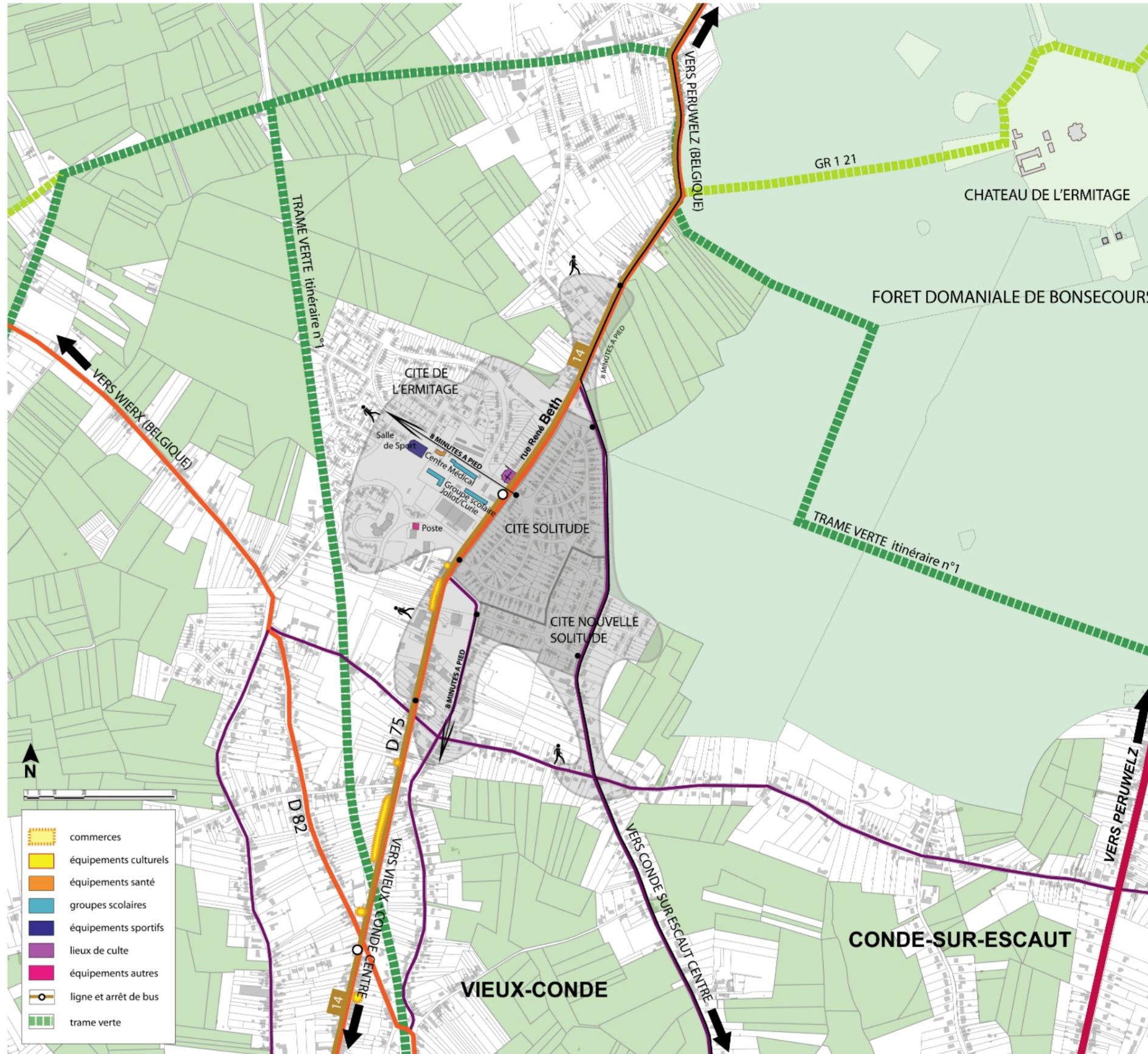
- Compagnie :** Mines d'Anzin
- Date de construction :** 1924 / 1957

Caractéristiques des logements

- Logements SIA :** 244 (170 lgts Solitude / 74 lgts Nouvelle Solitude)
- Densité :** 18.6 logements / ha
(Il s'agit d'une densité moyenne qui prend en compte l'ensemble de l'assiette foncière comprise dans le périmètre issu de la base Sandt (parcelles, ilots, voiries, places, espaces publics))
- Densité dite «nette» :** oscille quant à elle entre 18 et 27.5 logements/ha
(Il s'agit d'une densité qui prend en compte un groupe de logements et la surface des parcelles sur lesquels ils sont implantés)
- Logements non équipés de chauffage central gaz :** 19
- Logements non rénovés :** 158
- Logements non issus du parc minier :** 0

Type d'occupation des logements

- Nombre d'ayants-droits :** 72
- Nombre de locataires :** 172
- Logements vacants :** 0
- Logements vendus :** 0



Attractivité du quartier, accessibilité aux équipements, services et commerces en modes doux et en transports en commun :

LES ATOUTS

Accessibilité et desserte :

Excentrée, la cité Solitude est située au nord de la commune de Vieux-Condé (2.5km du centre), dernier quartier d'habitation avant la Belgique. Elle s'étend le long de la D75 (Rue René Beth) artère principale dans la commune qui relie le centre de Peruwelz (Belgique) au centre ville de Vieux-Condé.

Un bus intercommunal dessert toutes les ½ heure en moyenne la commune et permet de rejoindre la Croix d'Anzin en 40 minutes (pôle d'échange bus / tramway vers centre de Valenciennes).

A noter la présence d'une large piste cyclable aménagée le long de la D75.

La représentation des fonctions urbaines dans ou en lisière de la cité:

L'ensemble des fonctions urbaines sont en lisière de la cité. Quelques commerces de proximité s'égrenent le long de l'avenue René Beth, les écoles maternelle et primaire, le centre médical, et une salle de sport sont situés cité de l'Hermitage, la promenade de la trame verte, l'ensemble étant accessible dans un périmètre de 500m à pied.

Plus loin en quelques arrêts de bus on rejoint le centre ville et ses fonctions principales avec son centre sportif, l'école de musique, le collège et lycée technique professionnel, plus de commerces et les services administratifs de la ville.

Un ensemble de commerçants ambulants distribuent quasi quotidiennement leurs produits dans la cité (primeur, poissonnier, fromager, etc... mais aussi du charbon).

A noter toutefois la présence proche de l'exceptionnel château de l'Hermitage dans la forêt de Bonsecours.

Les projets dans le quartier dans le cadre de l'ANRU :

le quartier Solitude/Ermitage va bénéficier d'un programme de rénovation. Comprenant la construction de logements à l'entrée du quartier, des aménagements urbains et paysagers : avenue Beth, entrée de la Solitude, ainsi que l'agrandissement et la rénovation de la halte-garderie, de l'école maternelle et primaire, la création d'une maison de quartier et d'un boulo-drome couvert.

LES FAIBLESSES

Excentrée et peu desservie (en fin de ligne)

Pas connectée en bus à Conde-sur-Escaut, commune voisine

Conclusion

Cadre naturel de qualité (proximité de la trame verte et de la forêt)

Principales fonctions urbaines à proximité de la cité

Projets ANRU engagés sur ce quartier pour l'amélioration du cadre de vie

... Mais fortement isolée

Absence d'éléments significatifs du patrimoine minier à proximité de la cité

ENTREES ET LIMITES

Depuis la rue Foch et la rue René Beth donnant sur la "place", centre irriguant la cité



Au nord la rue principale René Beth qui longe la cité



Au nord, rue de la Chaussiette longe la forêt domaniale de Bonsecours



Les limites :

De forme triangulaire, la cité s'étend entre l'axe principal qu'est l'avenue René Beth (D75) à l'ouest et la rue de la Chaussiette (limite communale entre Vieux-Condé et Condé-sur-Escaut) qui longe la forêt domaniale de Bonsecours à l'est.

Les connexions avec le tissu environnant :

On pénètre dans la cité principalement depuis l'avenue René Beth, par la rue Joffre (1), dans le prolongement de l'axe structurant de la cité de l'Ermitage où sont greffés les principaux services du quartier (écoles, centre médical et salle de sport). Toutes les autres entrées sont confidentiels et restent secondaires. La cité offre une façade longue mais peu visible et structurante sur l'avenue étant donné que seuls les jardins sont en front à rue = bâti peu visible depuis l'espace urbain et limites privées/publiques peu qualitatives. A noter tout de même que la rue de Chaussiette offre 2 accès à la cité, un au nord (2) et un au sud (3), et permet de rejoindre le centre-ville de Condé-sur-Escaut. Comme l'avenue René Beth, pas de front bâti sur rue mais la présence de jardins fermés par des clôtures hétéroclites donnent également une image qui dévalorise la cité.

La voirie :

La cité-jardin Solitude (ancienne) est composée de rues courbes à double sens, toutes de la même importance, sans hiérarchisation, formant des lobes rassemblés, connectés autour d'un centre, un rond-point, une placette qui irriguent la petite cité. De cette première forme urbaine s'est greffé au sud un second tissu plus récent composé principalement de 2 rues de même importance et perpendiculaires entre elles formant la cité moderne Solitude Nouvelle.

Absence de place en tant que telle, les rond-points ou placettes formées par la jonction des rues courbes ne sont ni valorisées, ni aménagées (absence de jeux, d'espace de rencontres, abandon évident des espaces publics).

Voirie en mauvais état.

On notera la présence aux angles des îlots périphériques de petites voies piétonnes aménagées entre les habitations (peu entretenues) petits raccourcis vers les voiries principales diminuant la taille des îlots.

Modes de stationnement :

Sur la parcelle avec garage, généralement le garage est situé entre 2 maisons et groupés par 2, parfois il est implanté en front à rue lorsque l'habitation est en fond de parcelle.

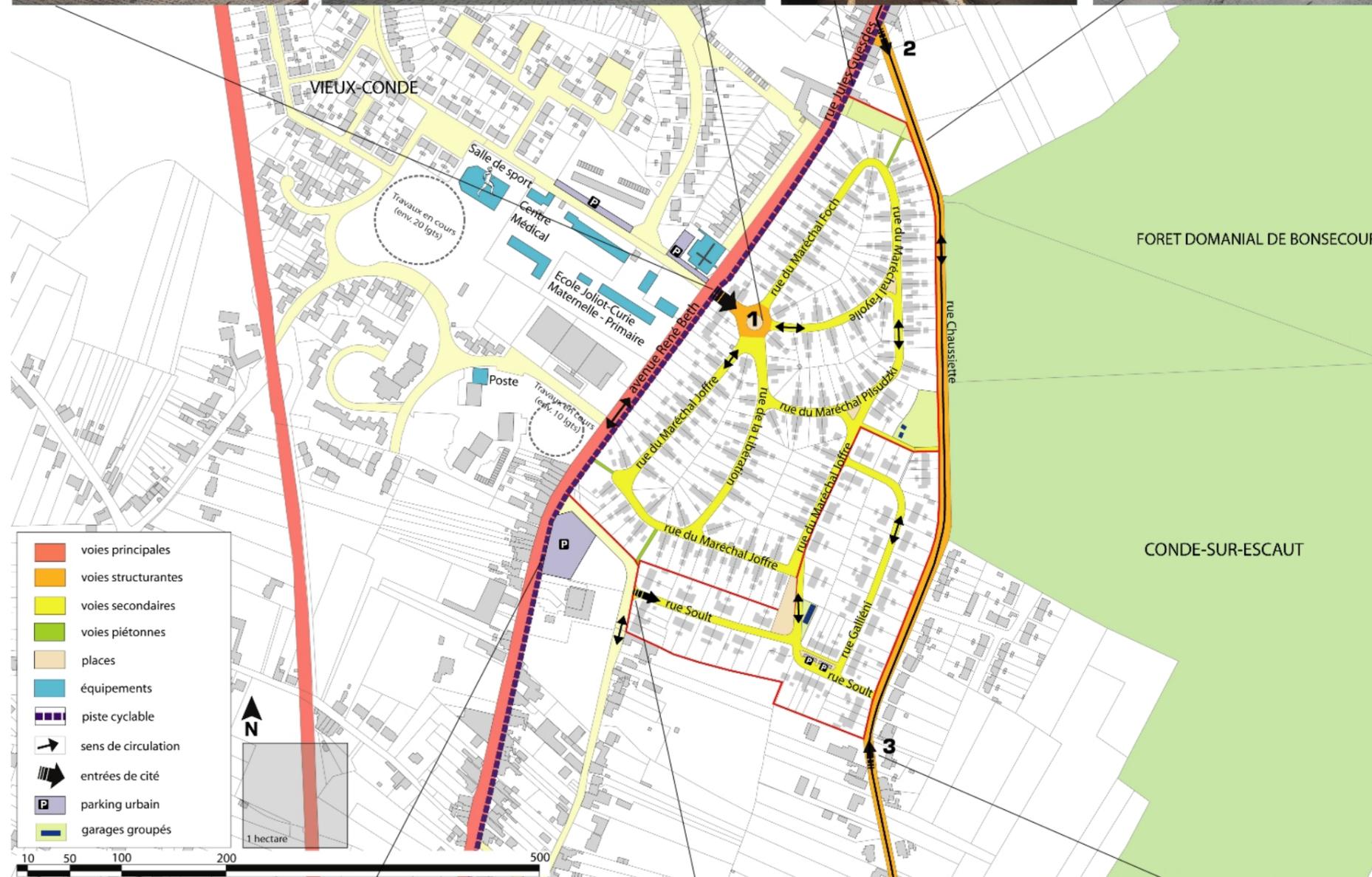
Sur la rue à cheval sur le trottoir sans emplacement défini ni marquage au sol

Quelques emplacements aménagés dans la cité et en périphérie.

Présence de batteries de garages (à l'abandon)

Equipements :

Absence d'équipement dans la cité, tous se situent dans la cité de l'Ermitage dans un rayon de 500m.



EQUIPEMENTS :

Tous les équipements sont groupés à l'extérieur de la cité et greffés le long de la rue d'Anjou, axe structurant de la cité voisine de l'Ermitage

Eglise



Salle de sport (en travaux)



Ecole Primaire Joliot Curie



Centre Médical de Santé



Ecole Maternelle Joliot Curie



Conclusion

Entrée principale visible depuis l'avenue René Beth
 Autres connections plutôt confidentielles
 Voirie courbe, régulière et homogène (cité Solitude ancienne) mais en mauvais état
 Quartier exclusivement résidentiel
 Absence d'espaces publics de qualité
 Absence d'équipement dans le périmètre de la cité

HIERARCHISATION DES VOIES

Voie principale

Rue René Beth (avec une piste cyclable tout du long)



Voie structurante

Rue de la Chaussiette



Voies secondaires la cité nouvelle

Rue Galliéni



Rue Soult



Rue Galliéni



Voies secondaires la cité ancienne

Rue du Maréchal Joffre



Rue Foch



Rue de la Libération



Rue du Maréchal Pilsudski



Voies piétonnes

Cheminements piétons ménagés aux angles des îlots



MODES DE STATIONNEMENT

Stationnement dans la parcelle privée

Garages préfabriqués groupés par 2 en front à rue ou isolés en fond de parcelle



Dans l'espace public :

Stationnements sur le trottoir



Dans l'espace public :

Garages groupés (à l'abandon)

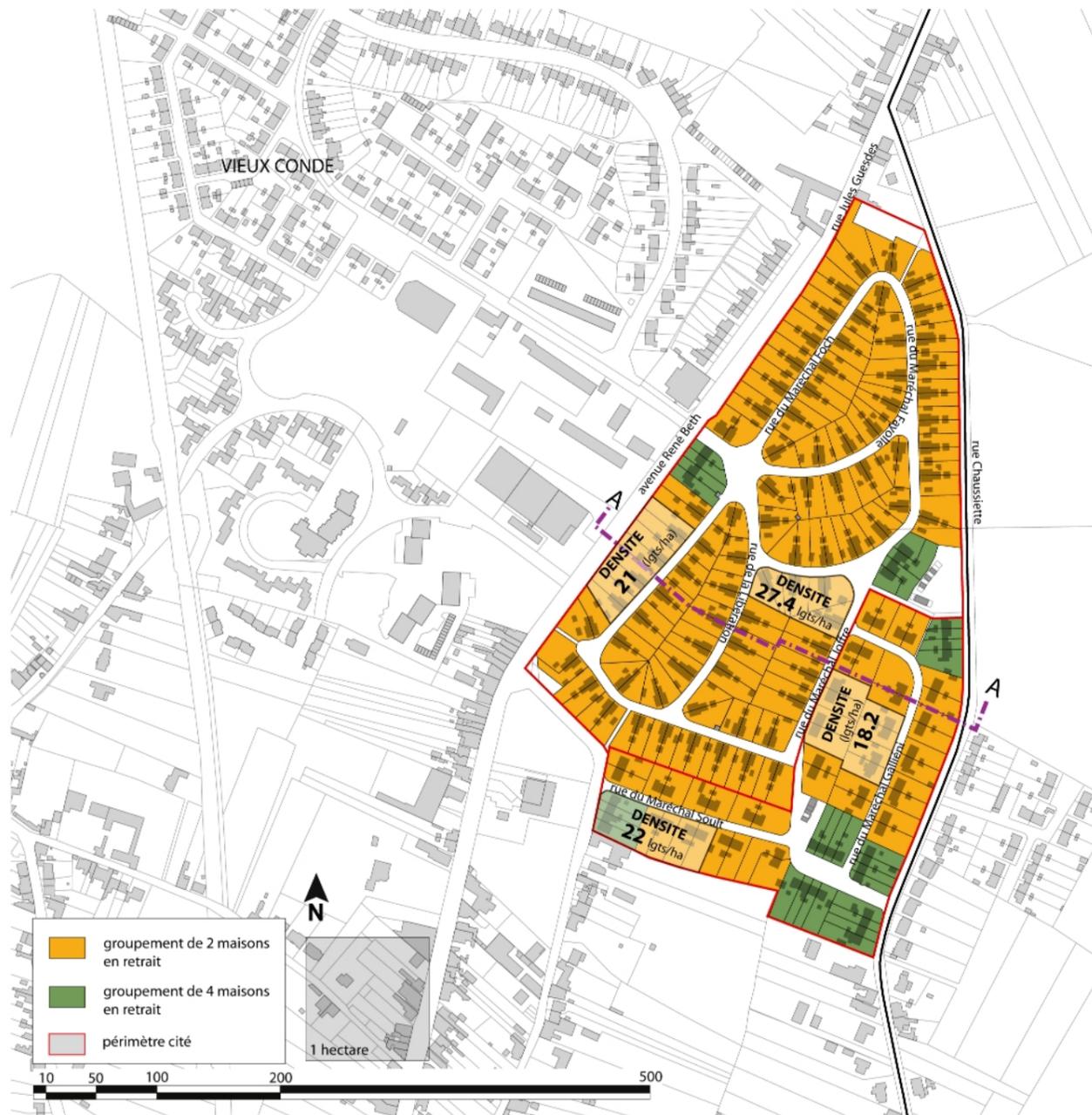


Parkings aménagés aux abords ou dans la cité



Majorité de groupements de 2 maisons en léger retrait (de 1 à 2m) :

sous différentes formes architecturales ces maisons groupées pas 2 implantées en léger retrait sont représentatives de l'ensemble de la cité (Nouvelle et Ancienne)



Des jardins arrières donnent sur les axes principaux (rue de la Chaussiette et rue René Beth)

= **espace flottant sans front bâti**



Les maisons groupées par 4 sont pour la plupart construites après 1953 : sous différentes formes architecturales, elles sont également implantées en retrait.



Formes urbaines

La cité Solitude est composée d'un parcellaire très régulier, de taille moyenne, qui oscille entre 300 et 500m² (les parcelles d'angle peuvent atteindre 800m²). On retrouve cependant 2 proportions différentes de parcellaire, correspondant chacun aux cités ancienne et nouvelle. Celui de la cité nouvelle est plus large et moins profond que celui de la cité ancienne et d'une surface moyenne identique. Les maisons de la cité ancienne sont toutes groupées par 2 (hormis 2 groupées par 4) implantées en très léger retrait (entre 1m à 1m50 jusqu'à 4m aux angles). Un espacement entre chaque habitation variant entre 12 et 19m rythme la rue. Cette implantation donne par endroit un caractère urbain à la cité. En effet, les maisons à étage en quasi front à rue laissent peu de place au jardin avant et lorsque les clôtures ne sont pas végétales, l'image de la « cité jardin » disparaît pour une image plus minérale.

La cité Solitude Nouvelle est composée elle aussi d'une majorité de maisons groupées par 2 mais aussi de 6 maisons groupées par 4 logements, implantées avec un recul moyen de 7m laissant une place plus large au jardin et un espacement entre les habitations qui oscille entre 10 et 21m. Le gabarit plus bas des maisons de pleins pied de la cité moderne et leur implantation sur la parcelle donne à cette zone un aspect plus aéré.

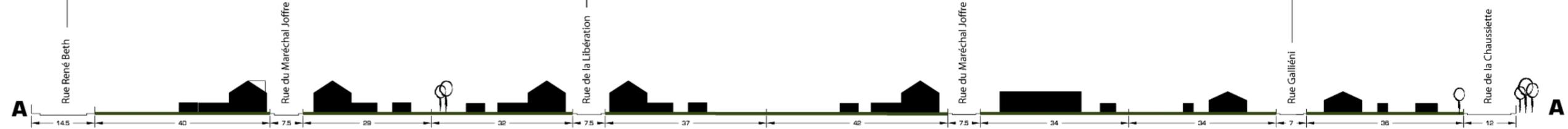
Typologies des logements : 189 T4 et 55 T3

Densité nette / Densité perçue

La densité nette varie entre 18 et 28 logements à l'hectare. Chaque maison de la cité dispose d'un jardin développé sur 2 ou 3 côtés. Des rues large de 7 à 8m, le tout donnant la perception d'un quartier d'habitations homogène avec un caractère à la fois urbain et aéré.

Conclusion

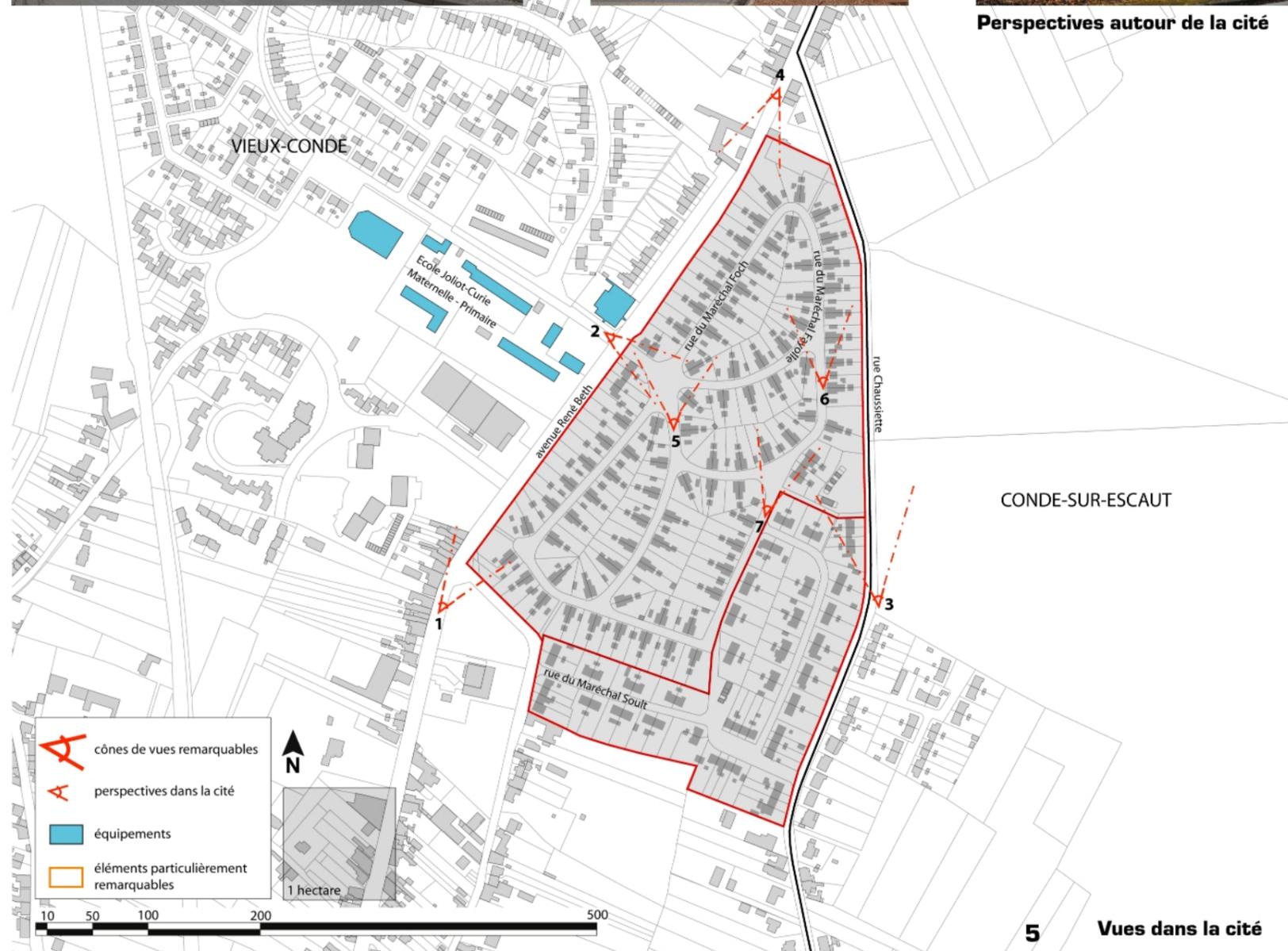
Forme urbaine dominante : maisons groupées par 2
Cité composée de 2 secteurs homogènes (parcelle et bâti)
Attractif : configuration de maisons quasi individuelle avec jardin sur 2 ou 3 côtés.





Perspectives autour de la cité

De part sa structure viaire composée de rues courbes, la cité Solitude n'offre pas de grandes perspectives dans la cité. Le regard se pose sur les successions d'habitations, leurs clôtures et leurs jardins, ces vues mettent en scène plusieurs plans successifs où alternent pignons et façades, C'est pourquoi un soin extrême doit être apporté aux limites publiques/privées (clôtures, portails, emplacements des poubelles, des voitures, ...).



LES ALENTOURS



Forêt domaniale de Bonsecours



Rue de la Chaussiette : l'accès à la forêt domaniale de Bonsecours n'est possible que par un chemin jonché de hautes herbes, pas entretenu. Le reste est clôturé d'un grillage en très mauvais état.



8

Les alentours

La cité Solitude se situe dans un environnement paysager de qualité, en effet elle borde la forêt domaniale de Bonsecours, elle n'en profite pourtant pas. La forêt est clôturée et le seul accès vers des chemins domaniaux (7) est en très mauvais état. Pourtant une promenade aménagée vers le château de l'Ermitage améliorerait les qualités paysagères de la cité et profiterait agréablement aux habitants.

Les espaces publics

Pas de place proprement dite dans la cité. Aucun traitement paysager, l'aménagement de ces espaces (1/2) permettrait de valoriser considérablement l'image de la cité.

Les autres espaces publics sont en friches ou pas entretenus : espaces résiduels (5/6) à traiter et aménager. Le cité ne dispose d'aucune aire de jeux, de détente ou de rencontre, l'aménagement de ces espaces résiduels améliorerait le cadre de vie des habitants de la cité.

Pas d'alignement d'arbres

Présence de quelques garages en batteries laissés à l'abandon

Les jardins privés

Comme il n'y a quasiment pas d'espaces publics à l'intérieur de la cité-jardin Solitude, ni d'alignements d'arbres, ce sont les jardins privés (se développant, selon l'implantation des maisons, sur 2 ou 3 côtés) et leur clôture qui participent à donner une image très verte du quartier.

Les espaces privés/publics : haies, clôtures et portails

La permanence des haies végétales respecte à la fois l'image historique de la cité-jardin et l'intimité des habitants. Malheureusement à de nombreux endroits des grillages ou autres clôtures hétéroclites ont remplacés les haies végétales dégradant l'image du quartier. En effet les clôtures sont sur l'ensemble des 2 cités plutôt hétéroclites. Quelques ensembles de haies végétales, parfois marquant les angles des rues mais souvent interrompus par des portails tous très différents (hauteurs, matériaux, formes...). A noter ici, en particulier dans la cité Solitude Ancienne, les minces retraits des maisons par rapport à la rue (1 à 2m) qui laissent très peu de place à la végétation. Les rues deviennent très minérales dès que les clôtures sont grillagées ou maçonnées (perte de la perception d'être dans une cité-jardin). Ces «jardins» étroits sur rue servent souvent d'aires de stockages de poubelles et parfois de containers de récupération d'eau de pluie, et lorsque la clôture est transparente, les rues renvoient une image très désordonnée.

A contrario lorsqu'on est en présence de haies végétales, non seulement cela permet de restituer l'image verte de la cité-jardin, mais cela permet d'unifier les traitements des espaces privés/publics sur l'ensemble des rues de la cité Ancienne et Nouvelle, tout en masquant les containers utiles au bon fonctionnement de l'habitation.

Sur cette cité il apparaît primordiale d'entamer une réflexion sur la nature et la gestion de la résidentialisation (clôtures et portails). Il existe des exemples déjà réalisés dans d'autres cités minières (ex la cité la Ferronnière à Douai où la résidentialisation a été pris en charge par le bailleur avec une proposition paysagère homogène intégrant à la fois les haies végétales et les portails).

A noter l'absence de traitement des limites sur les rues René Beth et de la Chaussiette. Il s'agit des façades de la cité sur l'espace public à l'échelle de la commune. En particulier, sur l'axe principal René Beth, un aménagement paysager, intégrant la double piste cyclable, des plantations d'arbres, le traitement des limites privées/publics par un végétal géré pour redonner une image qualitative à la cité.

PLACE ET PLACETTES

Seuls espaces publics qui pourraient être paysagés, ces places demeurent exemptes de végétation et sont laissées à l'abandon.

Ces vues panoramiques permettent de visualiser d'un coup d'oeil l'aspect hétéroclite des clôtures.



2

IV - Caractéristiques paysagères

[Cité la Solitude et Nouvelle Solitude] VIEUX CONDE

HAIES VEGETALES HOMOGENES DE QUALITE

Sur l'ensemble de la cité on notera la présence de haies végétales. Il s'agit souvent de petits tronçons interrompus par les portails. Cependant certains beaux ensembles homogènes qualifient l'image de la cité. A noter que des ensembles de haies végétales viennent souligner les angles de rues et les courbes de la voirie.



ATOUTS

Autant de jardins révèlent un cadre de vie très agréable !

Présence immédiate de la forêt de Bonsecours, mais pas exploitée (commune de Condé-sur-Escaut)
Quelques ensembles de haies végétales fragiles témoins de l'image d'origine de la cité-jardin.

FAIBLESSES

Absence d'espace public de qualité

Présence de terrains délaissés

= problème de traitement des espaces publics (en particulier dans la Solitude Ancienne)

Attention pertes importantes des haies végétales pour des clôtures hétéroclites qui dévalorisent l'image de la cité-jardin en créant des vues confuses et minérales

Portails très hétéroclites

Pas d'alignements d'arbres

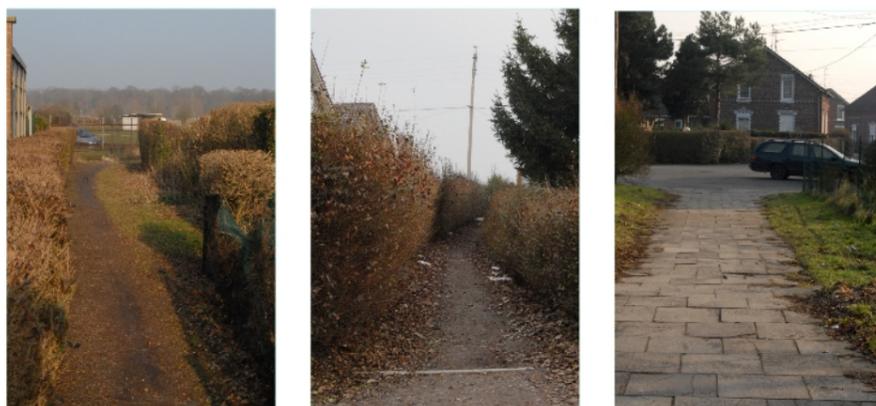
CLOTURES ET PORTAILS HETEROCLITES

A contrario, cette image soignée et verte est largement modifiée par la présence de clôtures et de nombreux portails en tout genre. En outre lorsque les jardins sont en front à rue (rue principale René Beth et rue de la Chaussiette) les clôtures sont très hétéroclites et offrent des vues béantes sur les jardins.



Hormis quelques aménagements récents, la plupart des espaces publics (placettes, jardins, friches, cheminements) sont dépourvus d'aménagements et ne sont pas entretenus.

CHEMINEMENTS PIETON



ESPACES PEU QUALIFIES



QUELQUES AMENAGEMENTS

MATERIAUX

Briques de terre cuite rouge sur l'ensemble des cités et avec des briques vernissées turquoise, blanches sur la cité ancienne



ELEMENTS DE STRUCTURE

Cité nouvelle : fenêtres regroupées par 3 ou 5 en bandeau avec allège et linteau fin en béton



Cité ancienne : les linteaux sont constitués d'arcs de briques bichromes surélevés d'une clef de voûte. Les pilastres d'angles et de refends sont renforcés par des fers d'ancrages ciselés.



Matériaux :

Compositions variées de briques de terre cuite (rouges) et de briques vernissées (turquoises et blanches).

Décor et éléments de structure :

Dans la cité Solitude Ancienne les principaux éléments de structure sont regroupés autour des fenêtres mises en valeur par des arcs surhaussés de clefs de voûte de briques turquoise et blanches. A cela s'ajoute des frises et des bandeaux de briques rouges et de briques vernissées blanches alternées avec des briques vernissées turquoise qui ponctuent ou soulignent les pignons, les corniches et les niveaux des allèges. On notera également la présence de pilastres d'angles ou de refends richement décorés et renforcés de fers d'ancrages ciselés.

La grande richesse des modénatures associée à des volumétries hautes d'un étage, très diversifiées avec des toitures à lucarnes à doubles pignons centrés, à pignon sur rue ou sur jardin, des soulèvements de toiture, des demi-croupes révèlent une grande qualité architecturale représentative de la compagnie minière d'Anzin. Bon état général des façades, cependant quelques façades ont été peintes masquant les décors d'origines.

Dans la cité Nouvelle Solitude : la cité « moderne » est plus pauvre architecturalement. Elle est représentative de l'architecture produite par les Houillères du Bassin du Nord pas de Calais après guerre et ne contient ni décors, ni éléments de structure à relever : volume simple rectangulaire de plein pied surhaussé d'une toiture à 2 pans, seules les fenêtres (groupées par 3 ou par 5) sont agrémentées de linteaux et allèges fins en béton : bon état général des façades. On remarquera toutefois des façades peintes ou des décors peints autour des baies imitant les décors de la cité ancienne.

Les extensions :

Selon les formes de logements, les extensions sont latérales ou à l'arrière des maisons. Elles sont construites en briques roses, sans marquage des éléments de structure, ni modénatures et sont de faible qualité architecturale et pas toujours harmonieuses par rapport à l'habitation principale. Ces adjonctions lorsqu'elles sont implantées à l'arrière du logement obturent les façades et limitent l'accès aux jardins.

ATOUTS

Brique : matériau pérenne

Unité d'aspect dans l'ensemble de la cité (aucune démolition, pas de construction parasite récente)

Richesse des éléments de structures, des décors et des volumétries dans la cité ancienne.

FAIBLESSES

Pauvreté architecturale de la cité moderne, des extensions et des garages

ETAT D'ENTRETIEN DES FACADES

Cité nouvelle : des briques peintes autour des ouvertures, créent des décors sur le modèle de la cité ancienne.

Cité ancienne : les briques vernissées ont parfois été repeintes, la périphérie des fenêtres aussi modifiant l'aspect d'origine.



Façade peinte cité nouvelle



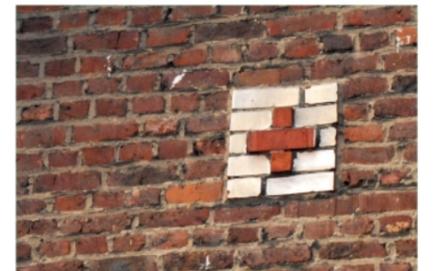
VOLUMETRIES

Présence de différentes volumétries réparties en particulier dans la cité ancienne : toiture à 2 pans simples avec ou sans soulèvements de toitures, volumes composés de doubles pignons centrés, d'autres composés de 2 pignons retournés aux extrémités, toiture avec demi-croupe, ...



MODENATURES

De nombreux décors soulignent la volumétrie et les éléments de structures (arcs, refends, toitures, pilastres, baies et fausses baies) : variations de bandeaux de briques rouges, vernissées bleues et blanches au niveau des corniches, motifs divers décorants les pignons, ... = GRANDE QUALITE ARCHITECTURALE



EXTENSIONS

Les extensions (pièces d'eau) sont principalement implantées à l'arrière de la maison, elles sont peu visibles depuis la rue sauf aux angles des rues courbes. Dans certains cas elles obturent et limitent l'accès au jardin, à cela s'ajoutent souvent des remises construites en béton préfabriqué créant une occupation "désordonnée" des jardins diminuant la possibilité d'appropriation du jardin arrière.

Les garages sont en général implantés jumelés, entre chaque maison groupées par 2.





**MODELES DE LOGEMENTS DE LA CITE NOUVELLE
CONSTRUITS ENTRE 1953 ET 1957**



**MODELES DE LOGEMENTS DE LA
CITE ANCIENNE CONSTRUITS
ENTRE 1913 ET 1924**

H = LE MODELE COURANT DE LA CITE



La cité Solitude Ancienne est bâtie autour d'un modèle dominant :

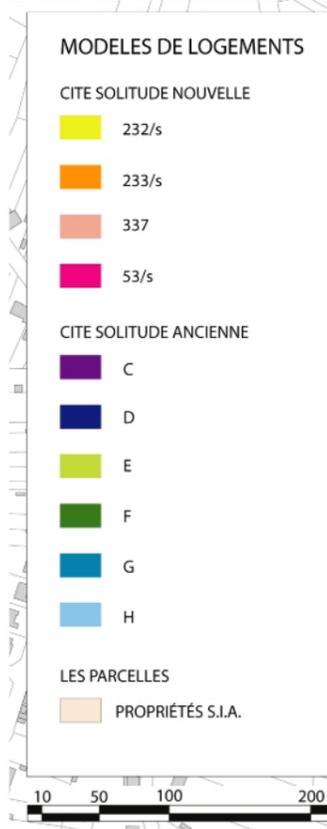
- **Type H** maisons groupées par 2 implantées en léger retrait, volume simple à étage surhaussé d'une toiture à 2 pans.

Cependant on notera la présence de modèles différentes volumétriques et implantés autour de la place à l'entrée principale de la cité et aux angles des rues :

- **Type D** maisons groupées par 2 implantées en léger retrait, volume à étage composée d'une façade principale à double pignon centré.
- **Type E** maisons groupées par 4 implantées en léger retrait, volume à étage composé s d'un corps central avec soulèvements de toiture et de 2 pignons retournés aux extrémités.
- **Type F** maisons groupées par 2 implantées en léger retrait, volume à étage composé d'une partie avec 2 soulèvements de toiture et d'un pignon retourné surhaussé d'une toiture avec demi-croupe.
- **Type G** maisons groupées par 2 implantées en léger retrait, volume à étage composé d'une partie avec un soulèvement de toiture et d'un pignon retourné surhaussé d'une toiture avec demi-croupe

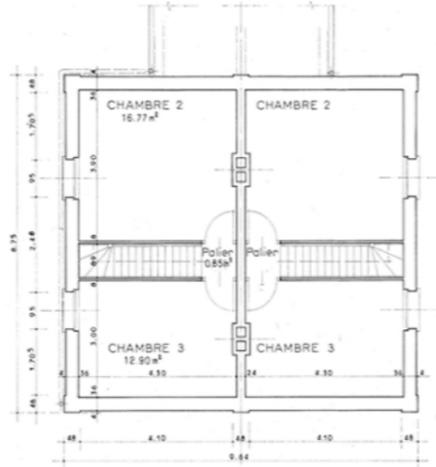
La cité Solitude Nouvelle est bâtie autour de 3 modèles :

- **Types 232 s/233 s** maisons groupées par 2 implantées en retrait, volume simple de plain pied surhaussé d'une toiture à 2 pans.
- **Types 53 s** maisons groupées par 4 ou par 2 implantées en retrait, volume simple avec un corps principale à étage surhaussé d'une toiture à 2 pans à 2 hauteurs.
- **Type 337** maison groupées par 4 implantées en retrait, composées de 2 volumes simples à étage surhaussés d'une toiture à 2 pans reliés par un volume bas avec toiture à 2 pans.

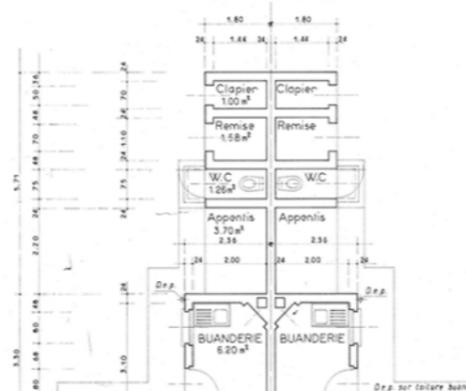


LEGENDE
 [] EXISTANT.
 [] A DEMOLIR.
 [] A CONSTRUIRE.

ETAT D'ORIGINE



ETAGE



REZ DE CHAUSSEE

SURFACES A RECONSTRUIRE

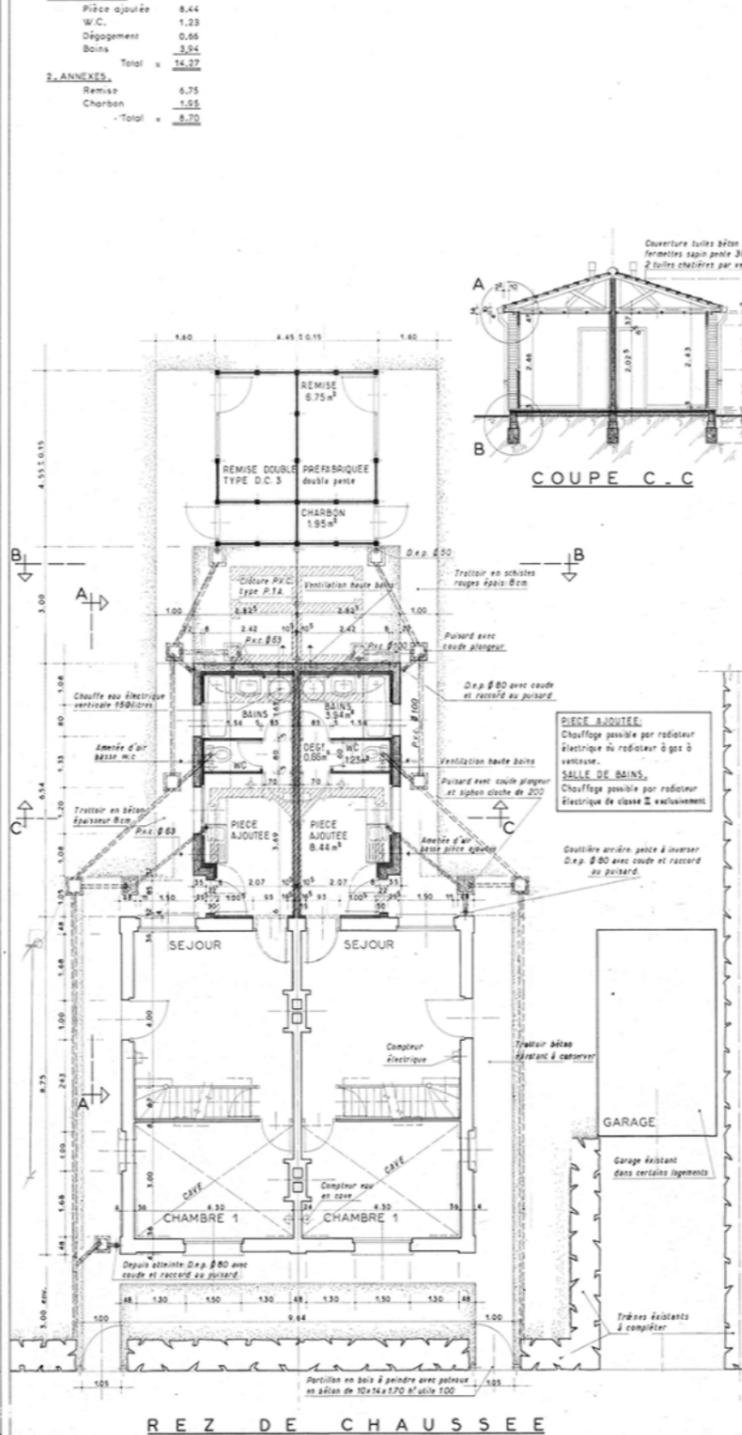
1. HABITABLES

Pièce ajoutée	8.44
W.C.	1.28
Déplacement	0.66
Bains	3.04
Total	13.42

2. ANNEXES

Remise	6.75
Charbon	1.55
Total	8.30

ETAT EXISTANT



REZ DE CHAUSSEE

SURFACES A SUPPRIMER

1. ANNEXES

Buanderie	6.30
Appentis	3.70
W.C.	1.26
Remise	1.58
Cloppier	1.00
Total	13.74

SURFACES AVANT A.H

HABITABLES

Sejour	18.03
Chambre 1	12.90
Chambre 2	16.77
Chambre 3	12.90
Pallier	0.85
Poivier	0.85
Total	61.42

ANNEXES

Buanderie	6.20
Appentis	3.70
Remise	1.26
Charbon	1.58
Cloppier	1.00
Total	13.74

SURFACES APRES A.H

1. HABITABLES

Nouvelles	14.37
Sejour	18.03
Chambre 1	12.90
Chambre 2	16.77
Chambre 3	12.90
Poivier	0.85
Total	75.72

2. ANNEXES

Remise	6.75
Charbon	1.55
Total	8.30

Ville de Vieux Conde

CITE DE LA SOLITUDE S.I.A
 AMELIORATION DE L'HABITAT
 LOGEMENTS TYPE 1922/23
 2 DEMEURES DEPENDANCES DERRIERE

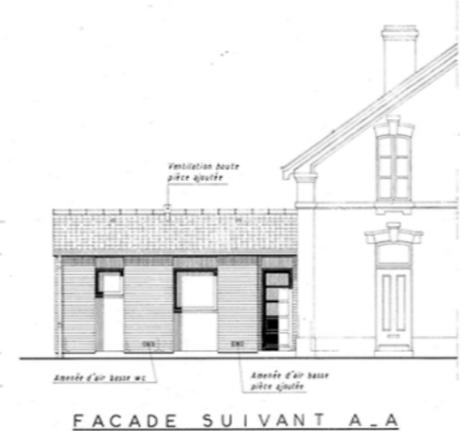
H.B.N.P.C
 1/50
 02/01/2010



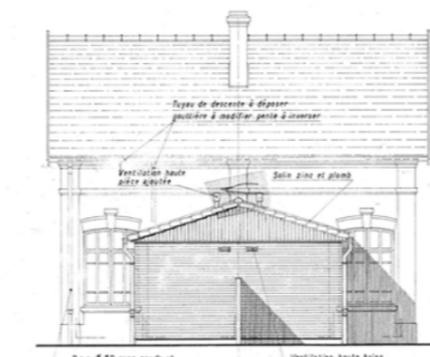
Le modèle H (1922 mod. 1923 à 2 demeures DD) est le plus répandu dans la cité Solitude Ancienne uniquement. Maison groupée par 2 offrant le mur gouttereau sur rue, les extensions sont à l'arrière



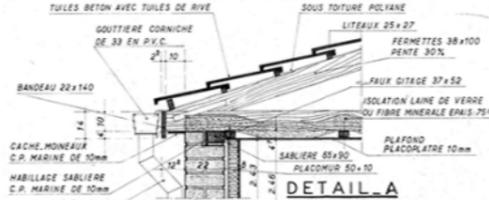
Belles modénatures en briques vernissées bleues et blanches représentatives de la Compagnie d'Anzin



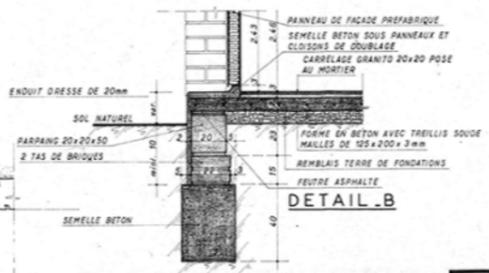
FACADE SUIVANT A-A



PIGNON SUIVANT B-B

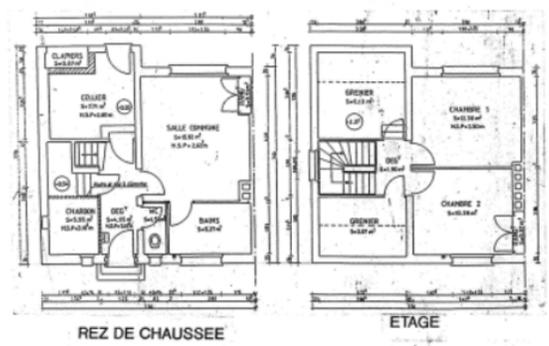
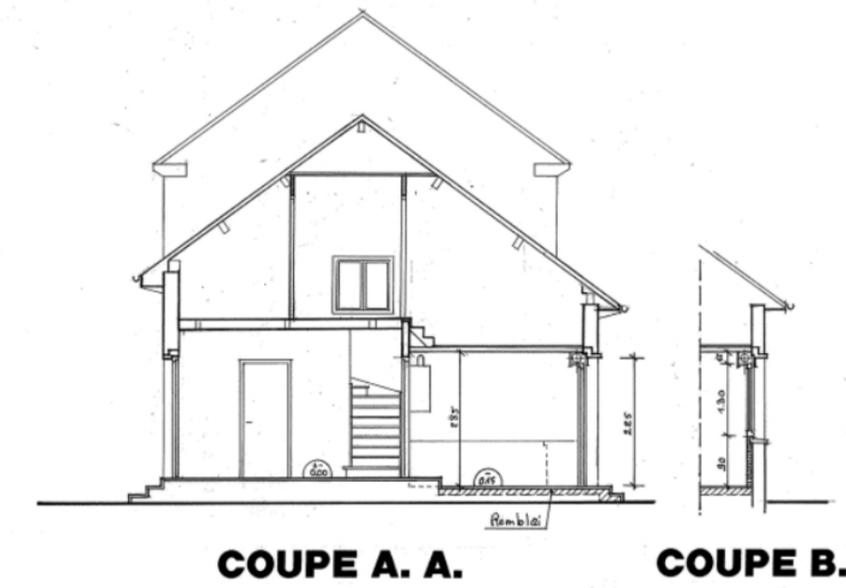
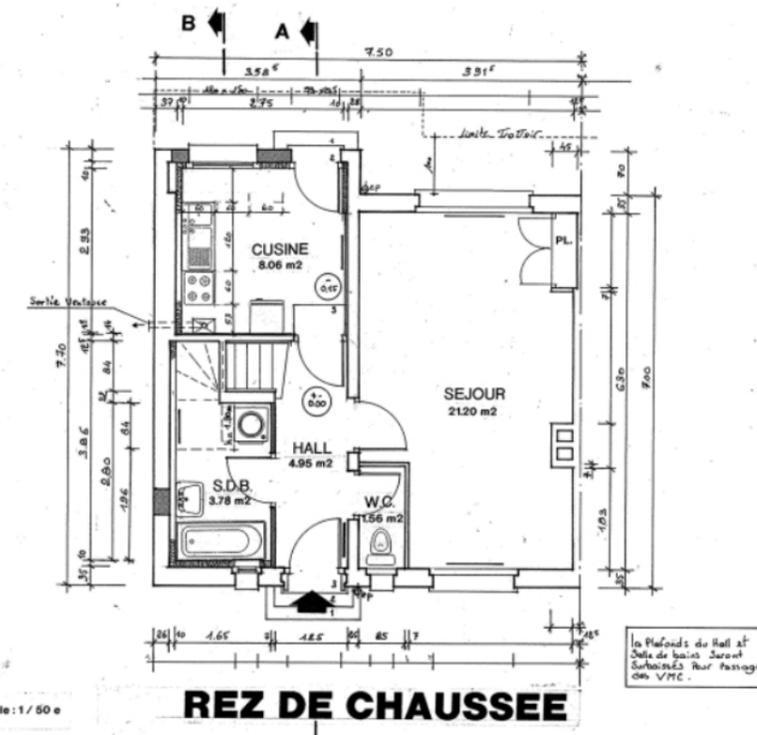
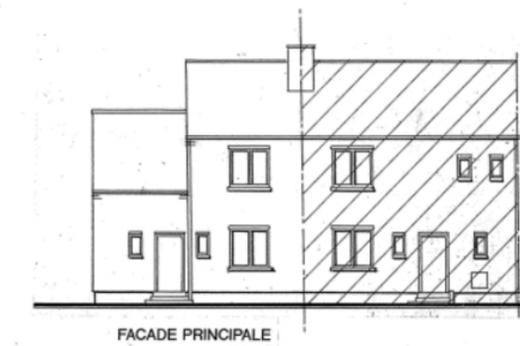
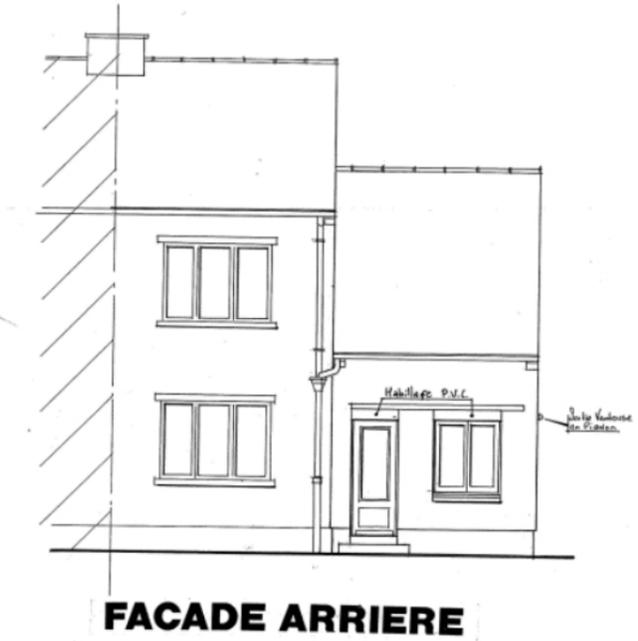
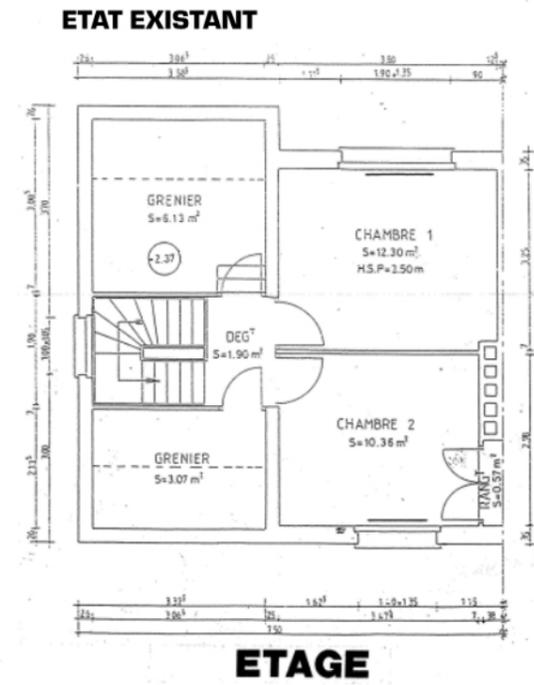
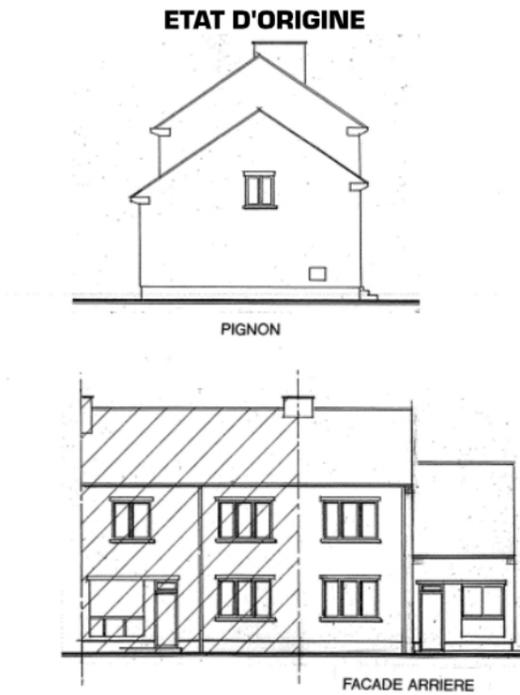


DETAIL A



DETAIL B

AH



Le modèle 53 s (1730.53 s / 1731.53 s pour les logements d'extrémité ou 1732.53 s / 1733.53 s pour les logements du milieu) est le modèle groupé par 4 que l'on retrouve uniquement dans la cité Solitude Nouvelle. Volumes rectangulaires à 2 hauteurs réhaussés de toitures à 2 pentes. Façades dépourvues de décors, baies avec linteaux droits et appuis fins en béton.

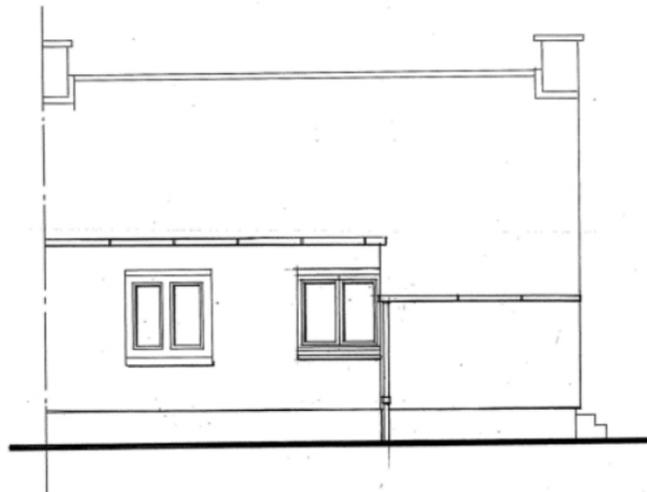


ETAT D'ORIGINE

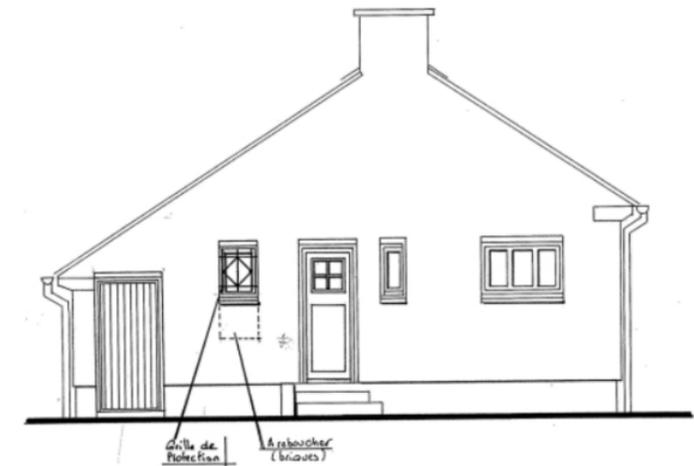


PIGNON

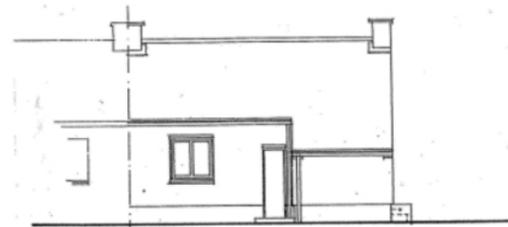
ETAT EXISTANT



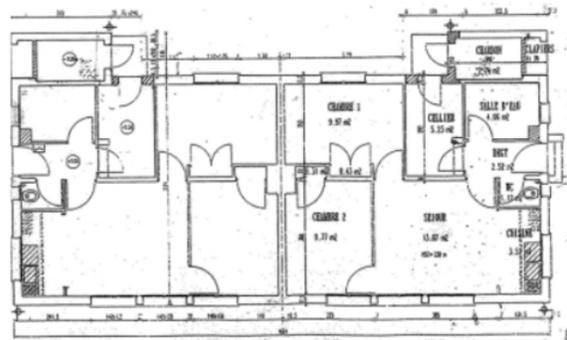
FACADE ARRIERE



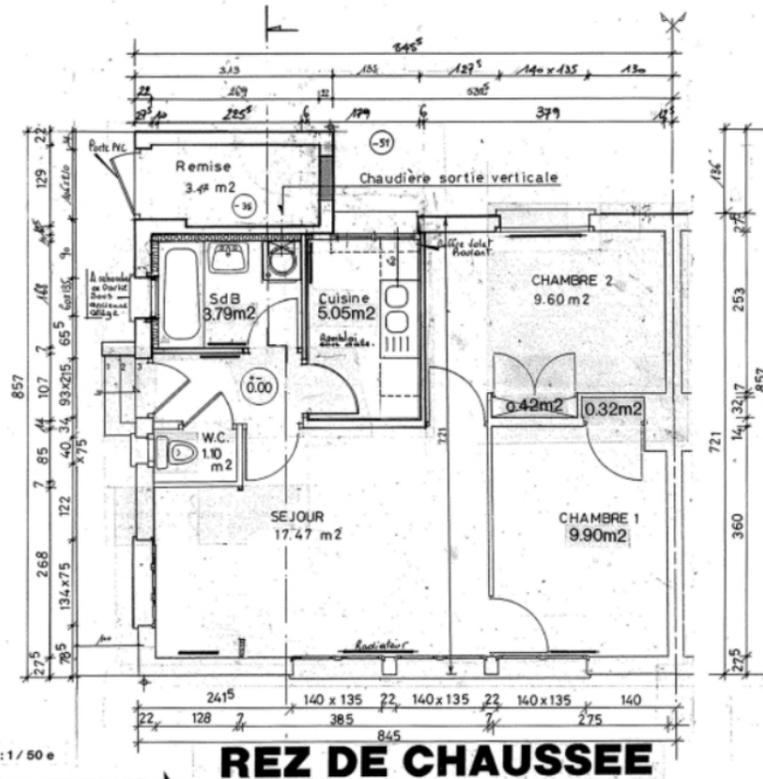
PIGNON



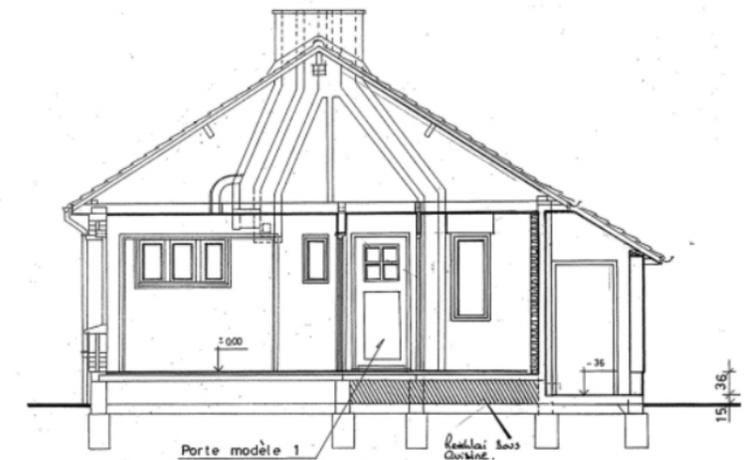
FACADE ARRIERE



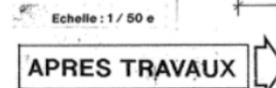
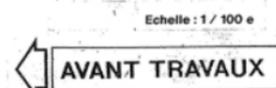
REZ DE CHAUSSEE



REZ DE CHAUSSEE



COUPE AA



Les modèles 233 s et 232 s sont groupés par 2 logements offrant le mur gouttereau sur rue. Le modèle 233 s profitent de petites extensions ajoutées à l'arrière (remise de jardin). Ces modèles se trouvent uniquement dans la cité Solitude Nouvelle.



Volume rectangulaire de plein pied en RDC réhaussés d'une toiture à 2 pentes. Façades dépourvues de décors, baies groupées par 3 ou 5 éléments avec linteaux droits et appuis fins en béton.

Piste cyclable le long du boulevard
(à exploiter et valoriser avec un aménagement urbain et paysager)

Quelques ensembles de haies végétales de qualité
= à généraliser sur l'ensemble de la cité (réflexion à mener sur la gestion de ces espaces privé/public)

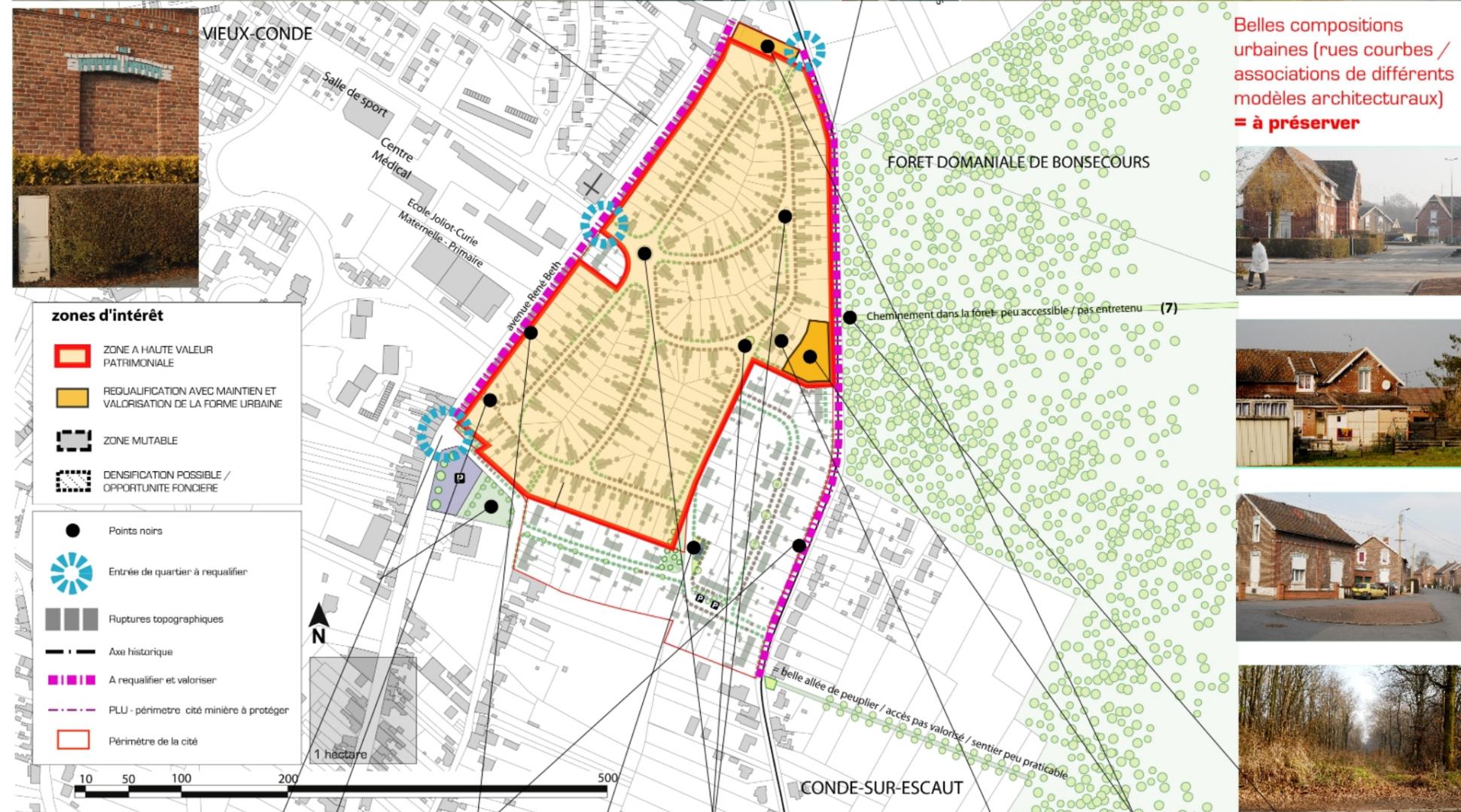
ENSEMBLE URBAIN REMARQUABLE
Zone à haute valeur patrimoniale
(à protéger et valoriser)

Présence remarquable de la Forêt Domaniale de Bonsecours avec en son sein l'exceptionnel château de l'Ermitage
(à exploiter / à valoriser)

POINTS FORTS

Cadre naturel de qualité (proximité de la trame verte, de la forêt de Bonsecours et du château de l'Ermitage)
Proximité des principales fonctions urbaines (hors périmètre)
Projets ANRU engagés sur ce quartier pour l'amélioration du cadre de vie

A protéger et valoriser / Ensemble urbain constitué remarquable = Zone à haute valeur patrimoniale pour la cité Solitude Ancienne



Belles compositions urbaines (rues courbes / associations de différents modèles architecturaux)
= à préserver



- Qualités urbaines = faibles qualités urbaines
Entrée principale visible depuis l'avenue René Beth
Solitude Ancienne = voirie courbe, régulière et homogène, représentative des cités jardins
Quartier composé de 2 cités différentes, tissus homogènes (bati/parcelle), quartier exclusivement résidentiel
Pas de densification possible dans le périmètre de la cité
Attractif : configuration de maisons groupées par 2 avec jardin se développant sur 2 ou 3 côtés.

- Qualités paysagères = fragiles qualités paysagères
Alentours attractifs (à valoriser et exploiter) = accès à la forêt de Bonsecours
Quelques ensembles de haies végétales taillées et préservées, fragile témoin de l'image de la cité jardin
(à généraliser sur l'ensemble de la cité)

- Qualités architecturales = grandes qualités architecturales
Brique = matériau pérenne
Décors de briques vernissées turquoise et blanches
Richesse des modénatures et des volumétries
Unité d'aspect dans l'ensemble de la cité (aucune démolition ni de construction parasite)
Bon état général des façades.

POINTS FAIBLES

Isolée et excentrée
Absence d'entretien de la voirie et trop peu d'aménagement urbain
Absence d'espace public de qualité et présence de terrains délaissés (à exploiter)
Problème général à la cité de traitements des espaces publics
Attention pertes des haies végétales pour des clôtures et des portails très hétéroclites qui dévalorisent l'image de la cité-jardin (quelle gestion pour les espaces privés/publics ?)
Pauvreté architecturale de la cité moderne contrastant avec la cité jardin
Pauvreté architecturale des extensions et des garages

Entrée de la cité : parking et place sans aucun aménagement (traitement de sol, jeux, espace peu qualitatif = **à valoriser**)

Façades principales sur la ville : fonds de parcelle avec clôtures hétéroclites
(à revaloriser, vers la cité jardin d'origine)

Coeur de la composition de la cité délaissé et vierge de tout aménagement
(réflexion à mener sur l'aménagement des places et placettes interne à la cité)

Seuls espaces verts dans le périmètre de la cité
= délaissés (paysagés et aménagés, ils pourraient être un atout pour le quartier)

Absence d'accès balisé et mis en valeur vers la forêt
(à exploiter - promenades, activités, visites du château)

Cheminement piéton non traité

Présence de batteries de garages abandonnés

Absence d'alignements d'arbres et de manière générale, trop de clôtures et de portails hétéroclites

Extensions limitant l'accès au jardin du logement central
(réflexion à mener)

MONOGRAPHIE DE LA CITE DES PROVINCES [LENS]

Atouts et faiblesses des caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales



STUDIO A&P

Elsa Liverani - architecte DPLG

84 rue Saint Gabriel
59000 LILLE
tel : 06 75 03 34 75

**STUDIO
A & P**

elsa liverani - architecte dplg

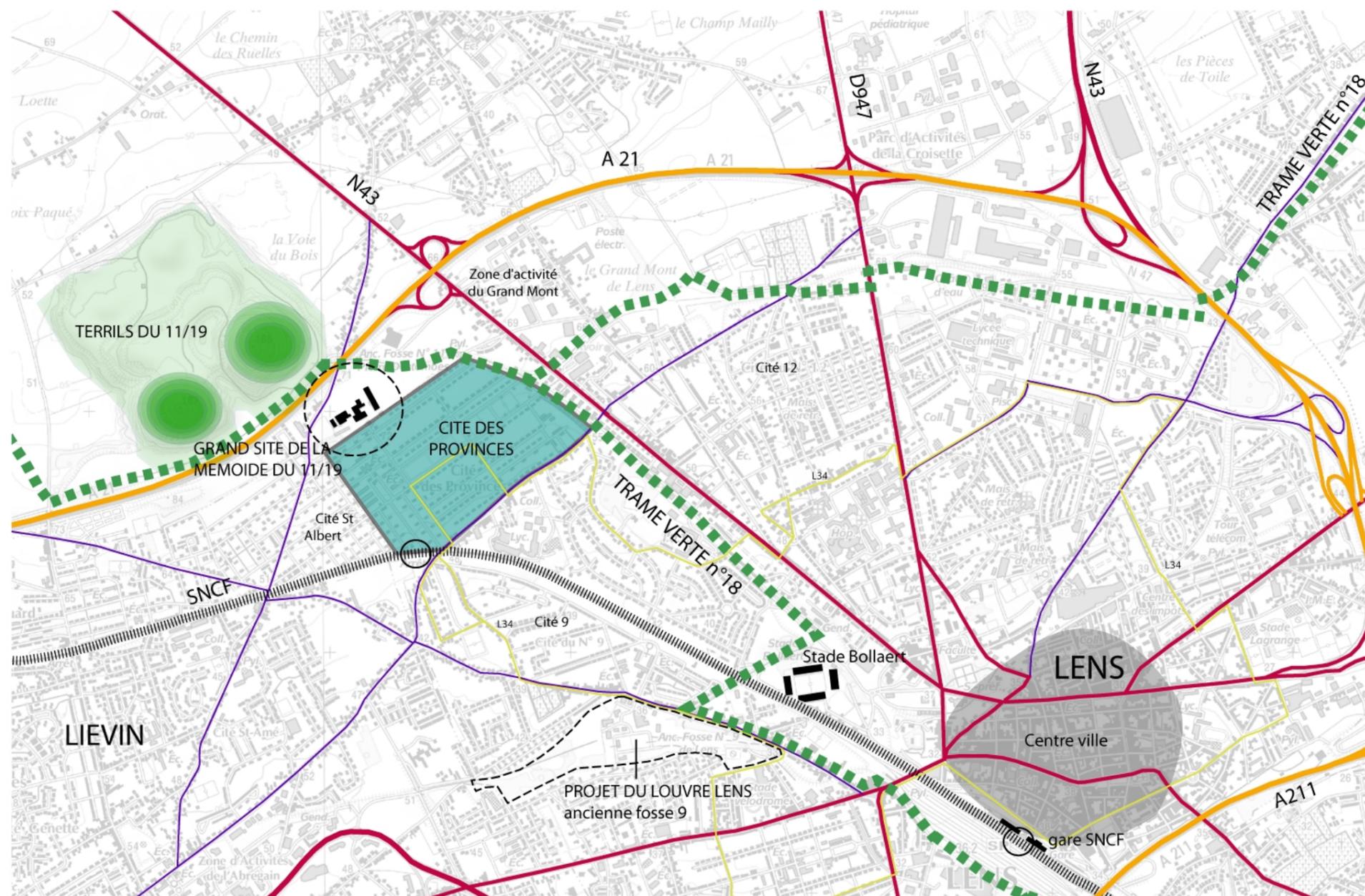
SOCIETE IMMOBILIERE DE L'ARTOIS



GROUPE SIA

67 avenue des Potier
BP649 DOUAI Cedex





Caractéristiques générales

Nom : Cité des Provinces ou Cité Saint Pierre
Commune : Lens (326 740 habitants)
Grand paysage : le cœur urbain de la Gohelle
Famille typologique : cité pavillonnaire
Catégorie de la cité : exceptionnelle
Qualités architecturales : 1
Qualités urbaines : 3
Qualités paysagères : 3
Superficie de la cité : 49.11 ha

Caractéristiques historiques

Compagnie : Mines de Lens
Date de construction : 1925

Caractéristiques des logements

Logements cité : 640
Logements SIA : 565
Logements miniers SIA : 543 (538 occupés - 5 vacants)
Logements neufs SIA : 22
Résidence des Provinces, logements neufs SIA : 14
Logements miniers vendus : 57
Logements neufs autres propriétaires : 4
Densité moyenne : 11,8 logements / ha
 (densité moyenne qui prend en compte l'ensemble de l'assiette foncière comprise dans le périmètre issu de la base Sandt = parcelles, îlots, voiries, places, espaces publics)
Densité nette : de 10 à 23,5 logements / ha
 (prise en compte uniquement des parcelles)
Logements équipés de chauffage central gaz : 527
Logements non rénovés : 0

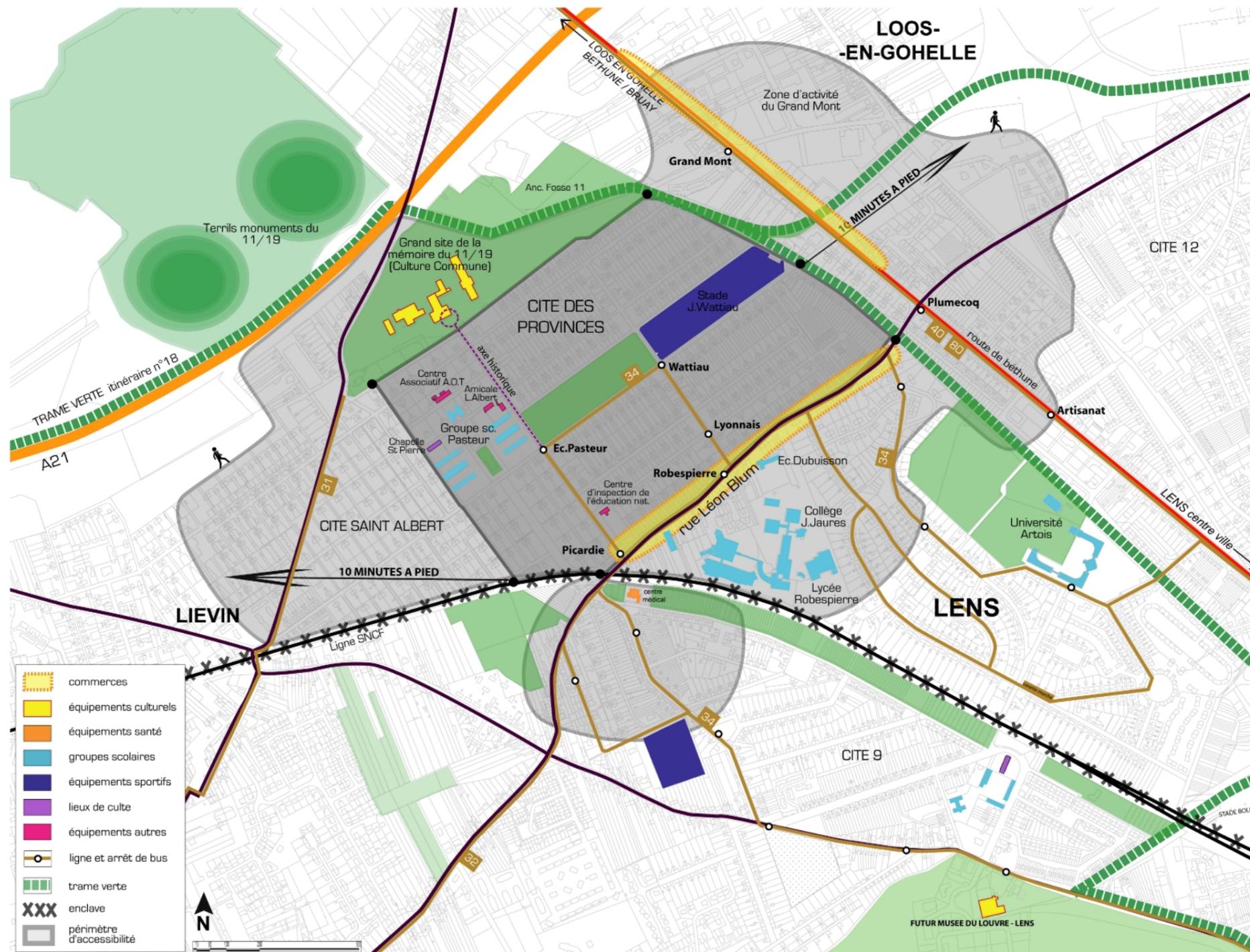
Type d'occupation des logements

Nombre d'ayant-droits : 157
Nombre de locataires : 381
Nombre de logements vacants : 5

Situation géographique

La cité des Provinces se situe dans le secteur centre du bassin minier, dans le grand paysage du «cœur urbanisé de la Gohelle», dans l'agglomération lensoise et dans le triangle stratégique formé par le site du 11/19, le stade Bollaert et le futur Louvre Lens. Cette situation stratégique au cœur d'un paysage minier typique en mutation au pied des terrils 11 et 19, est confortée par une bonne connexion aux grands axes de communication en particulier l'A21 et la N43 faisant de la cité un quartier potentiellement attractif et bien connecté. Le grand projet du Louvre-Lens, projet culturel à rayonnement international est un atout incontestable pour la cité. A cet essor culturel, viennent s'ajouter les potentialités de la trame verte dont la boucle 18 qui traverse de part en part la ville de Lens, longe le futur Louvre, la cité 9 et enfin la cité des Provinces en empruntant les anciens cavaliers pour rejoindre le site du 11/19. Du haut des terrils des vues permettent d'embrasser l'agglomération Lensoise et de comprendre l'implantation et l'imbrication des cités entre elles.

Attractivité du quartier, accessibilité aux équipements, services et commerces en modes doux et en transports en commun :



LES ATOUTS

Accessibilité et desserte :

Bien connectée aux grands axes routiers, la cité des Provinces se situe à 3km à l'ouest du centre de Lens, dernier quartier d'habitations avant le site requalifié du 11/19, bien distribuée en transport en commun par la ligne 34 le « Lens Circulaire » qui la traverse toutes les heures et dessert l'ensemble des principales fonctions urbaines. A proximité de la cité, route de Béthune, les habitants peuvent rejoindre les centres villes de Bruay-la-Buissière (ligne 82) et de Béthune (ligne 40) toutes les heures ou la gare TGV de Lens toutes les demies heures.

La représentation des fonctions urbaines dans ou en lisière de la cité :

Un groupe scolaire composé de 3 écoles maternelles et primaires se situe en coeur de cité et forme une belle composition urbaine. Une esplanade centrale et plantée fait face aux terrains de foot du Stade Wattiau. Les promenades sont possibles grâce à la présence tout le long de la cité d'un ancien cavalier bien aménagé et planté. Les commerces de proximité, le collège Jean Jaurès et le lycée Robespierre se positionnent en périphérie et dans un périmètre de 500m à pied. L'ensemble des autres équipements sont desservis par le bus 34 qui dessert le centre ville et ses commerces, la gare, la sécurité sociale, les impôts, la piscine, le centre hospitalier, la maison de retraite, l'université. Ainsi, la cité des Provinces est au maximum à 30 minutes de l'ensemble des fonctions urbaines.

On notera le passage de commerces «de bouche» ambulants.

Présence d'éléments significatifs du patrimoine minier près de la cité :

Le grand site de la mémoire du 11/19, un ensemble de cités remarquables ou exceptionnelles à proximité (cité 12, Cité 9) et un grand nombre de vues et perspectives sur des éléments emblématiques du patrimoine minier (terrils, chevalements, tour d'extraction, parc à bois, cavalier...).

Les grands projets inter-communautaires :

Le Louvre-Lens : en connexion avec la cité des Provinces, via une promenade patrimoniale qui traverse la cité en empruntant l'axe historique pour rejoindre le grand site de la mémoire du 11/19. Le Louvre Lens, l'un des plus grand musée du monde sera à moins de 2km.

Le projet de la Trame Verte : passage de la boucle 18 longeant le nord.

LES FAIBLESSES

Au sud la voie ferrée du réseau SNCF, permet un unique accès au sud contraint par le passage des trains (passage à niveau).

Conclusion

Quartier légèrement excentré mais bien connecté aux grandes infrastructures

Bonne desserte par le réseau de bus

Les principales fonctions urbaines sont représentées dans la cité et la présence d'espaces verts de loisirs la rendent très attractive

Projet phare du Louvre Lens et passage de la Trame Verte



ENTREES
RUE LEON BLUM



Les limites

La cité se développe selon un axe nord-ouest sud-est, les rues sont parallèles aux courbes de niveaux qui offrent un important et régulier dénivelé de 25m entre l'ancien cavalier au nord et la rue Léon Blum au sud. Au pied de l'ancienne fosse d'extraction du 11/19, elle s'étend en pente vers le centre de Lens.

La cité est limitée au sud-est par la route principale Léon Blum qui assure à elle seule les liaisons urbaines. Au sud la voie de chemin de fer a isolé l'axe historique composé des équipements d'origine. Au sud-ouest la rue du Béarn sépare la commune de Lens et celle de Liévin. Au nord-ouest la cité longe l'ancienne fosse du 11/19 qui domine l'ensemble de la cité de ses imposants bâtiments et chevalements, ainsi que de ses 2 terrils «monuments». Au nord-est la cité est marqué par une légère rupture topographique transversale à la pente générale de la cité (un talus de 2 à 3m de dénivelé occupé en partie par une promenade plantée sur l'ancien cavalier) qui délimite le périmètre de la cité.

Les connexions avec le tissu environnant :

Au sud-ouest, 3 entrées marquées : L'ensemble des entrées sont réparties le long de la rue Léon Blum qui distribue un réseau de rues en forme de peigne. La première entrée mène à l'ancienne fosse du 11/19 et offre une perspective intéressante (1). La seconde mène au cœur de la cité (2). Ces 2 entrées sont clairement identifiables et importantes par leur dimension et valorisées par les connexions avec le centre ville (passage de bus). Une troisième entrée longe la cité au nord-ouest (3). Une autre entrée au sud-est de la cité est également importante car elle irrigue la cité dans son cœur avec un axe fédérateur de la composition urbaine et la relie à la commune voisine de Liévin (4).

La voirie : la cité pavillonnaire des Provinces est composée d'un ensemble de rues orthogonales disposées selon un axe nord-est / sud-ouest, contenues dans une forme rectangulaire bien proportionnée. L'ensemble suit la pente naturelle du terrain. La composition orthogonale du tissu viaire est basée sur d'importants axes structurants. La rue du Poitou axe de symétrie planté d'arbres autour duquel s'organisent les équipements (écoles, maisons d'ingénieurs et autrefois l'église) (5). Il s'agit du cœur de la cité, faisant un trait d'union avec la cité Saint Albert sur Liévin, témoignant de la manière dont les compagnies minières pouvaient gommer les limites communales administratives. La rue de la Fosse (8), comme son nom l'indique conduit directement à l'ancienne fosse du 11/19. Elle offre une perspective sur les monuments représentatifs de l'histoire minière, aujourd'hui requalifié en zone culturelle et tertiaire, elle est la rue la plus emprunté par ceux qui n'habitent pas la cité. Par ailleurs, marque une limite entre 2 formes urbaines distinctes: à l'est, une majorité de logement groupés par deux avec une densité faibles (de 10 à 15 lgts à l'hectare), à l'ouest, une morphologie urbaine qui s'étire jusqu'à la rue de Béthune, composée de logements groupés par 3 ou 4 et offrant une densité plus importante (de 17 à 23 logements à l'hectare). La rue du Lyonnais (6) est un axe symétrique majeur, conforté par la forme urbaine (symétrie dans l'implantation des maisons). Transversalement la rue d'Artois (7) est l'axe longitudinal principal de la cité, il la traverse de part en part, d'est en ouest et pourrait relier le centre de Liévin à la route de Béthune si la rue à son extrémité nord n'était pas rendue piétonne mais réouverte à la circulation. Tous ces axes structurants sont à double sens, les rues secondaires sont à sens uniques.

EQUIPEMENTS

Groupe Scolaire Pasteur



Centre Associatif



Centre d'inspection Education nationale



Stade Wattiau



Aires de jeux



Grand site de la mémoire (Culture Commune)



PLACES

place plantée principale



square Henri Noguères



square rue Depret



mail planté rue de Genouillac



HIERARCHISATION DES VOIES

voie principale
rue Léon Blum



voies structurantes
rue du Lyonnais



rue d'Artois



voies secondaires
rue de Normandie



rue du Nivernais



MODES DE STATIONNEMENT

stationnements définis
rue du Limousin



aires de stationnement
rue Léon Blum



stationnement en coeur d'îlot
rue Lyonnais



stationnement dans la parcelle
avec ou sans garage



garages doublés des nouvelles habitations



Le mode de stationnement

Sur l'espace public : des places de stationnement sont aménagées devant les équipements et les services.

Sur l'espace privé: un peu moins de la moitié des foyers dispose d'un garage privatif qui s'ajoute aux constructions d'origine. Ces ajouts apportent le plus souvent une image hétéroclite à la cité. En outre la parcelle offre en général la possibilité de garer sa voiture et des batteries de garages groupés ont été bâties en cœur d'îlot. L'ensemble de l'offre de places de stationnement, publiques et privées, semble importante. Dans les dernière opérations de la SIA (rue de Picardie et rue du Poitou), chaque logement dispose de deux garages accolés à l'habitation, ainsi, près de la moitié de la façade sur rue est dévolue à la voiture, ce qui n'est pas sans conséquence sur les vues depuis la rue et par conséquent la qualité des espaces publics. Par ailleurs, l'importance du linéaire sur rue offert aux garages fermés, contraint fortement les possibilités de densification ou de regroupement des logements. Ces opérations mettent en lumière le risque de surenchère du stationnement fermé individuel et l'importance d'une réflexion globale à mener sur la place de la voiture dans le quartier.

Conclusion

Entrées principales visibles depuis la rue Léon Blum, important axe urbain
Voirie orthogonale et hiérarchisée bâtie autour d'axes urbains de grandes qualités structurants la composition urbaine
Présence d'une grande place plantée à l'échelle du quartier et d'une promenade sur l'ancien cavalier bordant la cité
Riche de nombreux équipements d'origine, représentatifs de la compagnie des Mines de Lens
= très grandes qualités urbaines

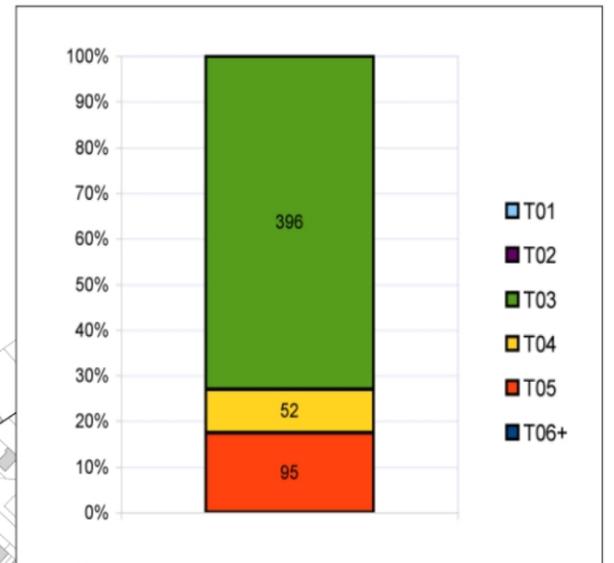
groupements de 2 maisons en retrait



groupement de 3 maisons en retrait



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS



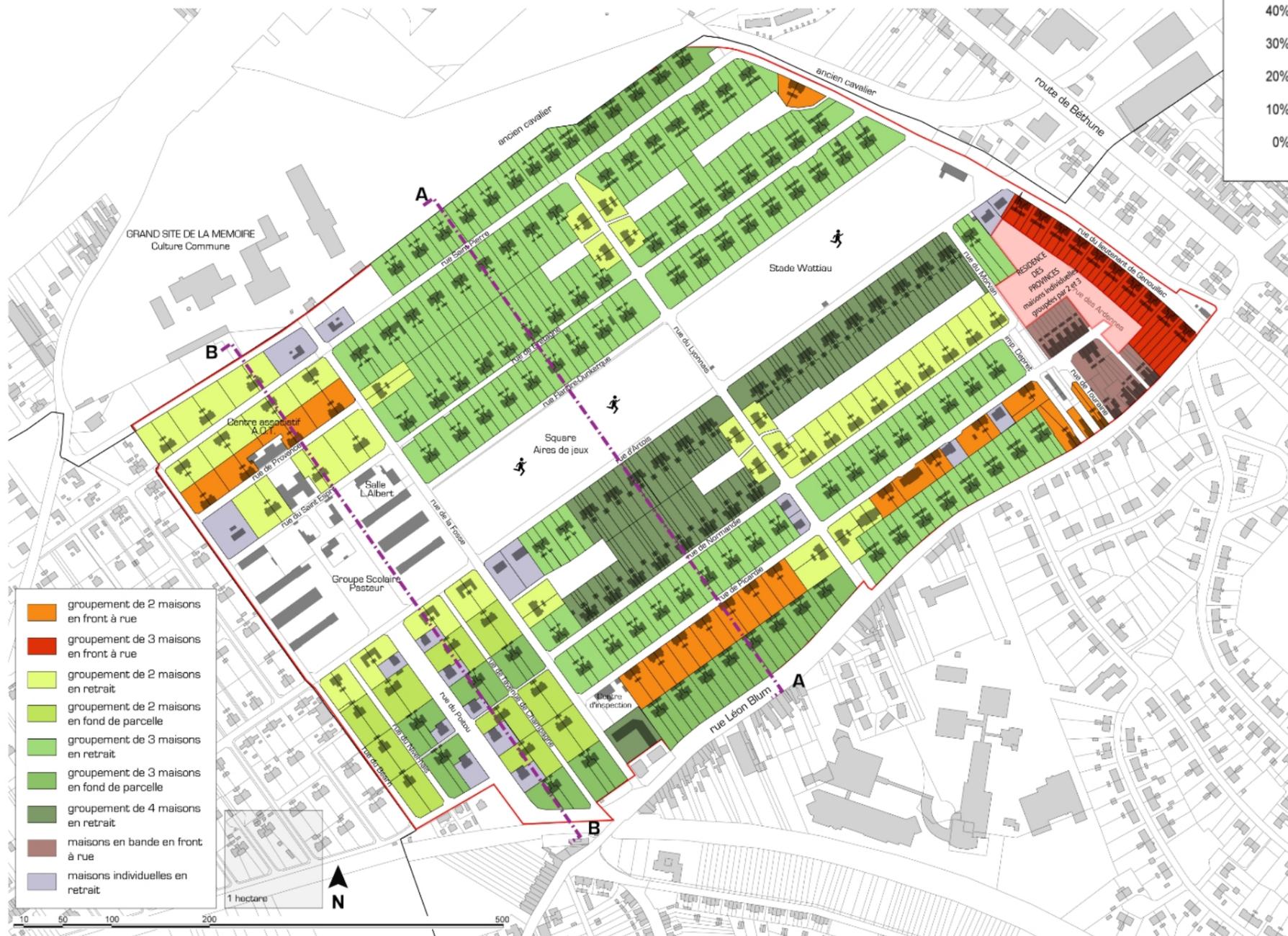
groupement de 2 maisons en front à rue



groupement de 3 maisons en front à rue



maisons en bande en front à rue



- groupement de 2 maisons en front à rue
- groupement de 3 maisons en front à rue
- groupement de 2 maisons en retrait
- groupement de 2 maisons en fond de parcelle
- groupement de 3 maisons en retrait
- groupement de 3 maisons en fond de parcelle
- groupement de 4 maisons en retrait
- maisons en bande en front à rue
- maisons individuelles en retrait

groupement de 4 maisons en retrait



maison individuelle en retrait



Formes urbaines

La cité des Provinces est marquée par 2 types de parcellaire de proportions et de tailles différentes:

- un périmètre autour des équipements scolaires au sud ouest de la cité est composé de parcelles régulières, bien proportionnées accueillant majoritairement des maisons groupées par 2 (quelques maisons individuelles et groupées par 3) implantées en cœur de parcelle ou en retrait de la rue de taille oscillant entre 700 et 1420 m² (moyenne de 1000m²) seules les parcelles centrales des logements groupés par 3 sont de très petites tailles (290m² en moyenne). Un large espacement variant de 28m à 50m entre chaque habitation caractérise cette zone. Cette implantation très espacée sur des grandes parcelles laisse voir de grands jardins et offre une image très verte, très aérée garantissant un cadre de vie privilégié. Cette zone très peu dense a offert l'opportunité d'une densification possible. Des constructions de maisons individuelles sont implantées entre les maisons existantes à cheval sur les parcelles impliquant un nouveau partage parcellaire.

- le principal secteur de la cité, de part et d'autre de la grande place plantée centrale et du complexe sportif est caractérisé par des parcelles très régulières mais de proportions très étroites et longues (représentatif du tissu minier) de 200 à 600m² (moyenne de 500m²). Les parcelles les plus petites sont celles qui accueillent les logements situées au milieu des groupes de 3 et 4.

Sur ce secteur, à l'est de la rue de la Fosse, les maisons d'origine sont groupées majoritairement par 3 (présence aussi de maisons groupées par 4 et par 2), elles sont implantées majoritairement en retrait par rapport à la rue, de 15 m en moyenne (de 2m sur la rue de Normandie à 30m sur la rue Léon Blum!). Cette disposition met les jardins au premier plan depuis la rue et rend prédominant le traitement de ceux ci ainsi que des clôtures dans la qualité de l'espace public.

- On notera la présence de maisons implantées en front à rue, en particulier rue du Lieutenant Genouillac qui offre un front bâti homogène et rythme mieux l'espace public.

Typologies des logements : majorité de T3, mais aussi beaucoup de T5 et T4

Densité nette / Densité perçue

La densité nette varie de 10 à 23.5 logements à l'hectare, selon les formes urbaines. Chaque maison de la cité dispose d'un jardin développé sur 2 ou 3 côtés. Certains coeurs d'îlots sont plutôt profonds (env. 65m entre maisons) apportant la possibilité de densifier. Les rues sont larges de 8 mètres. Cette cité est dans l'ensemble très peu dense, les espaces verts privés et publics prédominent et donnent aux quartiers une impression de cité jardins. A contrario l'espacement très large entre les maisons (30m environ entre chaque habitation) peut créer par endroit une certaine sensation de «vide» depuis l'espace public accentué dès que les limites entre les jardins et l'espace publics n'est plus marqué par les haies végétales. Elle a d'ailleurs déjà fait l'objet de projets de densification avec la Résidence des Provinces à l'est de la cité (un ensemble de coeurs d'îlots construits) et les rues du Poitou, du Lyonnais, de la Fosse et de Picardie sur lesquelles des maisons neuves individuelles et groupées par 2 sont implantées en front à rue ou en retrait selon les rues dans lesquelles elles s'inscrivent. Certaines sont de plein pied d'autres à étage. Elles s'intercalent entre les maisons minières très espacées.

Ces projets de nouvelles constructions, participant à la restructuration urbaine offrent un exemple réussi, rue du Poitou. En effet l'implantation en front à rue donne à cette large rue une tenue qu'elle n'avait pas avant, de plus le choix architecturale de porter les pignons en façade sur rue rappelle la volumétrie des maisons existantes et facilite l'intégration.

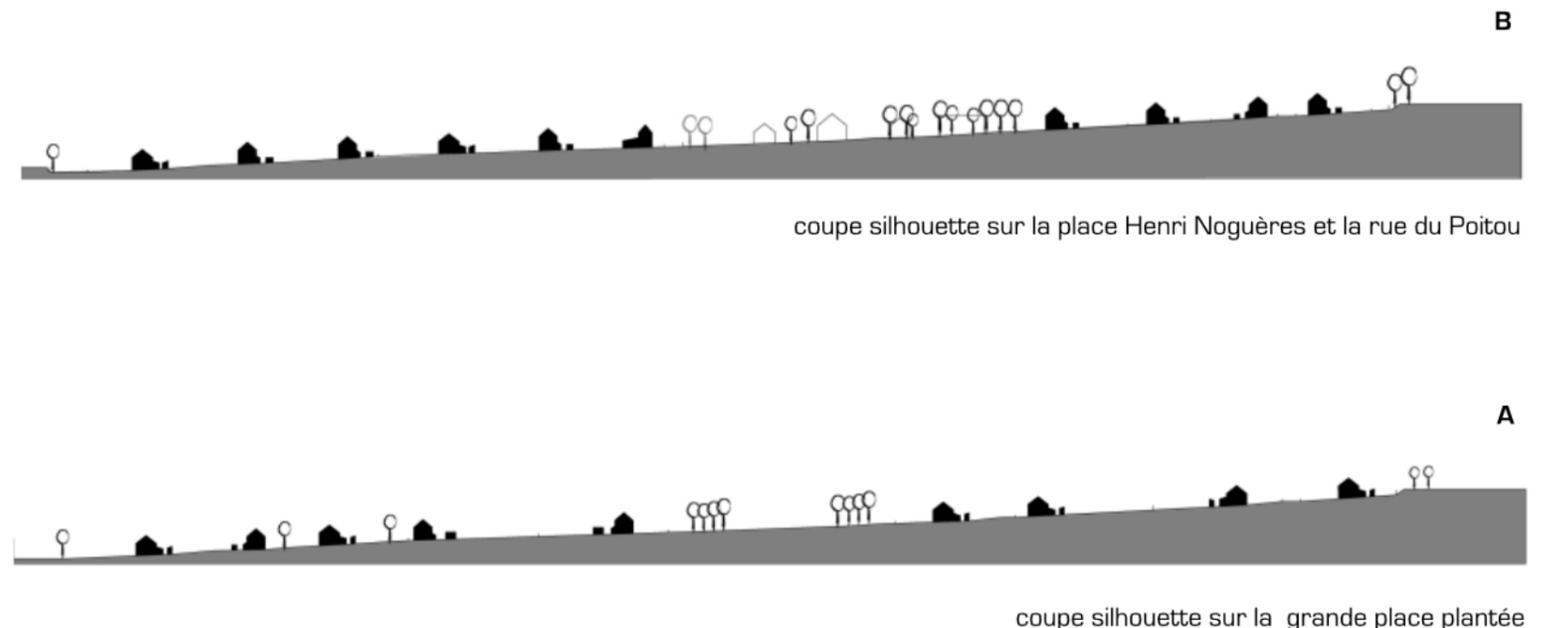
A contrario on remarquera que les constructions rue de Picardie ne s'inscrivent pas aussi bien. Notamment au niveau de l'intégration dans le terrain d'origine en pente : des murs de soutènement en béton ont été bâti pour garantir un terrain plat. Ce choix est en rupture avec les maisons mitoyennes... De manière générale on notera la présence de 2 garages par habitation, soit 4 lorsque les maisons sont groupées par 2, ce qui nuit souvent à la volumétrie d'ensemble. Il apparaît, au vu de cette remarque, important de mener une réflexion sur le rôle de la voiture aujourd'hui (usages, sa place sur l'espace privé, sur l'espace public, politique environnementale adoptée ou non (éco-quartier évoqué par le bailleur), développement des transports en commun ou en modes doux etc...).

La résidence des Provinces SIA a été conçu dans de larges cœur d'îlots à l'est de la cité, n'impliquant aucune démolition. Ce projet est composé de maisons groupées par 2 ou par 3 et de maisons individuelles. Ces habitations de plains-pieds, en terme de volumétrie, s'intègre beaucoup moins bien à la foi à l'architecture et à la morphologie urbaine existante. Malgré cela, l'opération reste peu impactante sur l'ensemble de la cité. On peut par ailleurs regretter la très faible densité ainsi que l'absence de diversité dans les typologies (logements intermédiaires).

On notera que beaucoup de logements sont vendus, entraînant un mitage de tous les îlots de la cité, ce qui limite surtout les possibilités d'intervention et de restructuration. Il est à contrôler, il complique les projets d'envergure et limite la capacité de de garantir l'intégrité urbaine, paysagère et architecturale de la cité.

Conclusion

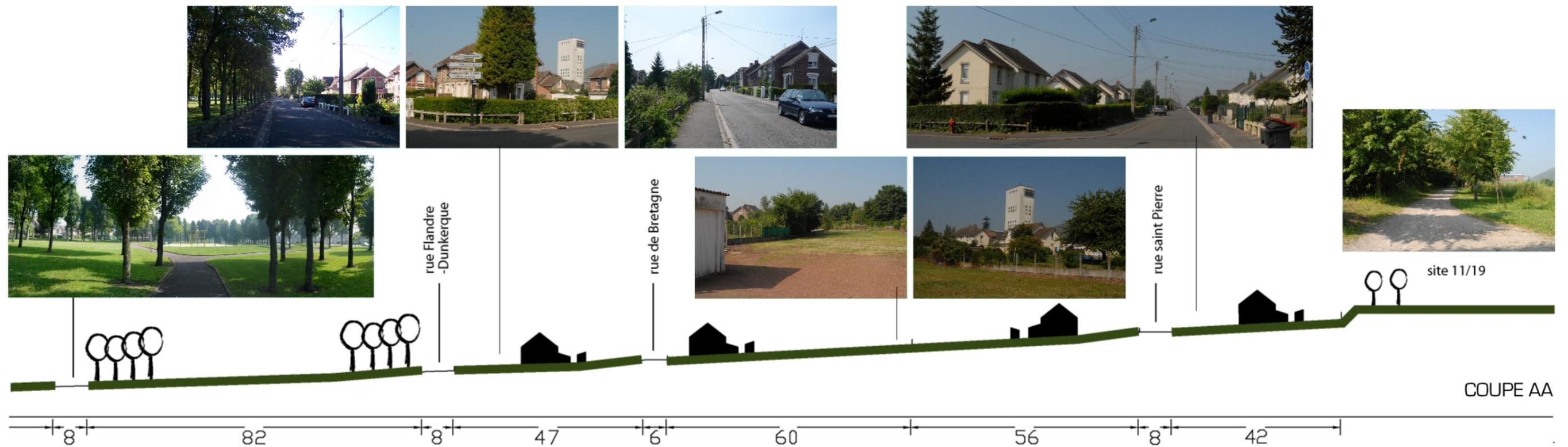
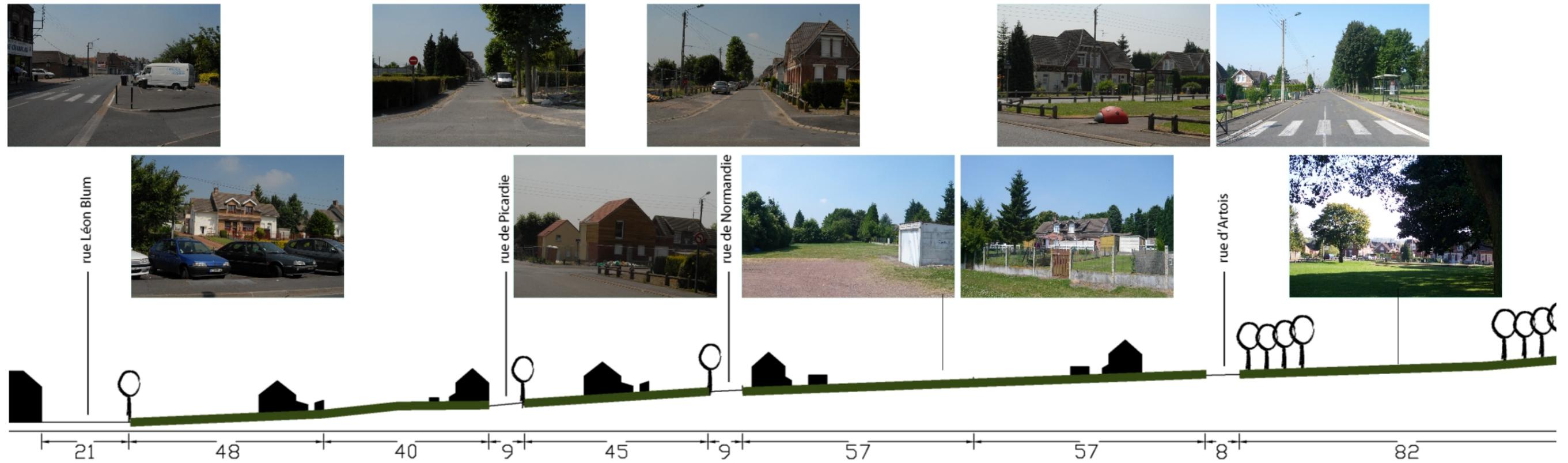
- 2 secteurs offrant 2 types de parcellaire, chacun régulier et homogène mais correspondant chacun à une forme urbaine dominante différente : maisons groupées par 2, très espacées, en retrait par rapport à la rue et maisons groupées par 3 plus resserrées en retrait par rapport à la rue.
- Bâti très peu dense = projet de densification en cours de réalisation + densification possible en coeur d'îlot
- Des projets de densification déjà réalisés sur la cité. Ils sont à évaluer.
- Mitage important qui complique les futurs projets de densification ou d'éventuels renouvellements urbains



coupe silhouette sur la place Henri Noguères et la rue du Poitou

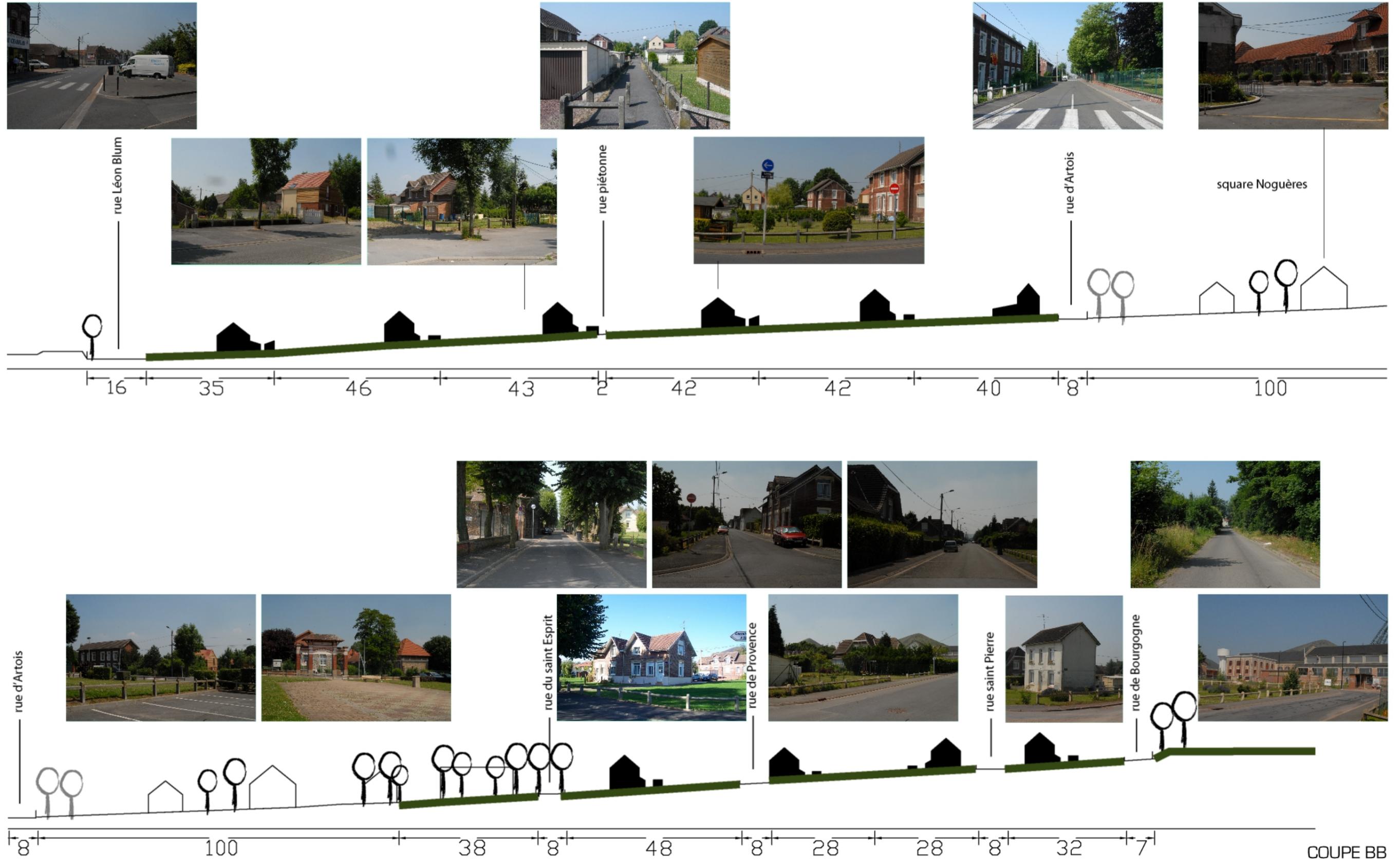
coupe silhouette sur la grande place plantée

COUPE AA



COUPE AA

COUPE BB



Ancien chevalement, tour et terrils du 11/19 dominant la cité sont des repères visuels
entrée de la cité, rue de la Fosse



rue de la fosse



la tour de concentration au premier plan et le chevalement tout proches



vues des chevalements et des terrils depuis le site du 11/19



La cité des Provinces est bâtie au pied de l'ancienne fosse du 11/19 avec ses 2 terrils «monuments» coniques (culminant à 187m), son chevalement, sa tour de concentration (la dernière du bassin minier), un parc à bois et un ensemble de bâtiments miniers requalifiés. La composition orthogonale et la faible densité bâtie de la cité offre des longues et larges perspectives vers cet ensemble exceptionnel qui domine (important dénivelé) et marque l'ensemble du quartier. Les alentours au nord-est et ouest (depuis le cavalier), apportent un recul visuel permettant d'offrir de magnifiques vues vers les terrils et chevalements.

Dans la cité, la composition autour de l'axe de symétrie historique, rue du Poitou (entrées des écoles, place et alignements d'arbres), offre une perspective vivante, de grande qualité et suffisamment rare pour être préservée et affirmée.

Les vues internes à la cité des Provinces, offrent des variations d'ambiances où le regard se pose sur les successions d'habitations, de belles clôtures, des jardins bien entretenus. Ces vues mettent en scène plusieurs plans successifs où alternent différentes volumétries, des pignons et façades, des arbres, des haies, avec en arrière plan parfois les terrils ou les chevalements en repères visuels de la cité, l'ensemble offrant un ensemble urbain particulièrement exceptionnel, ce qui justifie la grande attention à apporter aux choix d'implantations et aux morphologies architecturales des éventuelles prochaines constructions, au risque de «boucher» des vues remarquables.

Rue du Poitou très bel axe de composition de la forme urbaine au cœur du groupe scolaire



alignement d'arbres rue du Poitou

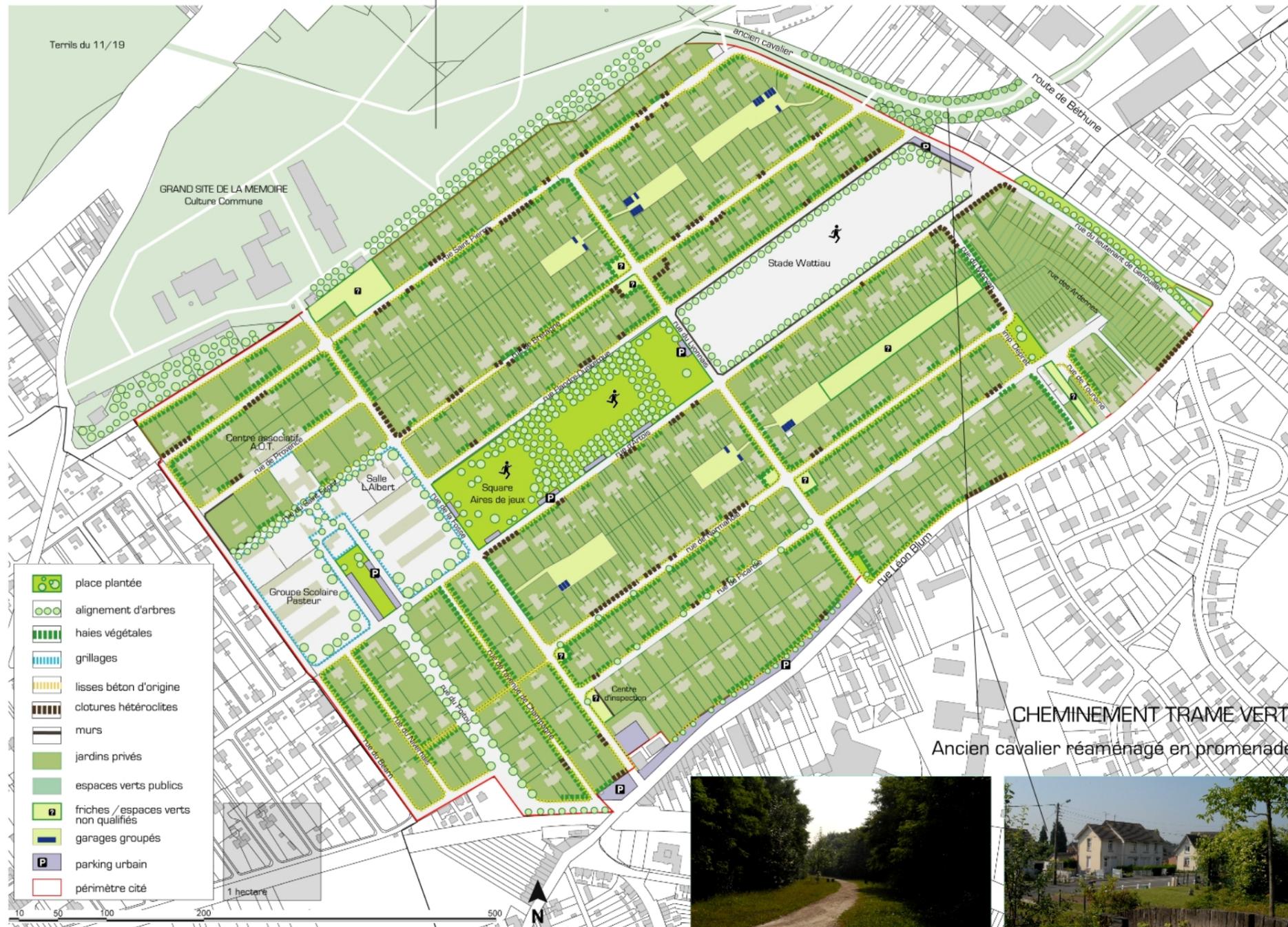


vue de la tour de concentration depuis la cité



ALENTOURS DE LA CITE

Parc du site 11/19



Grands paysages :

La cité se situe dans un environnement paysager exceptionnel, représentatif de l'histoire minière, marqué par la présence de 2 imposants et sculpturaux terrils coniques en toile de fond de l'ancienne fosse. L'ancien parc à bois est aménagé en partie en promenade plantée qui longe le côté nord-ouest de la cité. Cette agréable promenade permet de relier le centre ville de Lens en empruntant l'ancien cavalier requalifié par le passage de la boucle 18 de la Trame Verte. L'ensemble conforte l'attractivité du quartier.

Espaces publics :

La principale place est en fait une très grande esplanade (2.5 ha) engazonnée et plantée d'arbres de hautes tiges en plein cœur de la cité. Ces derniers sont implantés en ligne créant des promenades et des espaces en clairières aménagés avec trop peu d'aires de jeux (terrain de basket) et un toboggan.

L'autre place se situe entre les 2 écoles de la cité à l'emplacement de l'ancienne église du quartier. Elle est aujourd'hui aménagée par un terre plein central, en partie engazonné, composé de jardinières et d'une partie minérale avec quelques bancs. De part et d'autre, des places de parkings se remplissent aux horaires de sorties des écoles.

A noter la présence du stade Wattiau dans la continuité de l'esplanade plantée. Il est malheureusement totalement fermé de murs, il crée une rupture dans la cité alors qu'il représente un fort potentiel pour participer à la qualité de l'espace public.

Quelques alignements d'arbres agrémentent la cité, les plus réguliers et importants se situent le long de la rue du Poitou (l'axe de composition des équipements de la cité) et autour des imposants groupes scolaires.

Les jardins privés :

Ils sont présents et visibles sur l'ensemble de la cité; ils participent à donner une image très verte au quartier. Chaque maison dispose d'un jardin privé qui se développe sur 2 ou 3 côtés, ils sont dans l'ensemble particulièrement bien entretenus, parfois très décorés et exploités (potagers, fleurs et massifs). Les jardins en façade depuis l'espace public, qui caractérise cette cité, créent un cadre de vie agréable et jouent un rôle central dans la qualité paysagère et urbaine globale.

Les clôtures :

Elles sont de grande qualité dans l'ensemble de la cité. En effet la présence de très beaux ensembles de haies végétales bien taillées, parfois doublées des lisses béton d'origine offre un «fil rouge», un élément constant qui unifie les différences de traitement. On notera la présence de ces haies de grande qualité aux angles de certains îlots qui participent au maintien de la structure urbaine. Cela valorise l'image de la cité et contribue à rendre très attractif ce quartier. Cependant cet équilibre est fragile, en effet on trouve çà et là des clôtures hétéroclites (sous différents aspects de murs, grillages, ferronnerie,...) qui nuisent à l'image et à l'homogénéité de l'espace public de la cité. On notera en particulier les hauts panneaux de béton préfabriqués du pourtour du stade Wattiau qui sont une contradiction avec le bon sens urbain qui serait d'ouvrir les espaces publics sur le quartier. **Il apparaît évident que pour améliorer l'attractivité du quartier le maintien des haies végétales est fondamental et à promouvoir !** Se pose alors la question de l'entretien et de la gestion de cette limite privée/publique.



ESPACES PUBLICS PLANTES

Place du Quercy: grande esplanade plantée au milieu de la cité



Square Noguères



Espace planté rue Genouillac



Square impasse Depret



AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Alignements d'arbres

rue du Poitou



rue du Saint Esprit



rue de Normandie



rue du lieutenant de Genouillac



Chemins piétons

vers la résidence des provinces



vers la rue du Limousin



COEURS D'ÎLOT

Qualité dans le traitement des entrées de cœur d'îlot : haies végétales entretenues et sinuosité du chemin d'accès



Les cœurs d'îlot sont aménagés avec des batteries de garages et des espaces verts bien entretenus



LIEUX NON QUALIFIÉS

Les angles des îlots sont parfois peu qualifiés



friche dans l'axe du square impasse Depret



friche face au site 11/19



JARDINS PRIVES

les jardins sont en général très bien entretenus, les clôtures, souvent basses, laissent visibles la succession de jardins et potagers



HAIES VEGETALES HOMOGENES DE QUALITE

aspect homogène des clôtures grâce à la permanence de la lisse béton en bon état et de haies végétales de qualité.



CLÔTURES HETEROCLITES

certaines rues de la cité présentent des clôtures très hétéroclites (rue d'Artois, rue saint Pierre, rue de Normandie,...)



clôtures grillagées: autour de l'école et des constructions récentes

autour du stade: panneaux de béton rompant l'unité de la cité



ATOUTS

alentours attractifs avec la présence d'un cavalier reconverti en promenade et de la trame verte

Place plantée à l'échelle du quartier.

Clôtures très homogène globalement, avec beaucoup de haies végétales de qualité

Jardins et haies très bien entretenus qui révèlent une attention particulière des habitants pour leur cadre de vie

FAIBLESSES

Attention, aux pertes partielles des haies végétales avec la présence de clôtures hétéroclites

Clôture en béton du stade Wattiau

Matériaux :

Les matériaux de façades utilisés dans la cité sont principalement la brique rouge avec des décors peints en blanc, la meulière agrémentée de décors de briques blanches et rouges est réservée aux équipements de la cité ainsi qu'aux maisons plus grandes et plus cossues des ingénieurs. Hormis ces exemples, la cité reste assez pauvre en qualité architecturale, on notera que certaines façades ont été enduites entraînant la perte des décors, le long de la rue St Pierre au nord-ouest de la cité et le long de la rue L. Blum au sud-est. Les enduits sont en général blanc et la plupart sont à raviver. Les nouvelles constructions associent la brique, l'enduit et le bois.

Etat des façades :

Une grande partie des façades en briques, qui concentrent les qualités architecturales de la cité, nécessitent un rafraîchissement. Les décors peints qui sont les seuls éléments réellement remarquables et qui participent à la beauté de la cité sont en très mauvais état. Certains décors sont encore lisibles mais d'autres se devinent à peine tellement l'usure est importante. Beaucoup ont disparu avec des sablage. Il serait intéressant de mener une réflexion sur la restitution ou la restauration de ces décors.

Décors et éléments de structures :

On retrouve peu d'éléments de structures remarquables. Les fenêtres et les portes sont mises en valeur par des linteaux droits en béton ou en acier, certains avec pointes de diamant et parfois avec clef de voûte. Seuls les équipements et les maisons des ingénieurs offrent des éléments de structure plus riches: fenêtres surhaussées d'arc de briques rouges alternant avec des briques vernissées bleues, des gardes-corps béton ouvragés, des auvents au dessus des portes d'entrées, des débords de toiture soulignant les volumétries des toitures.

Ces éléments sont soulignés par des décors variés peints en blanc sur la brique, formant de faux-colombages et des motifs orthogonaux implantés sur la partie supérieure des façades.



MATERIAUX

Briques



Pierres meulières, Briques blanches et rouges



Enduit



Briques, bois, enduit



ETAT D'ENTRETIEN DES FACADES

Décors de briques peintes très fragiles sous forme de faux-colombages qui disparaissent après les rénovations



ELEMENTS DE STRUCTURE

Fenêtres et portes avec linteaux droits en béton ou acier avec pointes de diamant



Éléments de structure travaillés pour les maisons d'ingénieur: garde corps travaillés en ciment, arcs de brique, auvents.



MODENATURES

Les maisons sont décorées avec des motifs fragiles de briques peintes, sous forme de faux-colombages et de motifs à mi-hauteur et sur les pignons.

Différents motifs remarquables sur les maisons plus importantes et les équipements



enduit à la tyrolienne avec décors blancs sous forme de motifs

VOLUMETRIES

Grandes variétés de volumétries et de toitures sur l'ensemble de la cité

Nouvelles constructions à la volumétrie proche des maisons minières



Toitures à longs pans simples, toitures à lucarnes, maisons en bandes avec différents soulèvements de toitures, toitures à demi-croupes, ...



EXTENSIONS

Extensions regroupant l'entrée et les sanitaires

Extensions regroupées à l'arrière de la maison et bloquant l'accès au jardin

Carins d'origine (autrefois cuisine et sanitaire) entre cour et jardin

Des ajouts préfabriqués ont remplacé les carins d'origine



La volumétrie :

La volumétrie des maisons est très variée. On trouve une déclinaison de toitures de tuiles de terre cuite à 2 pans avec soulèvements de toiture, à pans brisés, à demi-croupes, avec lucarnes rampantes, à pignons centrés. Cette richesse des volumétries donne à l'ensemble du quartier sa qualité architecturale.

Les extensions :

Selon les formes de logements, les extensions sont latérales ou à l'arrière des maisons. Elles sont construites en briques « orangées », sans marquage des éléments de structure, ni modénatures et sont de faible qualité architecturale et pas toujours harmonieuses par rapport à l'habitation principale. Ces adjonctions lorsqu'elles sont implantées à l'arrière du logement obturent les façades et limitent l'accès aux jardins. A cela s'ajoute d'autres constructions qui s'amoncellent sur les parcelles parfois en dépit du bon sens (abri de jardins et garages). Il serait intéressant de réfléchir sur l'implantation et les fonctions de ces ajouts. Dans certains cas, une réflexion en profondeur permettrait d'adapter la typologie du corps principal du logement, de mieux s'ouvrir sur le jardin, de répondre à des objectifs énergétiques plus contraignants.

ATOUTS

Brique / moellons : matériaux pérennes
Présence de restes de modénatures témoignant d'une richesse architecturale soulignant les volumétries variées
Groupes scolaires et maisons des ingénieurs de grandes qualités architecturales, prochainement inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

FAIBLESSES

Etat moyen des façades, perte des modénatures par usure = rénovation et restitution nécessaire.
Extensions: implantations et formes qui contraignent les usages du logement et des jardins. Pauvreté architecturale des extensions.
Façades enduites: appauvrissement de l'architecture (une étude pourrait être menée pour restituer l'intérêt architectural des façades en tenant compte de la symétrie de composition d'îlot et la mise en valeur des quelques éléments de structure encore présent).



La cité des Provinces est bâti autour de 2 grands groupes de modèles dominants :

- Type 55 (56A - 57A - 58A) maisons groupées par 3 implantées en retrait ou en front à rue
- Type AAM I (AAM II - AAM III - AAM IV) maisons groupées par 2, 3 et par 4 implantées en retrait

On notera la présence d'autres modèles

- Type XXIV maisons en bande implantées en front à rue
- Type XII maisons groupées par 2 implantées en retrait
- Type XXII maisons groupées par 2 implantées en retrait

On remarque que des rues entières et des îlots sont construits selon un axe de symétrie, offrant ainsi une composition originale rassemblant autour d'une même typologie des variantes de volumétrie et / ou de modénature. C'est avec une large diversité de variante typologique que les façades sont composées.

On notera précisément que le modèle de base « 55 » offre 4 déclinaisons volumétriques et que le modèle de base « AAM » existe groupé par 2, 3 et 4 logements chacun offrant les mêmes variantes volumétriques.

Cette relation entre la forme architecturale et la composition urbaine est rare. Cette richesse dans les variétés de toitures participe indéniablement à la qualité architecturale de la cité : toiture à double pentes avec pans surélevés, grandes lucarnes, chiens assis couplés, pans coupés, faux mansard, etc...]

On notera que beaucoup de logements sont vendus. Cela implique des modifications des façades et des pertes de modénatures et de décors ou même des démolitions/reconstructions de pavillons, sans respect des alignements, des gabarits, etc....

Conclusion

Grande variété de modèles et de compositions urbaines remarquables et exceptionnelles organisées à partir d'axes de symétrie au niveau des rues et des îlots.

Projets de densification offrant de nouveaux modèles architecturaux.
Mitige de tous les îlots de la cité par les ventes de logements.





Nombre de logements :

108 lgts répartis dans 54 maisons groupées par 2

Modèles de logements : AAM I / AAM II / AAM IV / X(AAM) / Y(AAM)

Typologie des logements : 102 T4

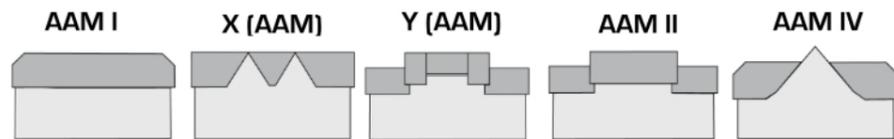
Surface habitable des logements : 81.52 m²

(maison d'origine 73.12 m² / ajouts 8.4 m²)

Surface moyenne de la parcelle logement : 600 m²

Surface habitable minimale et maximale d'un T4 neuf HLM :

67 m² et 80 m²



IMPLANTATION DES LOGEMENTS SUR LA PARCELLE

EN FRONT A RUE

Nbre de logts concernés = 32

Rue de Picardie
Rue de Provence

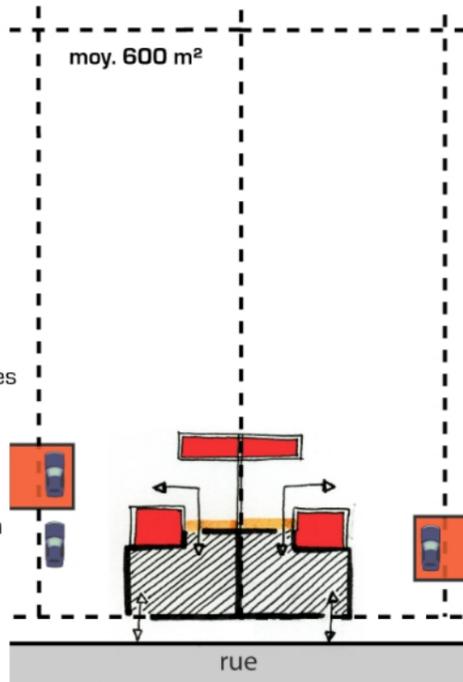


ATOUTS

- grand jardin à la fois latéral et arrière d'une moyenne de 600m²
- logement bénéficiant d'une triple orientation
- possibilité de garer sa voiture sur la parcelle

FAIBLESSES

- pas de jardin avant
- un seul accès sur jardin à l'arrière de la maison
- les extensions (appentis, abris ou garages et bloc sanitaire) obstruent et limitent les vues et les accès au jardin
- les garages construits de manière aléatoire nuisent à l'image attractive de la cité jardin depuis l'espace public



Les logements AAMI, AAMII, AAMIV, X(AAM) et Y(AAM) groupés par 2 sont des T4 d'environ 80m² implantés sur des parcelles d'environ 600m². Ces logements sont très lumineux (grandes baies, belle hauteur sous plafond de 3m25), il bénéficie d'une cuisine généreuse (14m²) qui fait fonction de salle à manger, ce qui libère un séjour de taille modeste (16m²). A l'étage, le simple fait de rajouter une fenêtre de toit permettrait d'habiter une pièce supplémentaire (chambre ou bureau d'environ 9m²) et de transformer ce logement en T5. A noter la présence d'une chambre en RDC, un atout indéniable pour l'accès du logement aux personnes handicapées à condition d'adapter les sanitaires et les accès. On remarquera aussi que pour l'ensemble de ces logements les adjonctions successives (notamment les abris de jardin et les garages) obstruent et limitent les accès et les vues sur le jardin arrière, aspect d'autant plus dommageable quand le logement est en front à rue et que les pièces de vie ne profitent pas d'un jardin.

EN RETRAIT

Nbre de logts concernés = 62

Rue St Pierre/Rue St Esprit
Rue de Normandie
Rue de la Fosse 2

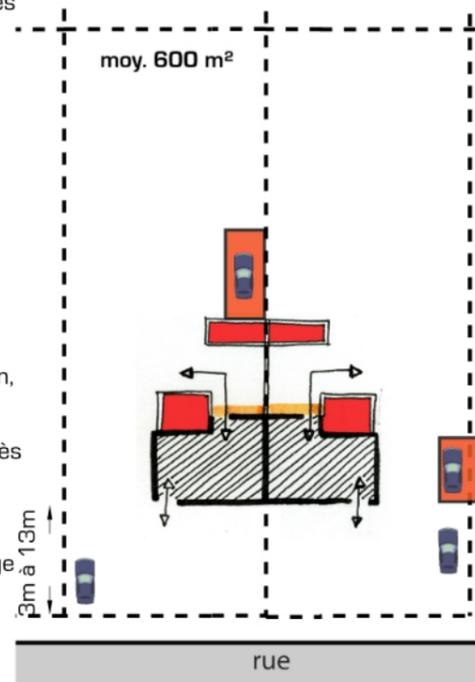


ATOUTS

- grand jardin se développant sur 3 côtés d'une moyenne de 600m²
- logement bénéficiant d'une triple orientation
- les pièces de vie profitent d'un jardin avant
- possibilité de garer sa voiture sur la parcelle

FAIBLESSES

- les extensions (appentis, abris de jardin, garage) qui s'ajoutent au bloc sanitaire obstruent et limitent les vues et les accès au jardin principal
- les garages implantés de manière aléatoire sur la parcelle nuisent à l'image des jardins depuis l'espace public



EN FOND DE PARCELLE

Nbre de logts concernés = 14

Rue du Poitou
Rue de la Fosse 2

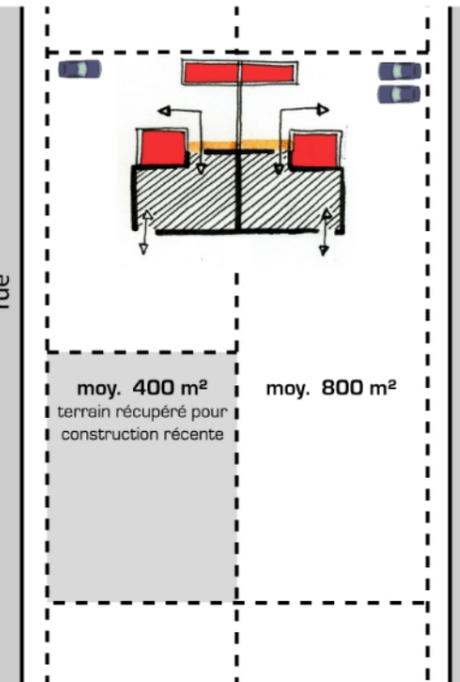


ATOUTS

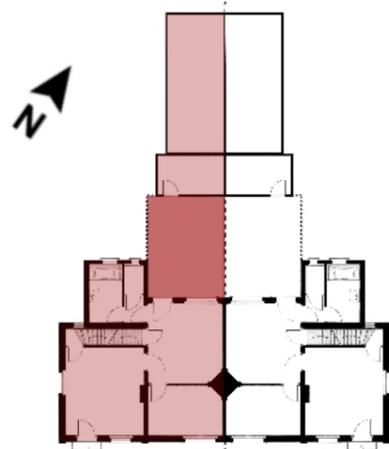
- grand jardin à la fois latéral et avant d'une moyenne de 800m² (certaines parcelles ont été divisées pour permettre l'implantation de nouvelles maisons individuelles, ramenant la surface à 400m²)
- logement bénéficiant d'une triple orientation
- les pièces de vie profitent d'un jardin avant
- possibilité de garer sa voiture sur la parcelle
- les extensions et les sanitaires sont implantés en fond de parcelle ne posent plus le problème de l'accessibilité au jardin

FAIBLESSES

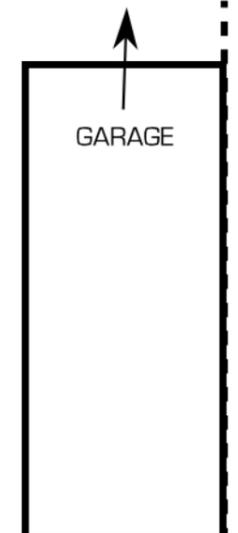
- les garages construits de manière aléatoire nuisent à l'image des jardins depuis l'espace public



Maison groupée par 2 située au 4 rue Saint Esprit (T4 / 81m² habitable)



adjonctions successives et hétéroclites



chambre mansardée enfant



pièce sans fenêtre aménagée en chambre adulte (tuiles de verre)



AVANTAGES

- séjour orienté au sud
- logement bénéficiant d'une triple orientation
- salon avec de très grandes ouvertures = pièce lumineuse
- belle hauteur sous plafond (3m25) par rapport à un logement neuf (2m70)
- grande cuisine lumineuse faisant fonction de salle à manger
- chambre au rdc faisant office de bureau
- une grande chambre à l'étage
- présence d'une cave

INCONVENIENTS

- salle de bain et WC non handicapés
- pertes de place par la présence des conduits de cheminées
- accès et vues au jardin arrière limités
- 2 petites chambres dont une sans fenêtre (simple tuiles translucides aménagées dans la toiture) qui ne peut être considérée comme une pièce de vie
- succession d'extensions dénaturant la maison d'origine et encombrant le jardin
- pas de rangements

CONCLUSION

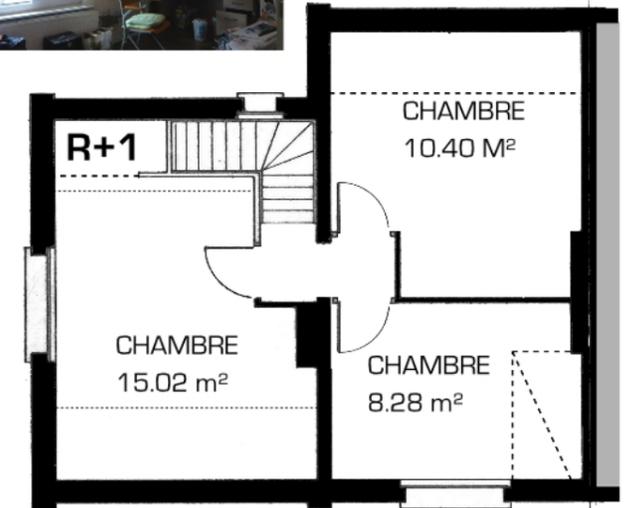
- très beau logement composé de volumes lumineux, mais les successions de petits volumes greffés à la maison d'origine donne un aspect de "caravane" (réflexion à mener sur l'amélioration de ces espaces)
- une simple fenêtre de toit ou la création d'un chien assis pourrait transformer ce logement de T4 à T5
- il est intéressant de constater la transformation de la cour en salon d'été. Cette pièce supplémentaire, non isolée agrandie considérablement le logement créant une transition entre l'extérieur et l'intérieur.

salle de bain et WC séparé



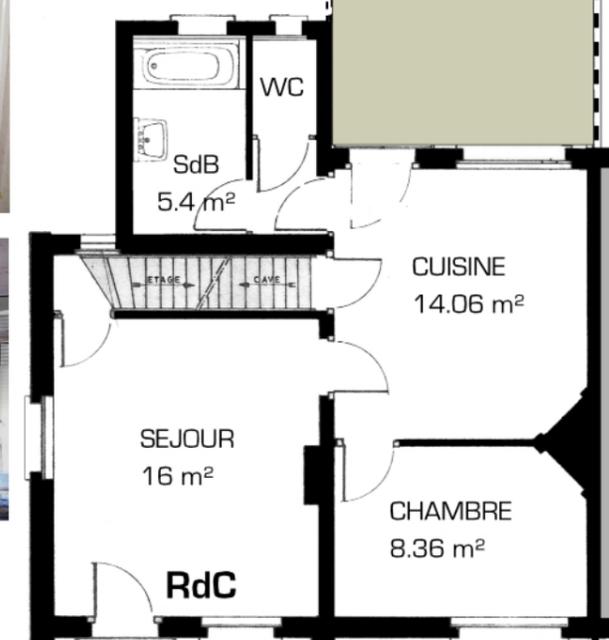
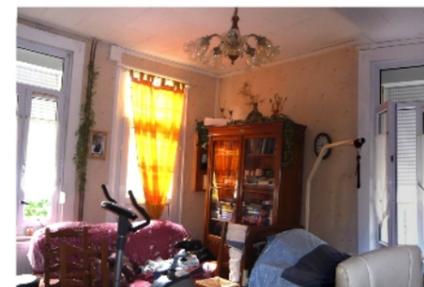
COUR / COUVERTE

cour couverte et aménagée en salon d'été



chambre enfant

séjour



entrée et façade principale



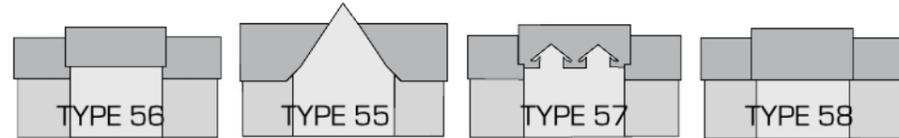
grande cuisine et son accès à la cour



chambre aménagée en bureau



Nombre de logements : 264 lgts répartis dans 88 maisons groupées par 3
Modèles de logements : 55 / 56 / 57 / 58
Typologie des logements : 264 T3
Surface habitable des logements d'angle : 66 m²
 (maison d'origine 57.3 m² = / ajouts = 8.7 m²)
Surface habitable des logements centraux : 76.2 m²
 (maison d'origine 69.56 m² = / ajouts = 6.64 m²)
Surface moyenne de la parcelle des logements d'angle : 500 m²
Surface moyenne de la parcelle des logements centraux : 350 m²
Surface habitable minimale et maximale HLM neuf de T3 : 55 m² et 66m²



Les types 55, 56, 57, 58 sont des grands T3 de 66 à 76m² groupé par 3 sur des parcelles de 350 à 500m². Le logement du milieu a la particularité de disposer de 4 pièces de 15m² chacune superposées 2 à 2 (cuisine/séjour au RDC et 2 chambres à l'étage). Cet inconvénient (absence de hiérarchisation des pièces) peut-être un atout en cas de transformation du logement (plus de souplesse dans la distribution). Le fait d'avoir accolé à l'arrière, toilettes et salle de bain (dont la taille (3m²) est inadaptée à la typologie du logement, obstrue une des 2 façades du logement. Quand le logement est en front à rue les pièces à vivre ne profitent alors plus du tout du jardin. C'est en priorité dans ces cas qu'il faudra penser à des transformations importantes.



IMPLANTATION DES LOGEMENTS SUR LA PARCELLE

EN LEGER RETRAIT

Nbre de logts concernés = 51
 Rue de Bretagne

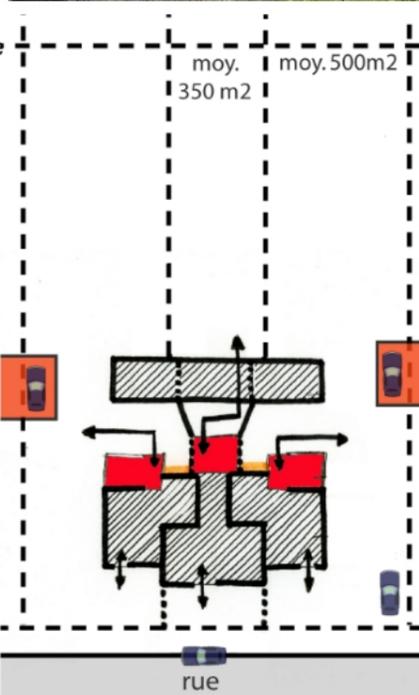


ATOUTS

- grand jardin se développant sur 3 côté pour les logements d'angle
- logements d'angle bénéficiant d'une triple orientation
- possibilité de garer sa voiture sur la parcelle pour les logements d'angles
- présence des carins d'origine pour la moitié des maisons garantissant une homogénéité architecturale

FAIBLESSES

- les extensions (appentis ou garages), les anciens carins ainsi que les blocs sanitaires obstruent et limitent les vues et les accès au jardin. Ces obstacles sont surtout dommageables pour le logement du milieu, lui même créant une barrière entre les jardins
- le séjour ne profite que d'un très petit jardin
- pas de possibilité de garer la voiture sur la parcelle du milieu



EN RETRAIT

Nbre de logts concernés = 156
 Rue St Pierre
 Rue Flandres
 Rue Léon Blum

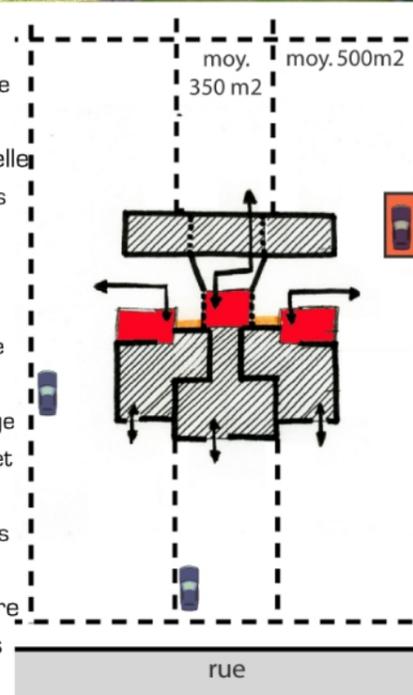


ATOUTS

- grand jardin se développant sur 3 côtés d'une moyenne de 600m² pour les logements d'angle qui bénéficient d'une triple orientation
- possibilité de garer sa voiture sur la parcelle
- présence des carins d'origine sur la moitié des maisons, garantissant une homogénéité architecturale

FAIBLESSES

- jardin plus petit pour le logement central d'une moyenne de 350m²
- les extensions (appentis, abris de jardin, garage et bloc sanitaire obstruent et limitent les vues et les accès au jardin arrière
- pertes partielles des anciens carins remplacés par des "cabanons" en béton préfabriqué
- les garages implantés de manière aléatoire sur la parcelle nuisent à l'image des jardins depuis l'espace public



EN FOND DE PARCELLE

Nbre de logts concernés = 57
 Rue Saint Pierre
 Rue Léon Blum

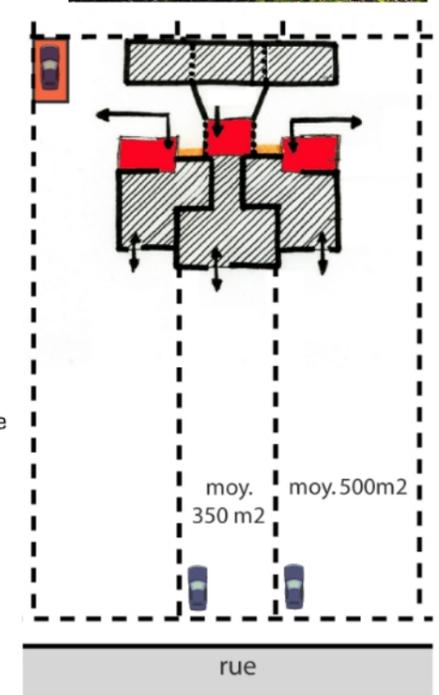


ATOUTS

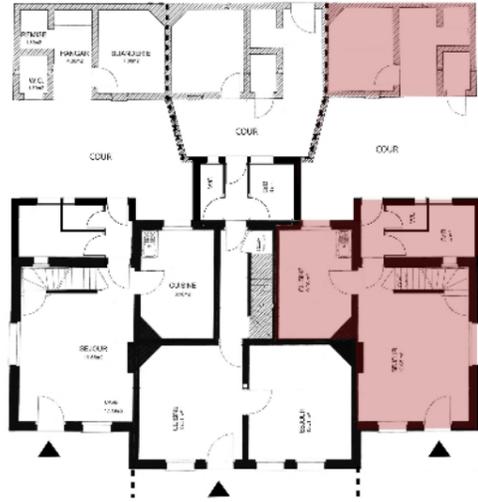
- grand jardin à la fois latéral et avant d'une moyenne de 500m² pour les logements d'angle et jardin plus petit (moy. de 350m²) sur l'avant de la maison pour le logement central. A noter que cette implantation rend prédominant le traitement du jardin
- les logements angles bénéficient d'une triple orientation contre 2 pour le logement central
- dans tous les cas possibilité de garer sa voiture sur la parcelle
- les extensions et les sanitaires implantés en fond de parcelle ne posent plus le problème de l'accessibilité au jardin

FAIBLESSES

- longue distance entre la voie publique et l'entrée de la maison



Maison groupée par 3 située au 2 rue de Bretagne (T3 de 66m2 habitable)



AVANTAGES

- séjour très lumineux composé de très grandes baies orienté au sud
- très belle hauteur sous plafond = 3m25 (contre en moyenne 2m70 dans le logement neuf)
- cuisine lumineuse faisant fonction de salle à manger
- wc séparé
- présence d'une cave
- une grande chambre avec double orientation et une petite chambre de 10m2 avec une grande baie
- présence de l'ancien carin à valoriser, en comparaison avec les remises plus récentes en béton préfabriqué

INCONVENIENTS

- pas d'entrée
- accès au jardin arrière via une simple porte vitrée
- la salle de bain est trop petite (4m2) et ne permet pas l'adaptation aux normes handicapés
- les conduits de cheminée (bouchés) occasionnent une perte de place importante
- la cave est cimentée, elle semble inutilisable (humidité et moisissures constatées)
- pas de rangements

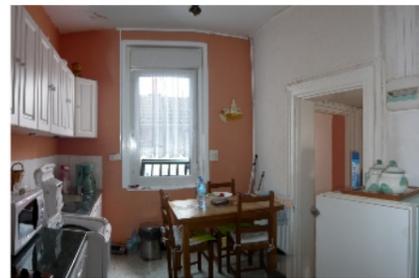
CONCLUSION

Beau T3 lumineux et offrant de généreux volumes, hormis la salle de bain beaucoup trop petite et mal agencée (place du chauffe-eau, pas de rgts, pas de pailasse autour du lavabo,...).

étroit couloir d'accès à la cour



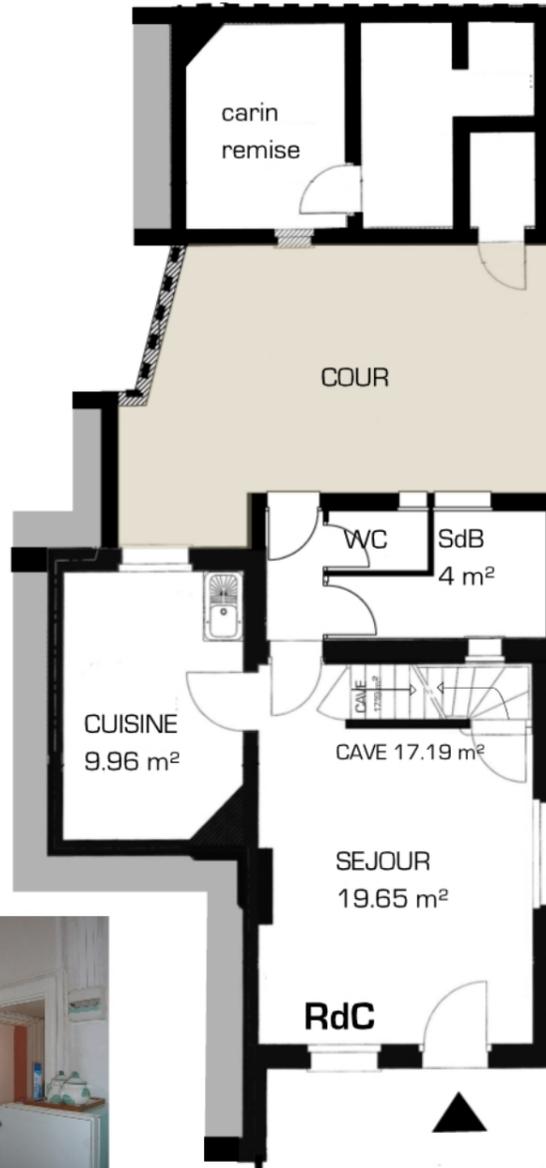
grande cuisine



entrée principale



0 5 m 10 m



grand séjour très lumineux
cheminée pas utilisable (conduit bouché)
à noter : radiateur surdimensionné



très petite salle de bain avec WC séparé



porte d'accès à l'étage



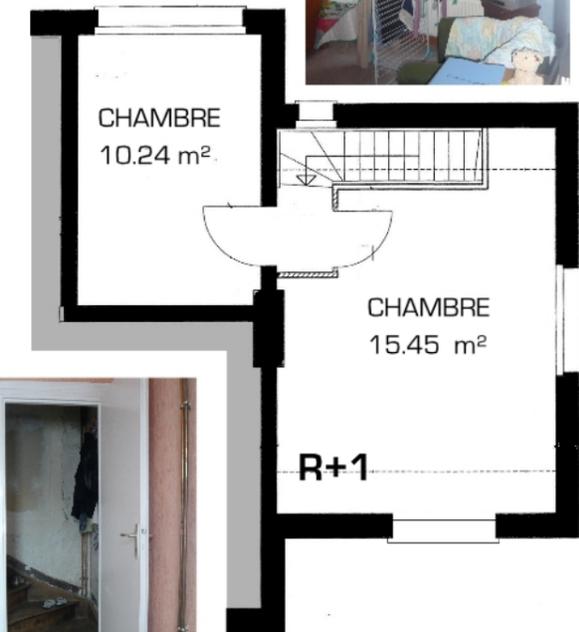
ancien carin à l'origine four, wc et remise



volume de l'extension de la salle de bain donnant sur cour entre maison et carin



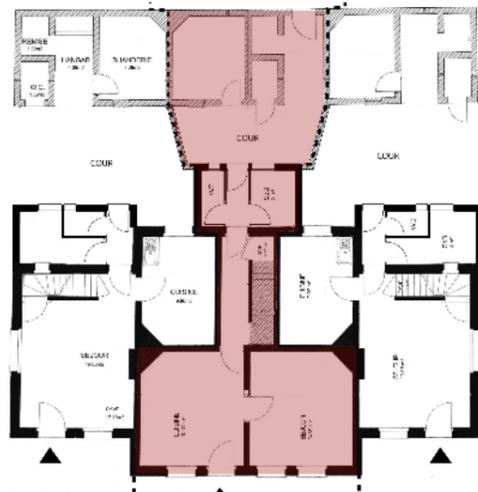
chambre



grande chambre lumineuse



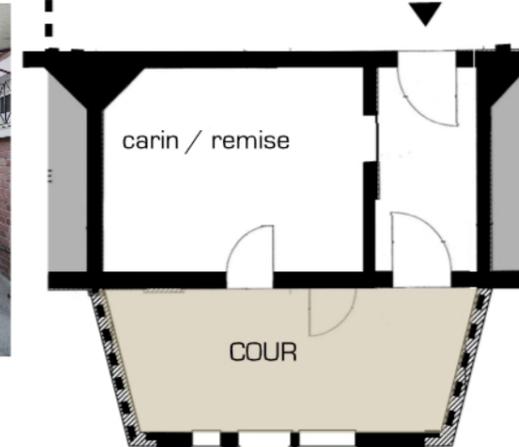
Maison groupée par 3 située au 28 rue Flandre-Dunkerque (T3 de 76m2 habitable) 2



le jardin de l'autre côté du carin ou des extensions



la cour : entre maison et carin



on passe à travers le carin pour accéder au jardin

AVANTAGES

- grande cuisine faisant fonction de salle à manger et séjour de taille moyenne : les 2 pièces sont très lumineuses et bénéficient de grandes baies orientées plein sud
- très belle hauteur sous plafond (3m25) contre en moyenne 2m70 dans les logements neufs
- à l'étage large palier desservant 2 grandes et lumineuses chambres mansardées
- présence de l'ancien carin faisant fonction de remise (à valoriser)
- présence d'une cave

INCONVENIENTS

- pas d'entrée
- très long couloir pour accéder au jardin arrière qui se prolonge par la traversée de l'ancien carin
- aucune vue sur le jardin arrière, difficile appropriation d'autant plus vrai dans le cas des maisons implantées en front à rue.
- minuscule salle de bain (3m2 !) compte tenu de la surface du logement difficilement adaptable aux normes handicapées
- perte de place à cause des anciens conduits de cheminée
- réalisation d'une dalle béton dans la cave (humidité et moisissure constatée)

CONCLUSION

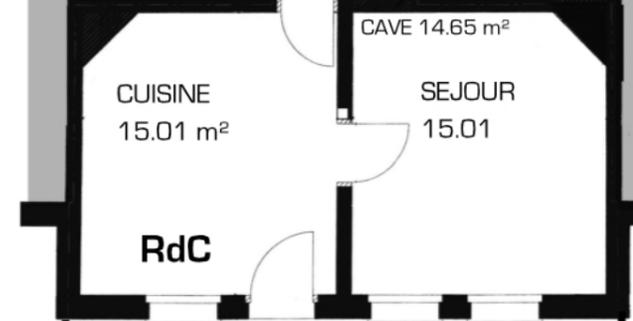
Le principal problème de ce logement est l'accès au jardin ainsi que l'emplacement et la dimension du bloc sanitaire. Les 4 pièces principales composant la partie d'origine sont de grandes qualités.

Ce logement est à revoir en profondeur car il offre des possibilités d'évolutions avec ou sans regroupement. Une étude est à mener en priorité pour les logements implantés en front à rue ou en léger retrait qui ne peuvent profiter de leur jardin.

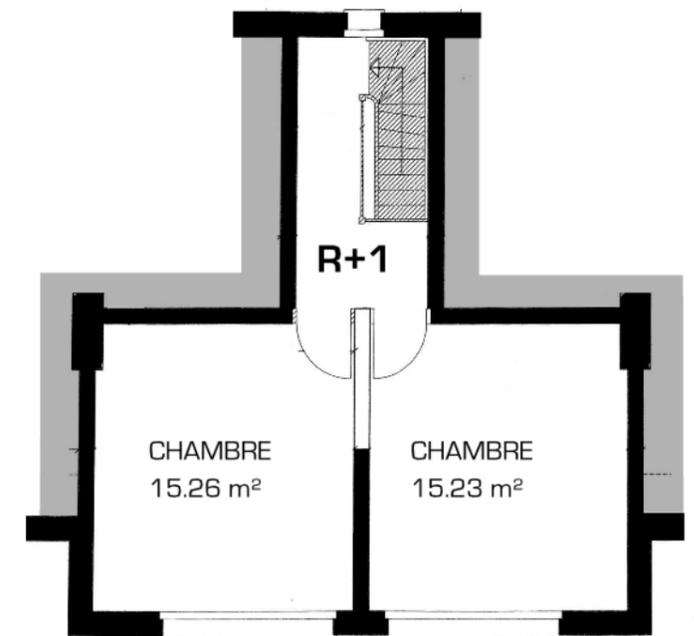
long couloir d'accès à la cour = unique accès au jardin



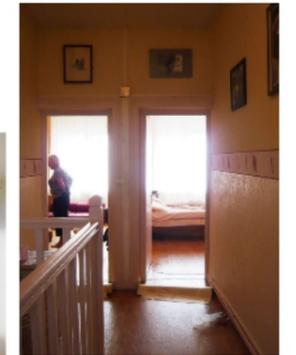
le jardin plus petit sur rue



très petite salle de bain



palier d'accès aux chambres



grande chambre lumineuse



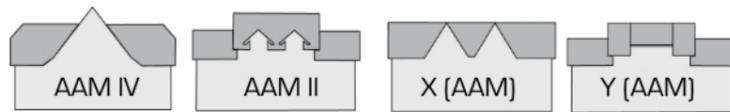
séjour lumineux



grande chambre lumineuse



Nombre de logements : 92 lgts répartis dans 23 maisons groupées par 4
Modèles de logements : AAMII / AAMIV / X(AAM) / Y(AAM)
Typologie des logements : 92 T2/3
Surface habitable logement d'angle : 50.43 m²
 (maison d'origine = 32.83m² / ajouts = 17.6m²)
Surface habitable logement centre : 49.39 m²
 (maison d'origine = 41.46m² / ajouts = 7.83m²)
Surface moyenne de la parcelle logements d'angle : 250 m²
Surface moyenne de la parcelle logement centre : 500 m²
Surface minimale et maximale d'un T3 neuf HLM : 55 m² et 66m²



IMPLANTATION DES LOGEMENTS SUR LA PARCELLE

EN LEGER RETRAIT

Nbre de logts concernés = 32
 Rue de Normandie

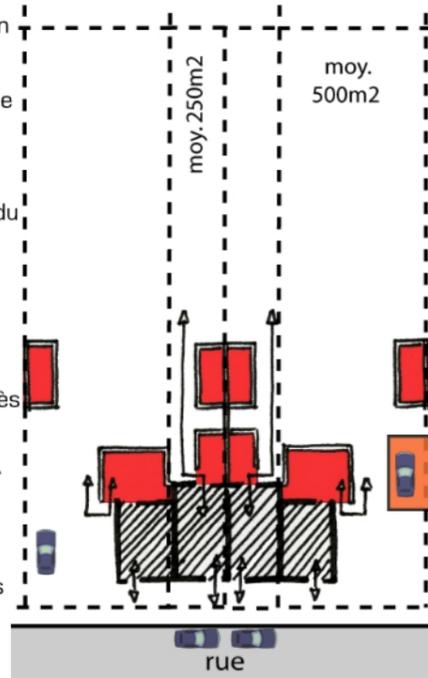


ATOUTS

- jardin à la fois latéral et arrière d'une moyenne de 500m² pour les logements d'angle qui bénéficient d'une triple orientation avec accès au jardin latéral
- possibilité de garer sa voiture sur la parcelle

FAIBLESSES

- parcellaire très étroit pour les 2 parcelles du milieu (4m)
- les logements du milieu n'ont pas de jardin sur les pièces de vie
- des extensions (appentis et bloc sanitaire) obstruent complètement les vues et les accès au jardin situé à l'arrière
- dans tous les cas les pièces de vie sont sur rue et les pièces d'eau sur jardin = aucune façade n'est ouverte sur le jardin
- pas de possibilité de garer la voiture sur les parcelles du milieu



EN MILIEU DE PARCELLE

Nbre de logts concernés = 36
 Rue d'Artois

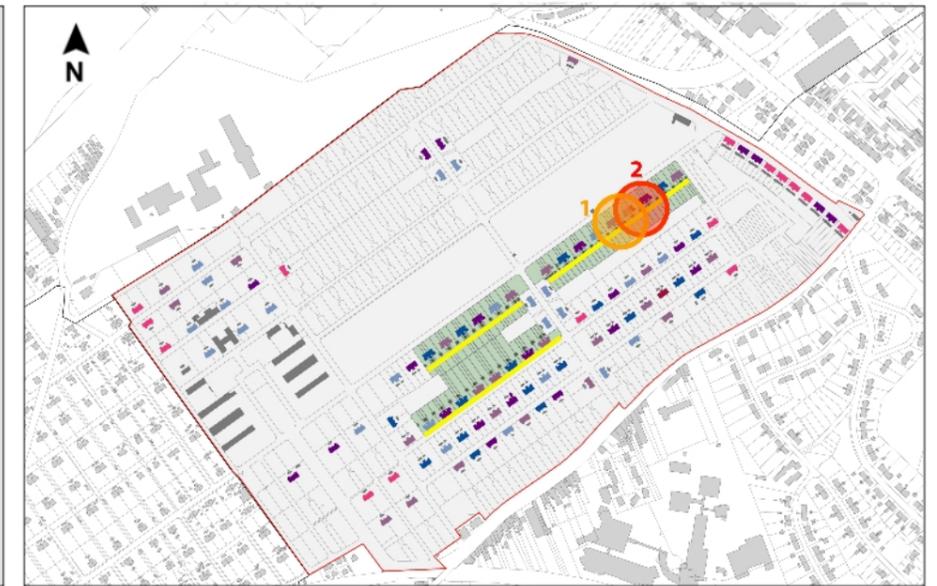
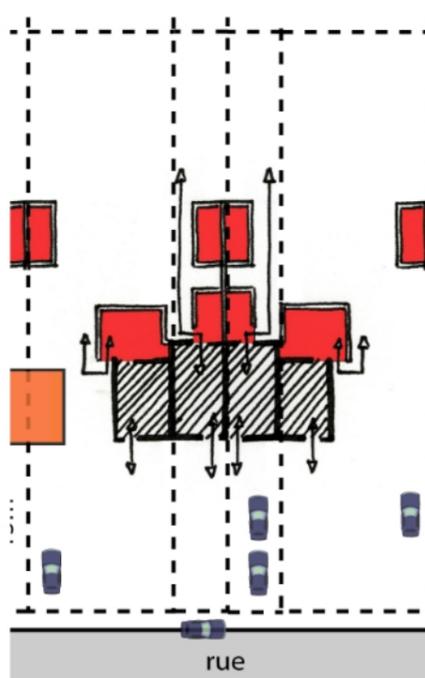


ATOUTS

- jardin à la fois latéral et arrière d'une moyenne de 500m² pour les logements d'angle qui bénéficient d'une triple orientation avec accès au jardin latéral
- dans tous les cas possibilité de garer sa voiture sur la parcelle

FAIBLESSES

- parcellaire très étroit pour les parcelles du milieu (4m)
- les extensions (appentis et bloc sanitaire) obstruent complètement les vues et les accès au jardin situé à l'arrière
- dans tous les cas les pièces de vie donnent côté rue sans profiter du jardin arrière plus intime



EN MILIEU DE PARCELLE

Nbre de logts concernés = 24
 Rue de Normandie

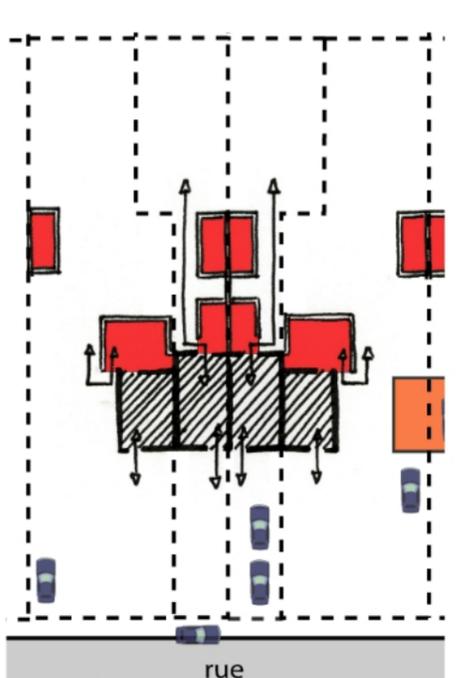


ATOUTS

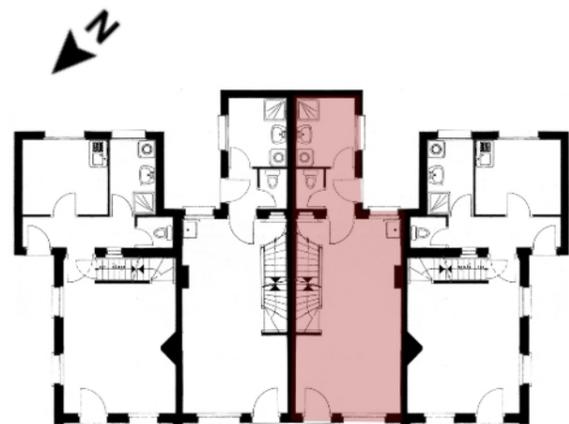
- redivision des parcelles plus équitable au niveau des jardins
- jardin à la fois latéral et arrière pour les logements d'angles qui bénéficient d'une triple orientation avec un accès au jardin latéral
- dans tous les cas possibilité de se garer sur la parcelle

FAIBLESSES

- parcellaire très étroit pour les 2 parcelles du milieu (4m)
- des extensions (appentis et bloc sanitaire) obstruent complètement les vues et les accès au jardin situé à l'arrière
- dans tous les cas les pièces de vie donnent côté rue, sans profiter du jardin arrière plus intime



Maison groupée par 4 située au 35 rue d'Artois (T3 / 49m2 habitable)



vue de la maison depuis le jardin élargi à 8m de large

le long des remises, vers le jardin



à l'étage 2 très petites chambres mansardées



AVANTAGES

- pièce principale lumineuse grâce à de larges baies
- idem pour les chambres à l'étage
- hauteur sous plafond (3m25) contre en moyenne 2m70 dans les logements neufs
- présence d'une cave

INCONVENIENTS

- pas d'entrée
- pièce principale orientée au nord
- pièce unique en rdc traversante ayant pour double fonction cuisine et séjour
- bloc sanitaire et appentis se succèdent à l'arrière des maisons créent un long cheminement pour accéder au jardin
- aucune vue sur le jardin arrière, difficile appropriation d'autant plus vrai dans le cas des maisons implantées en front à rue
- réalisation d'une dalle béton dans la cave (humidité et moisissure constatée)
- à l'étage les chambres sont très mansardées et très petites les rendant difficilement aménageables
- pas de rangement

CONCLUSION

Ce logement possède peu de qualité, il est très petit pour un T3. A minima il conviendrait de regrouper les 2 chambres en une. Mais il serait mieux de réfléchir à un regroupement entre logements et de libérer la façade sud de toutes extensions. Une étude de cas approfondie est à envisager.



salle de bain avec baignoire et WC séparé

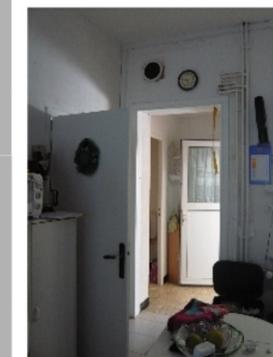
la seule pièce principale au RDC est partagée entre la cuisine et le séjour



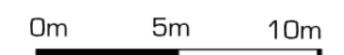
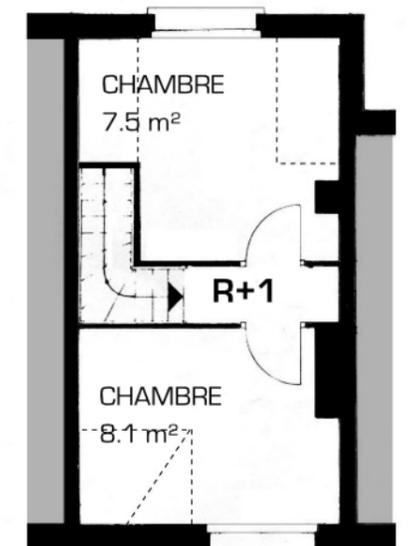
on entre directement dans la pièce principale



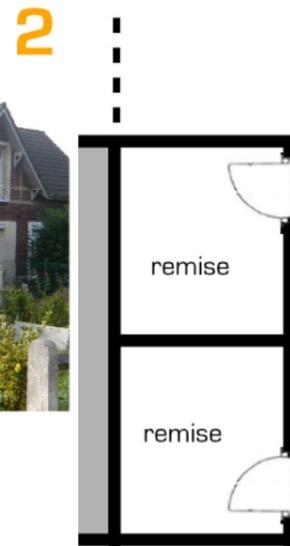
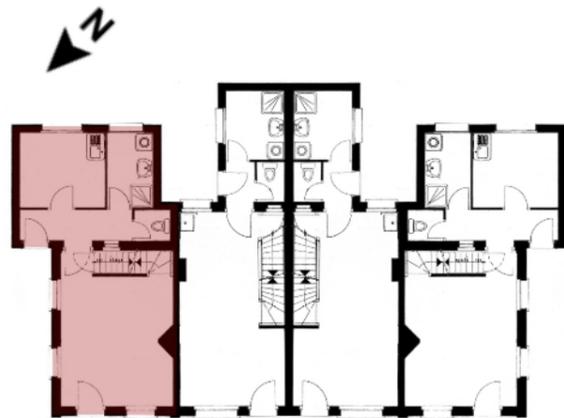
jardin de devant d'une largeur de 4 m (ici non aménagé)



dégagement dans l'extension pour accéder aux WC, salle de bain et jardin.



Maison groupée par 4 située au 31 rue d'Artois (T3/50m2 habitable)



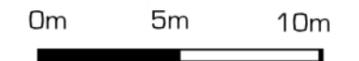
façade sur jardin
2 très petites ouvertures



vue depuis le jardin



le jardin



AVANTAGES

- pièce principale lumineuse grâce à de larges baies
- belle hauteur sous plafond de 3m25 contre en moyenne de 2m70 dans les logements neufs
- présence d'une cave
- wc séparés
- 2 entrées : une directement dans la pièce principale et l'autre est une entrée de service (vers cuisine)
- cuisine assez grande pour y manger

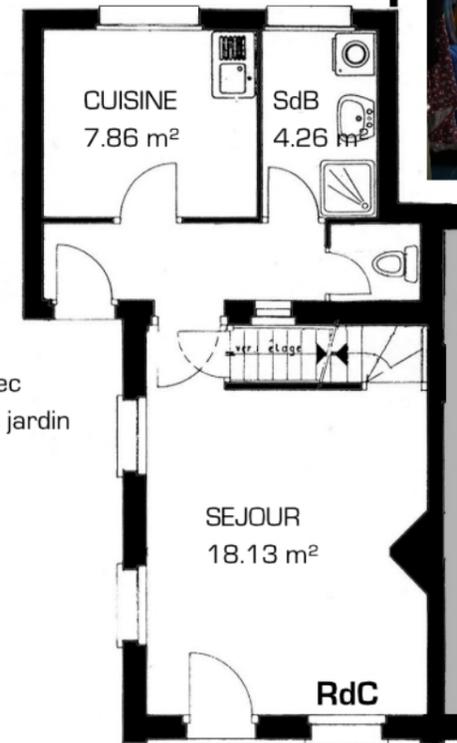
INCONVENIENTS

- pièce principale orientée au nord
 - pas de rangements
 - la salle de bain et la cuisine obstruent la façade et n'offrent des vues que très limitées
 - perte de places avec les conduits de cheminée d'angle toujours en place alors que les souches ont été démontées lors des réfections des toitures
 - réalisation d'une dalle béton dans la cave [humidité et moisissure constatée]
 - à l'étage les chambres sont mansardées et très (8m2 et moins de 6m2 pour la deuxième qui sert de dressing !)
- = FAUX T3

CONCLUSION

Ce logement d'angle est un petit T3 avec un relativement grand jardin auquel il manque peu de chose pour le rendre attractif : il conviendrait de regrouper les 2 chambres en une et le transformer ainsi en T2 et d'ouvrir la cuisine plus généreusement sur le jardin. Un regroupement peut aussi être envisager offrant la possibilité de réaliser un beau T3 en apurant les façades d'origine des extensions.

cuisine avec fenêtre sur jardin



salle de bain avec baignoire



dégagement avec accès latéral au jardin

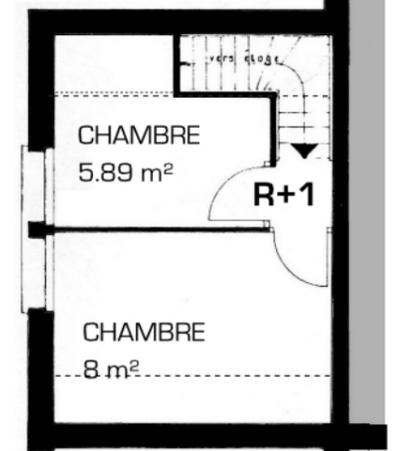


2 entrées : par le séjour, l'autre par le dégagement

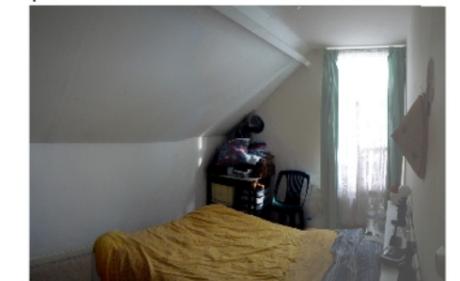


séjour lumineux conduit bouché de la cheminée occupe beaucoup de place

minuscule chambre mansardée servant de dressing



petite chambre mansardée





POINTS FORTS

Cité située dans l'agglomération lensoise
Quartier légèrement excentré mais bien connecté aux grandes infrastructures
Bonne desserte par le réseau de bus
Présence des fonctions urbaines de bases
Projet phare du Louvre Lens
Passage de la Trame Verte

A protéger et valoriser / Ensemble urbain constitué exceptionnel
= Zone à haute valeur patrimoniale

- Qualités urbaines = très grandes qualités urbaines
Entrées principales visibles depuis la rue Léon Blum, axe urbain important.
Voirie orthogonale et hiérarchisée, bâtie autour d'axes urbains de grandes qualités et qui structurent la composition urbaine et offrent de très belles perspectives sur les anciens sites miniers.
Présence d'espaces publics à l'échelle de la cité riche d'équipements d'origine, représentatifs de la compagnie des Mines de Lens
2 secteurs offrant 2 parcelles régulières et homogènes mais de différentes tailles correspondant chacun à une forme urbaine dominante : maisons groupées par 2 en retrait par rapport à la rue et maisons groupées par 3 en retrait par rapport à la rue
Très peu dense = projet de densification en cours de réalisation + densification possible en coeur d'îlot

- Qualités paysagères = très grandes qualités paysagères
alentours attractifs (à valoriser) avec cavalier / Trame Verte
Grande esplanade plantée à l'échelle du quartier et espaces publics bien entretenus
Clôtures très homogènes globalement, avec beaucoup de haies végétales de grande qualité
Jardins et haies très bien entretenus qui révèlent une attention particulière des habitants pour leur cadre de vie

- Qualités architecturales :
Brique, moellons : matériaux pérennes
Présence de restes de modénatures témoignant d'une richesse architecturale soulignant les volumétries variées
Groupes scolaires et maisons des ingénieurs offrent de grandes qualités architecturales
Grande variété de modèles et de compositions urbaines remarquables et exceptionnelles organisées à partir d'axes de symétrie
Projets de densification offrant de nouveaux modèles architecturaux.

POINTS FAIBLES

Au sud la voie ferrée du réseau SNCF, permet un unique accès au sud contraint par le passage des trains (passage à niveau).
Attention, aux pertes partielles des haies végétales avec la présence de clôtures hétéroclites
Clôture en béton du stade Wattiau = équipement non intégré à la cité
Attention aux projets de constructions : dans une cité exceptionnelle les constructions réalisées doivent se faire avec un devoir d'excellence, la résidence des Provinces SIA est bâti en rupture avec le tissu existant.
Pauvreté architecturale des extensions contrastant avec la richesse architecturale des maisons d'origine.
Très important mitage : tous les îlots contiennent des maisons vendues.