



UN HABITAT INDIVIDUALISE MULTI-GENERATIONNEL *La Résidence de la « Fosse au Lait » à AMIENS*



La « Fosse au Lait » est une opération de 42 logements, initiée pour reloger des personnes, devenues âgées pour la plupart, habitant des logements de cet îlot, vétustes, mais bénéficiant de petits jardins. Elle a donc été conçue pour répondre à la mixité des usages. Les personnes âgées, au rez-de-chaussée, retrouvent leurs repères, disposent d'un logement et d'une place de stationnement adaptés aux personnes à mobilité réduite, d'un jardin de petite surface donnant sur le futur square, et peuvent rejoindre le centre-ville en bus rapidement.

Les familles des logements à l'étage bénéficient de balcons ou de terrasses, de locaux communs « vélos », « encombrants », de places dans le parking souterrain, disponible et accessible aux autres habitants du quartier. L'espace est optimisé : les logements collectifs ressemblent à des maisons de ville en termes de gabarits et de confort. La qualité environnementale, le souci du confort d'usage, des détails soignés, témoignent du respect porté aux générations futures, aux habitants, aux gestionnaires. L'architecture contemporaine et la végétalisation marquent le renouvellement du quartier.



Centre-ville accessible à pied ou en bus

Architecture contemporaine et diversifiée

Logements adaptés pour les personnes âgées

*Qualité d'usage :
balcons, terrasses, jardins, espaces privés et communs de réserve...*

*Confort :
thermique, acoustique, ventilation...*

*Qualité paysagère :
plantation d'arbres, vues sur le futur square...*

*Qualité environnementale :
toitures végétalisées, infiltration des eaux...*

Pérennité : des matériaux, des espaces de réserve...

TERRITOIRE ET CONTEXTE

Amiens est un **pôle urbain** de 135 000 habitants.
Amiens Métropole est une **communauté d'agglomération** regroupant 33 communes, pour 180 000 habitants.

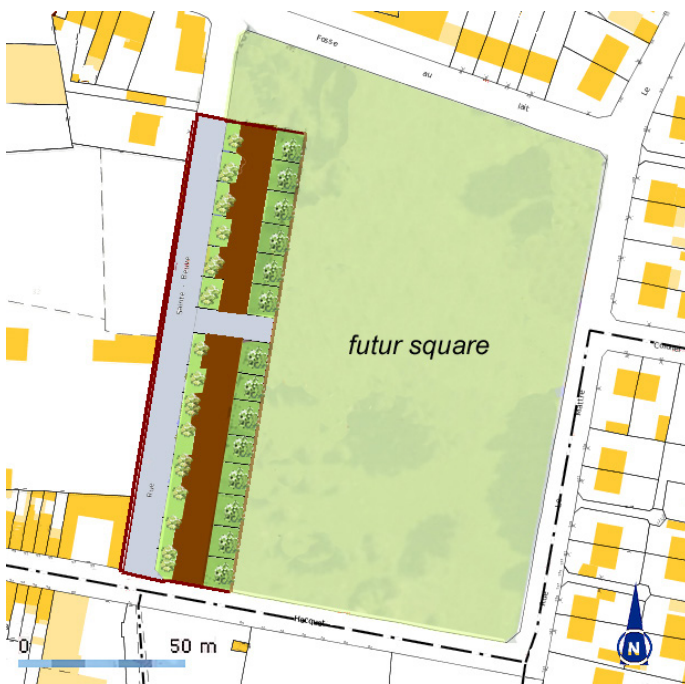
SCOT approuvé le 21 décembre 2012. **PLU** Révision générale prescrite le 21 mars 2013.

HISTOIRE DE L'OPERATION

Le quartier de la « Fosse au lait » a une longue histoire : c'est une ancienne fosse remblayée à la fin de la guerre, sur laquelle des logements en matériaux recyclés ont été reconstruits provisoirement, pour faire face à l'urgence. Cinquante ans plus tard, l'opération consiste à démolir et reconstruire en relogant sur place les habitants qui se sont attachés au quartier et à leur jardin. Il a fallu remblayer le sol, construire sur pieux, ajouter de la terre végétale pour les jardins, pour faire face à la pollution du sol. Les architectes ont offert des prestations de qualité et conçu des logements en rez-de-chaussée adaptés aux modes de vie des personnes âgées. L'opération est certifiée Habitat et Environnement par le Cerqual. Elle a été primée par le CAUE 80, dans le palmarès « Révélation 2010 », et référencée par le Moniteur. La Ville dédie le reste de la parcelle à la construction d'un square et à des logements en accession.



La Fosse au Lait en 1900-1914 : carrière et cours de tennis (source : Archives Départementales)



CARACTERISTIQUES

Opération : « La Fosse au Lait », rue Sainte Beuve, Amiens

Acteurs :

- Maîtrise d'ouvrage : **OPAC d'Amiens** (bailleur social)
- Maîtrise d'oeuvre : **Fourrier et Tirard**, architectes

Dates clefs :

- 2006 : PC déposé
- 2010 : livraison

Programmes :

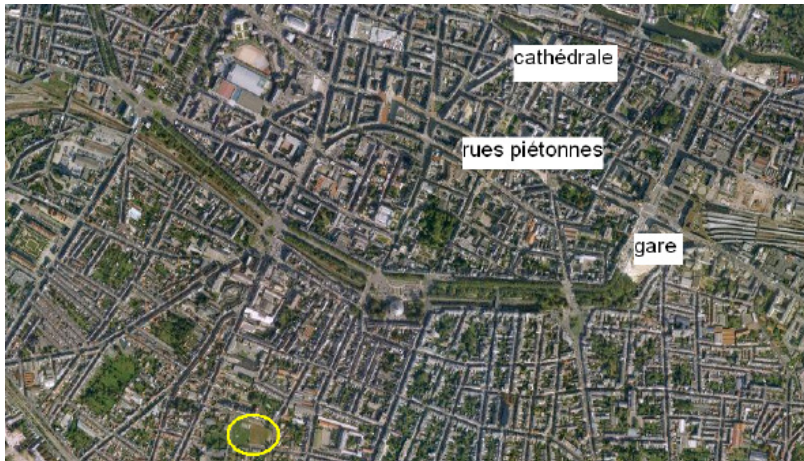
- **42 logements sociaux PLUS et PLUS CD** (12 T2, 27 T3, 3 T4)
- 14 logements individualisés en rez-de-chaussée et 7 halls collectifs desservent chacun 4 logements
- chaque hall dispose d'un local vélo et OM
- parking souterrain de 29 places et 14 places en aérien

Site :

L'OPAC avait racheté les maisons à démolir, et a acquis le terrain. La Ville réalisera sur le reste de la parcelle un square et un programme de logements en promotion privée.



A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Renouveler un quartier ancien proche du centre-ville

Redessiner un îlot avec de nouvelles constructions formant une croûte bâtie qui met en scène un cœur d'îlot végétal et aéré

LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION

L'opération a pris le parti de reprendre la morphologie initiale du quartier. Les rez-de-chaussée sont mitoyens en alignement sur rue, leurs terrasses jumelées, les ouvertures rappellent le rythme parcellaire. Les logements à l'étage quant à eux ont des accès communs.

Tout en s'insérant en termes de gabarit, et d'alignement, en conservant une certaine unité avec les amiénoises traditionnelles, l'opération propose une architecture actuelle et colorée, qui marque le renouvellement du quartier aujourd'hui.

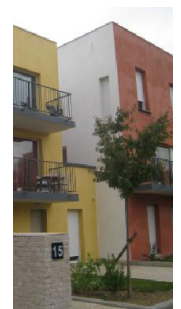


Redynamiser un quartier de faubourg

IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES

L'aspect minéral du quartier, composé de maisons amiénoises traditionnelles, est adouci par l'apport d'éléments de végétalisation et permettra une meilleure intégration au futur square. Son accès est d'ailleurs déjà aménagé.

Plantation d'arbres sur rue et en jardin



Des arbres de belle taille sont plantés aussi bien sur rue à l'avant de l'opération, qu'à l'arrière, dans les jardins. Ils permettront également à terme d'apporter de l'ombre aux habitants et d'animer et masquer les vues sur les jardins depuis le square. Les toitures terrasses sont également végétalisées, de façon à contribuer à la rétention des eaux pluviales et à attirer oiseaux et insectes.

L'opération retrouve le caractère des maisons de faubourg, alliant les atouts de la proximité du centre-ville et de logements individualisés (espaces extérieurs privés, espaces de réserve...).

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS

Le centre-ville est accessible à pied et 2 lignes de bus permettent de le rejoindre en quelques minutes, les arrêts se trouvant à quelques mètres de l'opération.

Les logements disposent également de locaux pour les vélos, assez grands et lumineux pour favoriser leur usage par les habitants des logements collectifs.



L'opération favorise les déplacements collectifs (bus) et doux (vélo)

Le stationnement est conçu pour être discret : tous les logements des rez-de-chaussée disposent d'une place adaptée pour les personnes à mobilité réduite sobrement délimitée, voire invisible. Un parking souterrain de 14 places a été réalisé. Il possède un accès piéton indépendant des entrées des logements, permettant aux habitants du quartier d'y louer une place.

Les problèmes de stationnement sont en effet récurrents dans ce type de quartier et les locataires ne sont pas tenus de louer une place.



Un parking souterrain indépendant

QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE



Un marquage discret et efficace de l'espace privé de représentation

Tous les détails en vue sur l'espace public sont particulièrement soignés (ferronnerie, éclairage public, etc.). Ces détails participent de la requalification du quartier, expriment une forme de respect aux habitants relogés et les incitent à mettre également en valeur leur espace privé en vue de l'espace public. Ils agissent comme un signal auprès des passants de la qualité de l'espace traversé.

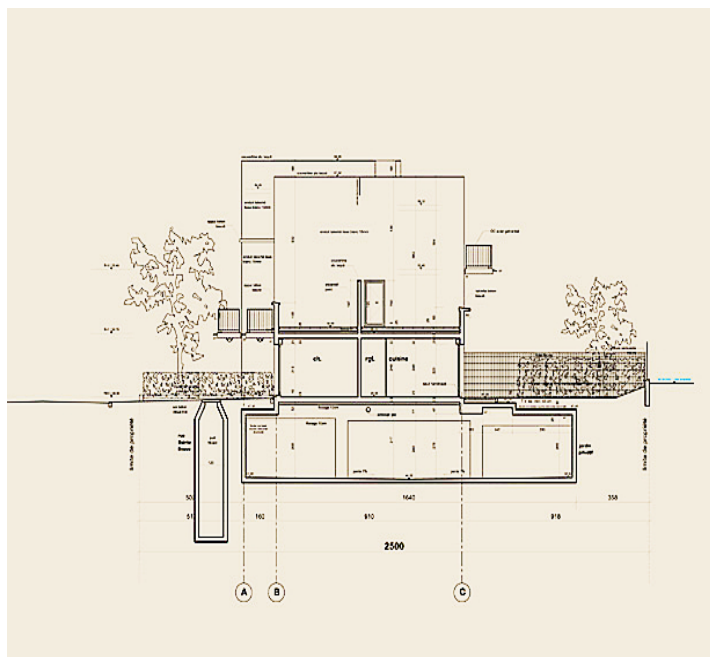
Les habitants des rez-de-chaussée disposent d'un jardin arrière, à l'abri des regards de la rue : le jardin à l'avant des maisons est donc uniquement un espace de représentation, dont la délimitation est symbolique, en jouant sur le traitement du sol.

Les halls d'entrée des logements collectifs superposés sont discrets et réalisés en matériaux de belle qualité, de façon à assurer leur pérennité. L'éclairage des escaliers et paliers est naturel, permettant de réaliser des économies d'énergie et de gestion. Les ouvertures sont en vitrage opale de façon à éviter les vues sur les jardins privés.



A L'ECHELLE DU LOGEMENT

CONFORT D'USAGE



Logements traversants en typologie alternée : balcons et terrasses en alternance rue / jardin...



Logements adaptés du rez-de-chaussée

Les 42 logements sont de typologie alternée : 21 séjours s'ouvrent sur la rue, l'autre moitié vers le square public. Cette alternance se traduit par les percements des façades : les rez-de-chaussée sont mitoyens tandis que les logements en hauteur sont jumelés et séparés en façade par des terrasses.

Tous les logements du rez-de-chaussée sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite, avec accès privatif au logement, jardin avec terrasse, et place de stationnement privative conforme à la norme « handicapé ».

Les logements d'étage bénéficient tous d'un prolongement extérieur (balcon et/ou terrasse) de 9m² environ.

Organisés selon une séparation jour / nuit, ils sont traversants est-ouest, avec une 3^{ème} orientation pour certains, en angle.

Tous les logements disposent d'un cellier ventilé. Chaque hall dispose d'un local pour les ordures ménagères et d'un local pour les vélos. Un local « encombrants » a également été conçu, pour permettre aux habitants de gagner de la place dans leur logement en stockant ailleurs temporairement ce qu'ils n'utilisent pas tous les jours.

Un local « entretien » permet également de faciliter la gestion des parties communes.

SOBRIETE DE L'OPERATION

Thermique: la mitoyenneté des logements en rez-de-chaussée et le jumelage des logements d'étage permettent de limiter les déperditions d'énergie. L'orientation est-ouest est également favorable. L'isolation a été renforcée et les toitures végétalisées permettent de limiter les déperditions d'énergie. L'objectif THPE a été atteint.

Gestion de l'eau: les toitures terrasses sont végétalisées pour permettre une rétention d'eau et 7 puits d'infiltration, à 6,5m de profondeur, permettent de stocker et évacuer dans le sol les eaux pluviales.

Raccordements: les raccordements sur le réseau public pour l'eau potable, les eaux usées, l'électricité, sont

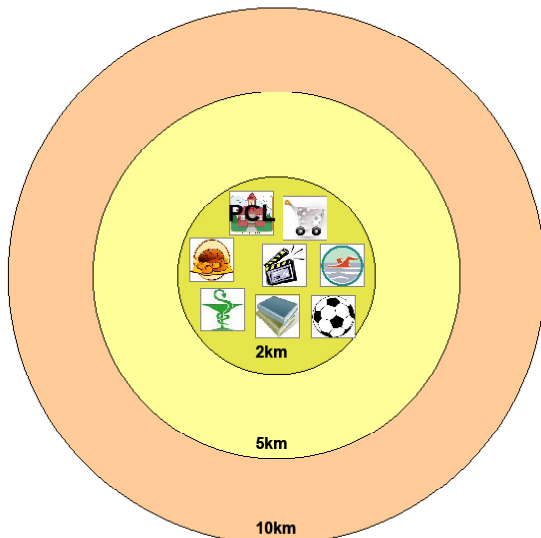
particulièrement courts grâce à la proximité des habitations avec la rue.

Aménagements: le foncier est optimisé, grâce à la densité et compacité de l'opération. Les aménagements sont limités car les voiries étaient existantes ; ils participent à la végétalisation d'un quartier très minéral.

Certification Habitat et Environnement : les thèmes retenus sont « management environnemental de l'opération », « énergie », « choix des matériaux », « eau », « confort et santé » (acoustique, ventilation...), « gestes verts » (guide des bonnes pratiques pour les occupants).

INDICATEURS DE QUALITE ET SOBRIETE

INDICATEUR D'ACCES AUX SERVICES



moins de 2km : moins de 10 mn en modes doux (marche, vélo) entre 2 et 5km : moins de 10mn en véhicule motorisé au delà de 5km : plus de 10mn en véhicule motorisé

Commerces de proximité	Équipements scolaires	Équipements culturels / loisirs
boulangerie	école primaire	cinéma bibliothèque
pharmacie	collège	piscine stade / gymnase
supermarché	lycée	

INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS



- gare de réseau national (Amiens) à **3km** se situant à 500m du centre-ville, avec bus, taxi, location de vélo, parking vélo



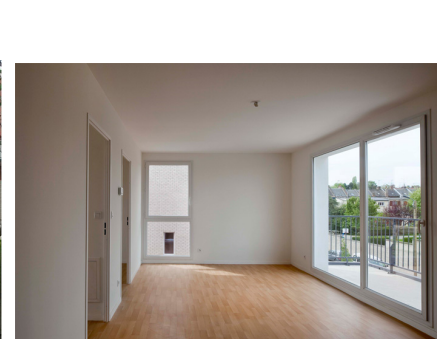
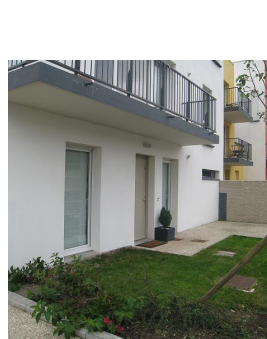
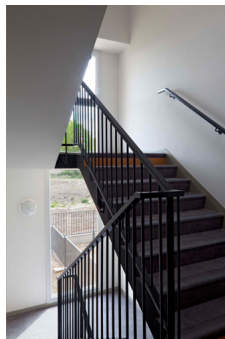
- 2 lignes de bus permettent de rejoindre le centre-ville et la gare en quelques minutes

INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- surface habitable : **55m²** pour les T2, **67m²** pour les T3, **80m²** pour les T4
- les logements en rez de chaussée ont des accès individuels, les logements collectifs sont desservis par un hall pour 4 logements
- surface moyenne des jardins arrières : **90m²**
- surface moyenne des terrasses et balcons : **9m²**
- les locataires peuvent louer des places de stationnement dans le parking souterrain
- les logements en rez-de-chaussée sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite et disposent d'une place de stationnement
- tous les logements disposent d'un cellier

INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération : **5 237m²**
- SHON totale : **3 454m²**
- densité résidentielle : **80 log/ha**
- densité de population : **148 hab/ha**
- coefficient d'emprise au sol net : **0,4**
- densité bâtie nette : **0,8**
- surface moyenne des jardins à l'arrière : **90 m²**
- performance énergétique : **RT2000**
- **coût de l'opération :**
- * foncier aménagé : **53 €/m²** (valeur 2005) (y.c. parking souterrain)
- * bâti : **1138 €HT/m²SHON** (valeur 2007)
- * bâti pour un T4 de 80m² : **109k€** (valeur 2009)
- **loyers :** T2 à 395€/mois (PLUS, en 2012)
- T4 à 467€/mois (PLUS, en 2012)



CONTACTS

Mairie d'Amiens :
place de l'Hôtel de Ville
BP 2720
80 027 AMIENS
03 22 97 40 40
www.amiens.fr

OPAC d'Amiens :
1 rue du Gén. Frère
80 080 AMIENS
03 22 54 50 00
www.opac-amiens.fr

Fourrier et Tirard Architectes :
8 passage de la Bonne Graine
75011 PARIS
01 47 00 63 89
www.fourriertirard.fr
agence@fourriertirard.fr