

DES MAISONS DE VILLE AVEC JARDINS ET GARAGES « Les Jardins de St Maurice » à AMIENS



Cette opération de 20 logements résout un fréquent dilemme : comment construire des maisons mitoyennes en ville, qui offrent le confort d'un jardin et d'un garage, tout en préservant des alignements de façades conviviales ? La solution trouvée ici est astucieuse : elle repose sur des garages en fond de parcelles, accessibles en voiture par des percées toutes les 4/6 maisons et par les jardins par des accès délimités en fond de parcelle.

L'opération des « Jardins de Saint Maurice » a su marier unité et diversité. L'unité est obtenue par l'harmonie des gabarits, l'alignement en front à rue, l'utilisation de matériaux similaires pour les logements et les garages, par une architecture identique pour les logements sociaux

et les logements en accession. Mais cette unité rime avec diversité, laissant place à l'individualisation de certaines maisons par un jeu de toitures, par un cadencement du rythme de construction, par une composition du rythme de percements...

Alors que le site était contraint, la conception astucieuse a permis d'optimiser la capacité foncière du site, par la compacité de l'opération, tout en offrant une qualité d'image et d'usage, grâce à la présence discrète des garages, annexes des logements, grâce à l'orientation ensoleillée des jardins, tout en restant dans des coûts de sortie acceptables.

Continuité des liaisons, insertion dans un tissu traditionnel, d'amiénoises, unité urbaine...



... mais individualisation architecturale, mixité programmatique, et diversité des usages

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 2013.
PLU Révision générale prescrite le 21 mars 2013.

HISTOIRE DE L'OPERATION

Le premier enjeu de l'opération était de rechercher une mixité entre accession sécurisée et logements sociaux. C'est pourquoi les partenaires ont prévu un contrat de vente en voie future d'achèvement entre CAP Logement, maître d'ouvrage unique de l'opération, et la SAPI (autre filiale du groupe CILOVA), pour les logements sociaux PLS. Le deuxième enjeu était d'optimiser l'utilisation du foncier en respectant la qualité du site formée par les alignements de bâti traditionnel et la perception des jardins

familiaux. Un plan masse astucieux a permis de concevoir des garages accessibles par des percées (la valorisation foncière était un point important dans la sélection des candidats). Enfin, les contraintes étaient importantes : capacité portante des sols insuffisante, zone de vestige archéologique à préserver, prescriptions architecturales liées à un périmètre protégé. Ces contraintes ont été intégrées, grâce notamment au recours à des fondations spéciales sur pieu. Une association syndicale gère actuellement cette copropriété horizontale.



CARACTERISTIQUES

Opération : «Les Jardins de Saint-Maurice »,
rue Saint-Maurice, Amiens

Acteurs :

- Maîtrise d'ouvrage : **CAP Logement**
(coopérative HLM de Compiègne)
- Maîtrise d'oeuvre : **GP Architectes**

Dates clés :

- 2006 : PC délivré
- 2009 : livraison

Programme :

- 12 logements en accession réglementée sécurisée
- 8 logements sociaux PLS
- 13 T4 et 7 T5
- chaque logement dispose d'un garage

Site :

Terrain communal, situé dans une zone naturelle réservée à l'urbanisation future, à court et moyen terme, cédé à CAP Logement.
Pour les logements en accession, le financement du terrain est dissocié de celui de la maison grâce au PASS-FONCIER.

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Un espace de transition entre le centre-ville et des espaces périphériques verdoyants

LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION

L'opération a dû s'insérer dans un tissu urbain amiénois caractéristique, composé de parcelles très étroites et profondes et d'un bâti en front à rue.

Elle compose également l'articulation entre la périphérie et le centre, car la rue St Maurice est une longue rue d'entrée de ville par le nord ouest. Dans sa partie périphérique, elle est bordée d'un côté de pavillons cossus et de l'autre des grands arbres du cimetière de la Madeleine, vaste parc de 18 ha, accueillant des tombes de familles illustres.

La rue St Maurice se poursuit en direction du centre-ville avec un tissu beaucoup plus dense et traditionnel.



Un bâti en front à rue et des parcelles très étroites et profondes



Cimetière de la Madeleine

IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES



Anciennes maisons de ville en front à rue



Vue vers les jardins familiaux

L'opération a su préserver et mettre en valeur la qualité du site, formée en grande partie par les alignements bâtis traditionnels. Ainsi, le gabarit des nouvelles constructions, en R+1 et R+1+combles, respecte celui des anciennes maisons de ville. Pour éviter un effet monotone, le rythme des constructions est cadencé par de légères avancées et par l'individualisation de certaines maisons par une architecture différente (matériaux, forme du toit...).

La qualité du site tient également à la perception des jardins familiaux, agrémentés de grands arbres et d'espaces non cultivés. Plusieurs percées ont ainsi été réalisées, permettant d'ouvrir des perspectives vers ces jardins.

L'opération s'insère également dans des parcours de plein air agréables, entre le chemin de halage, emprunté par les piétons et les vélos, et les allées du cimetière de la Madeleine.

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS

Le front bâti a été reconstitué avec plusieurs percées, permettant tout à la fois de garder en perspective les jardins, d'établir un maillage piétonnier avec les sentes existantes et de distribuer l'ensemble des stationnements aériens et couverts supplémentaires à ceux de la rue Saint Maurice, sans qu'ils soient visibles de la rue. Ces percées en impasse sont en nombre limité pour ne pas démultiplier les intersections avec la rue principale.

Un point de vigilance : le traitement de ces impasses aurait pu être réalisé avec un aménagement plus qualitatif, dans l'esprit des venelles jardinées.



Discrétion des percées



Homogénéité de traitement des maisons et des garages

Les prescriptions architecturales imposées par un périmètre protégé ainsi que la volonté d'offrir aux habitants le confort de garages discrets et pratiques, ont conduit le maître d'ouvrage à retenir des matériaux de qualité pour la réalisation de ces annexes. L'enduit similaire à celui des logements, les toits double pente et la qualité des portes de garages permettent à ces constructions de s'intégrer harmonieusement entre les logements et les jardins familiaux, en créant une unité entre les logements et les ouvrages annexes.

Un point de vigilance :

l'éclairage des accès aux garages aurait pu être prévu.

QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE



Mise en retrait symbolique de l'espace privé par une simple différenciation de traitement de sol

La même simplicité de traitement apparaît dans la délimitation des jardins arrière : un grillage permet de conserver les vues vers la sente piétonne et les jardins familiaux, tout en marquant clairement les cheminements pour accéder aux garages. Pour préserver l'intimité, des palissades en bois séparent les terrasses. Mais certains habitants ont souhaité fermer davantage leur jardin aux regards, par différents moyens : haie végétale, canisse, etc.



Simplicité des délimitations des jardins conservant les vues vers le cheminement piéton et les jardins familiaux

A L'ECHELLE DU LOGEMENT

CONFORT D'USAGE



Plan des rez-de-chaussée
De vastes terrasses...

..... parfois transformées en vérandas

La conception des maisons est classique et fonctionnelle, sans perte d'espace habitable mais sans rangement, avec vaste séjour traversant, cuisine et WC en rez-de-chaussée, et 3 chambres avec salle de bain à l'étage.

Le jardin offre un grand élément de confort supplémentaire, grâce à la réalisation de vastes terrasses (20m²) ouvertes sur les séjours et les cuisines, et grâce à l'accès direct au garage, qui permet de ranger les outils de jardin, poubelles, etc.

Bien que de tailles différentes, la configuration, la surface et l'orientation sud-ouest des jardins permettent des usages divers : petits potagers, plantes d'agrément, jeux pour enfants, pergolas, étendoirs à linge... Plusieurs ménages sont allés jusqu'à transformer leur terrasse en vérandas, gagnant une pièce de vie supplémentaire, lumineuse et ouverte sur le jardin...



Les vues donnant sur les jardins familiaux, depuis les pièces à vivre et le jardin sont agréables, excepté pour les maisons situées aux angles des percées, dont la vue est coupée par le pignon des garages.

SOBRIETE DE L'OPERATION

Thermique : l'intérêt de la mitoyenneté est complètement exploité, en accolant des parois chauffées, et l'orientation des pièces de vie vers le sud-ouest et le sud-est performante : la conception bio-climatique de l'opération permet d'obtenir une morphologie équivalente à celle d'un programme BBC (même si l'opération répond aux règles de la RT2000 avec un classement en catégorie C). Le recours au gaz, en réseau de distribution, permet de bénéficier d'une énergie avec un meilleur taux de conversion entre énergie primaire et énergie finale que l'électricité.

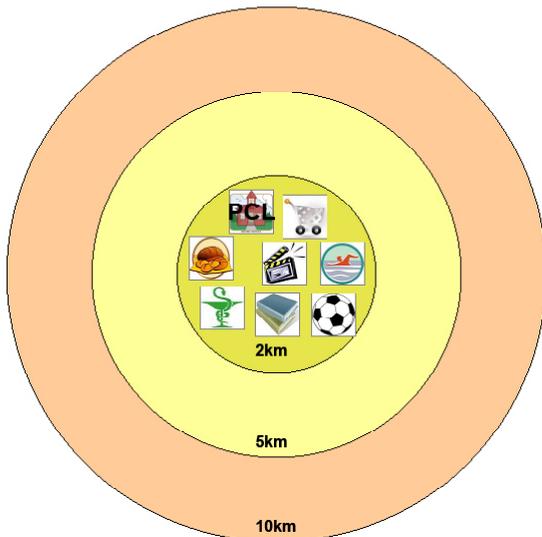
Gestion de l'eau : les eaux pluviales sont collectées et s'écoulent naturellement vers une noue pré-existante, qui jouxte les jardins familiaux, avec tranchées drainantes pour les débits de fuite, contribuant ainsi au renouvellement des eaux souterraines.

Raccordements : les raccordements sur le réseau public pour l'eau potable, les eaux usées, l'électricité, le gaz, sont particulièrement courts grâce à la proximité des habitations avec la rue.

Aménagements : la conception globale de l'opération permet d'optimiser la capacité foncière du site. Le regroupement des garages permet de réaliser une économie de foncier et de matériaux. La création de nouvelles voies se justifie par les multiples intérêts qu'offrent les percées, en termes d'accès, de vues, de gestion...

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
pharmacie	collège	bibliothèque
supermarché	lycée	piscine
		stade / gymnase

INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS



- gare de réseau national (Amiens) à **3,5km** se situant à 500m du centre-ville, avec bus, taxi, location de vélo, parking vélo



- 1 ligne de bus permet de rejoindre le centre-ville en 15mn et la gare en 20mn

INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- surface habitable : **85m²** pour les T4 et **100m²** pour les T5
- tous les logements disposent d'un accès individuel sur la rue.
- surface moyenne des jardins : **110m²** (entre 85m² et 145m²)
- tous les logements disposent d'un garage accessible par les jardins, en plus des 10 places aériennes réparties en fond des 3 percées, et des places longitudinales sur rue pré-existantes
- les garages sont suffisamment hauts pour permettre d'y aménager des 'greniers', à défaut d'espaces de rangement dans les logements

INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération : **7 602m²**
- SHON totale : **2 115m²**
- densité résidentielle : **26 log/ha**
- coefficient d'emprise au sol net : **0,3**
- densité bâtie nette : **0,7**
- surface moyenne des parcelles : **212m²**
- performance énergétique : **RT2000**
- **coût de l'opération** :
- * foncier aménagé : **45€/m²** (valeur 2007)
- * bâti : **1 230 €HT/m²SHON** (valeur 2009)
- * bâti pour un T4 de 80m² : **118k€** (valeur 2009)
- **prix de vente (PASS-FONCIER)**
- * T4 : **174k€TTC** en 2008
- * T5 : **202k€TTC** en 2008



CONTACTS

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

GRUPE PROCILIA
9 rue Clément Ader
60200 COMPIEGNE
03 44 92 51 00
www.procilia.com

GP Architectes
873 bd de la Riolette
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL
03 44 54 68 67
gparchitectes@wanadoo.fr