



## LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE VEGETAL

### *La Résidence du Vieux Chêne à BERNAVILLE*



Le choix du nom de l'opération de 14 logements «la résidence du Vieux Chêne» ne doit rien au hasard : il reflète la volonté du Maire de préserver le patrimoine de ce coeur de bourg. Un mur, vestige d'une ferme, a été préservé pour symboliser cet attachement à l'identité du bourg.

La résidence du Vieux Chêne conjugue l'intérêt de la ville et de la nature, en offrant à ses habitants la proximité du centre-bourg et de ses services dans un cadre végétal de grande qualité. Le patrimoine végétal : arbres de grande hauteur, haies vives, massifs, étendues enherbées, a été

préservé et mis en valeur.

C'est une opération conçue en anticipation de l'avenir. Elle offre de nouvelles possibilités de densification à venir en liaison entre le nord et le centre du bourg. Elle répond également à une mixité des besoins actuels et futurs par la mixité de sa programmation (du T3 au T5, du locatif social et de la promotion privée...) et par la conception des logements, qui intègrent de nombreux espaces de réserve...



*Proximité du centre-bourg et ses services*

*Nouvelle liaison nord / sud automobile et piétonne*

*Transition entre le tissu nord et centre, plus dense*

*Densification ultérieure anticipée*

*Préservation des arbres de grande hauteur*

*Préservation de la haie centrale*

*Création d'un espace de respiration*

*Mixité de la programmation de logements*

*Nombreux espaces de réserve pour chaque logement*

## TERRITOIRE ET CONTEXTE

**Bourg rural** de 1.100 habitants, à 30km au nord d'Amiens et 30 km d'Abbeville, intégré à la communauté de communes du Bernavillois (26 communes).

**SCOT** du Grand Amiénois approuvé le 21 décembre 2012,  
**PLU** en 2004.

## HISTOIRE DE L'OPERATION

Le Maire de la commune souhaitait faire construire des logements abordables et différenciés, en s'appuyant sur le patrimoine végétal, et en recherchant une mixité de programmation : logements sociaux et logements libres, logements locatifs et logements en accession.

L'opération devait pour lui s'appuyer sur le patrimoine existant et anticiper la densification ultérieure du centre-bourg. Il a fait appel à l'OPSOM, qui, après acquisition du terrain et étude de faisabilité, a désigné un architecte suite à consultation. Le chantier s'est déroulé en lots séparés confiés à des entreprises locales. Les lots libres ont été vendus sans prescriptions, le PLU étant assez exigeant.

La Ville a financé les voiries et espaces publics et en est restée propriétaire pour en assurer la gestion



*Vestige du mur de ferme, support de nouvelles pratiques...*



*Un cœur de bourg historiquement dense*

## CARACTERISTIQUES

### Opération :

résidence du Vieux Chêne, rue Vannier, Bernaville

### Acteurs :

- Maîtrise d'ouvrage : **OPSOM** (bailleur social)
- Maîtrise d'œuvre : **Roland Gaignard** Architecte
- CAUE associé

### Dates clefs :

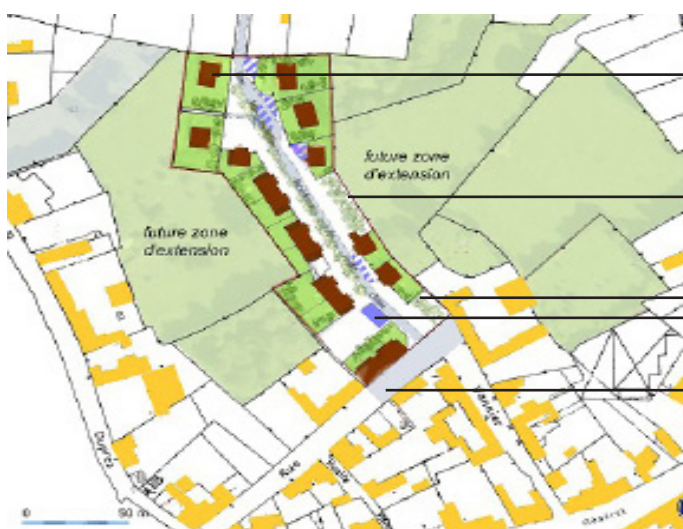
- 2007 : livraison

### Programme :

- 14 logements sociaux PLUS (7T3, 6T4 et 1T5)
- 4 lots libres pour des logements en accession
- garages indépendants pour les 4 maisons mitoyennes, 20 places de stationnement de surface
- un espace de respiration en cœur d'îlot

### Site :

Terrain d'un hectare, qui comportait une parcelle construite (ferme transformée en logement), acquise par la municipalité ; le reste du foncier était déjà communal ; cession à l'OPSOM



Lots libres

Espace de respiration

Entrée de l'opération arborée

Garages indépendants

Rue Vannier



## A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



*Liaison nord/sud*

*Densification ultérieure anticipée*

*Proximité des services*

### LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION

L'opération permet de densifier le cœur de bourg, en ouvrant une voie de desserte nord-sud. La densification ultérieure est anticipée : à l'ouest, une servitude est destinée à devenir un chemin piéton. A l'est, un segment de l'actuel espace de respiration arboré pourra devenir une voie de desserte vers la départementale.

L'implantation des logements intègre le tissu actuel, en créant une transition entre l'habitat continu du centre-bourg, avec l'implantation de maisons mitoyennes, et le tissu pavillonnaire au nord, avec des parcelles de plus en plus grandes.



### IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES



*Mise en valeur des arbres de grande hauteur dans l'espace de respiration*



*Insertion rue Vannier*

Les arbres de grande hauteur, présents en milieu et limite d'opération, sont tous préservés et mis en valeur, avec notamment la création d'un espace de respiration arboré en cœur d'îlot. La haie centrale est conservée et utilisée comme la base de composition d'ensemble, en évitant la rigidité d'une implantation trop linéaire. Les haies périphériques et les alignements de jeunes peupliers sont préservés. Les espaces non construits et non circulables sont engazonnés et la végétation créée est essentiellement constituée de massifs plantés.

L'opération fait la part belle à la végétation, derrière laquelle les constructions s'insèrent facilement, en reprenant les caractéristiques volumétriques de l'habitat environnant, et en jouant avec une diversité de matériaux naturels (bois, briques).

Le traitement des maisons rue Vannier permet de continuer la rue dans la même configuration. Le mur de briques et les garages séparés rappellent les cours de ferme. Un espace arboré marque l'entrée de l'opération.

## A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

### MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS

Le traitement de la voie longitudinale permet une cohabitation entre les voitures, les vélos, les piétons, en limitant la vitesse par l'étroitesse de la voie circulaire, par la présence de plots aux deux extrémités, et le traitement différencié du sol. Un cheminement piéton, protégé par la haie centrale, permet de desservir les logements et de créer une liaison agréable entre le nord et le centre du bourg - elle est d'ailleurs régulièrement empruntée comme espace de promenade.



*Voie automobile étroite et voie piétonne le long de la haie centrale*



*Des voitures masquées par la végétation*

Les stationnements sont identifiés, qu'ils soient communs ou privatifs. Ils sont suffisamment nombreux et bien disposés de telle sorte qu'on ne constate pas de stationnement sauvage en dehors de ces places.

**Un point de vigilance :** pour certains logements, la distance entre la porte de garage et la voie piétonne est inférieure à la longueur d'une voiture, ce qui amène les habitants qui se garent derrière leur porte de garage, fréquente habitude, à gêner le passage des piétons.

### QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE

Les limites entre espaces publics et espaces privés de représentation sont rendues lisibles par le retrait de la voie piétonne et la haie centrale, offrant des espaces très ouverts faisant la part belle à la végétation. Les habitants participent au marquage symbolique des délimitations et au co-embellissement des espaces publics et privés en réalisant leurs propres plantations. Le maître d'ouvrage a pris le parti de délimiter les jardins par un simple grillage : cette ouverture aux regards a été ressentie avec gêne par certains habitants qui ont placé des toiles synthétiques. Cette solution a l'intérêt d'être peu coûteuse et de laisser les habitants libres d'intervenir comme ils le souhaitent, mais pour les jardins les plus ouverts sur la rue (comme le jardin du T5), une limite de plus grande qualité et plus respectueuse de l'intimité (une haie par exemple) aurait pu être préférée.

**Un point de vigilance :** l'absence de local pour ranger les poubelles, qui restent visibles sur l'espace public.

Pour les quatre maisons mitoyennes, à l'entrée sud de l'opération, la délimitation avec la rue est réalisée par un muret bas en brique, en harmonie avec la continuité de la rue Vannier. Le muret de brique est réutilisé pour séparer les jardins entre eux avec un renforcement pour cacher les poubelles et abriter, sur l'extérieur, les compteurs.

*Des limites peu marquées, utilisant le retrait de la voie piétonne et la végétation*

*Une délimitation respectueuse de l'identité du lieu*





A L'ECHELLE DU LOGEMENT

**MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS**



rez-de-chaussée



1er étage

De nombreux espaces de réserve

Les logements disposent de nombreux espaces de réserve : garage de 14m<sup>2</sup>, cellier avec double accès garage / jardin, et une lingerie entre la salle de bain et la cuisine. À l'étage, la plus grande chambre dispose d'un accès vers un dressing, qui permet également d'isoler phonétiquement les chambres mitoyennes. Les entrées, indépendantes, permettent également d'assurer un sas entre l'extérieur et l'intérieur.

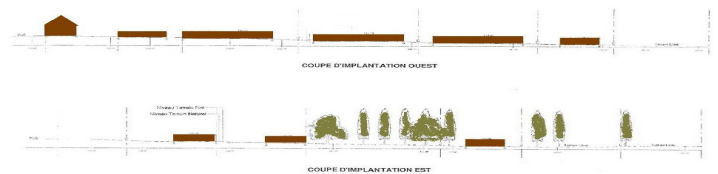
Le séjour est traversant, pour un gain de lumière, les pièces à vivre des rez-de-chaussée sont tournées vers les jardins, vers le sud-ouest ou le sud-est. Des accès directs vers le jardin sont conçus par la cuisine, le séjour et la troisième chambre. La cuisine est ouverte vers le séjour, ce qui permet une grande fluidité des circulations, de belles vues intérieures et vers l'extérieur, et un gain de place.

**Un point de vigilance :** l'entrée avec puits de lumière constitue un espace supplémentaire agréable pour les habitants, mais les toits en plexiglas se sont révélés sources d'inconfort thermique et acoustique à l'usage. Cette conception des entrées aurait nécessité l'utilisation de verre et un retrait un peu plus important pour être pleinement valorisée.

Pour les 4 maisons mitoyennes de la rue Vannier, des murets de retour permettent de dissimuler les poubelles, et des renforcements accueillent les compteurs.



Des compteurs et containers intégrés



Une implantation discrète

**SOBRIETE DE L'OPERATION**

**Thermique :** l'intérêt de la mitoyenneté a été exploité quand le contexte le permettait (4 maisons sont accolées, 6 maisons sont jumelées, et 4 sont isolées, hors lots libres). L'orientation des pièces de vie vers le sud-ouest et le sud-est est performante. Le recours au gaz avec cuve enterrée permet de bénéficier d'une énergie avec un meilleur taux de conversion entre énergie primaire et énergie finale que l'électricité. L'inconvénient lié à la nécessité d'un approvisionnement régulier qui consomme de l'énergie est limité par le recours à une unique cuve enterrée, qui permet de gérer de façon mutualisée l'entretien et l'approvisionnement en gaz.

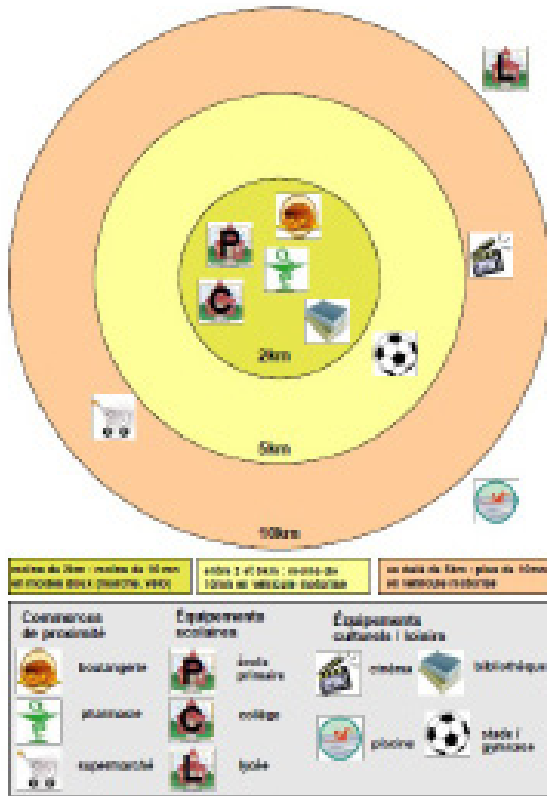
**Gestion de l'eau :** les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle, contribuant ainsi au renouvellement des eaux souterraines

**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 :** le maître d'ouvrage a privilégié les aménagements végétaux, ce qui permet de limiter l'imperméabilisation des sols. La voirie est réalisée en enrobé à liant végétal, qui limite l'émission de GES par rapport au bitume issu du pétrole. La préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal existant permet également d'éviter de recourir à de nouvelles plantations.

## INDICATEURS DE QUALITE ET SOBRIETE

### INDICATEUR D'ACCES AUX SERVICES



### INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- surface habitable : 79m<sup>2</sup> pour les T3, 91m<sup>2</sup> pour les T4, 106m<sup>2</sup> pour le T5
- tous les accès aux logements sont individualisés et de plain pied
- surface moyenne des jardins : 50m<sup>2</sup> pour les 4 mitoyennes, 150m<sup>2</sup> pour les autres
- les 4 mitoyennes disposent de garages à proximité, d'une lingerie et d'un espace libre à l'étage
- les autres logements, quelle que soit leur typologie, disposent d'un garage attenant, avec un cellier ouvert sur le jardin au fond du garage, et d'une lingerie.

### INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération : **10 210m<sup>2</sup>**
- SHON totale : **1 478m<sup>2</sup>** (lots libres non compris)
- densité résidentielle : **18 log/ha**
- densité de population : **106 hab/ha** (lots libres non compris)
- coefficient d'emprise au sol net : **0,3**
- densité bâtie nette : **0,5**
- surface moyenne des parcelles : **216m<sup>2</sup>** et **615m<sup>2</sup>** pour les lots libres
- performance énergétique : **RT2000**

### INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS



- gare de réseau national (Amiens) à **35km** se situant à 500m du centre-ville, avec bus, taxi, location de vélo, parking vélo



- 4 lignes de cars : 1 ligne de marché (bourgs environnants) et 3 lignes scolaires vers Doullens (30mn) et Abbeville (45mn)

#### - coût de l'opération :

- \* bâti : **788 €HT/m<sup>2</sup>SHON** (valeur 2007)
- \* bâti pour un T4 de 80m<sup>2</sup> : **76k€** (valeur 2007)

#### - loyers :

- T3 : 370€/mois en 2012
- T4 : 430€/mois en 2012
- T5 : 510€/mois en 2012



### CONTACTS

Mairie de Bernaville :  
16 rue Gén. Jean Crépin  
80370 BERNAVILLE  
03 22 32 77 25  
www.bernaville.fr

OPSOM :  
36 rue Gén. Leclerc  
BP 70 605  
80 006 AMIENS cedex 1  
03 22 53 76 00  
www.opsom.org  
contact@opsom.org

Roland Gaignard Architecte :  
24 rue Dusevel  
80000 AMIENS  
03 22 72 25 91  
www.gaignard-architecte.fr