DES LOGEMENTS SUPERPOSES SUR LA PLACE DE L'EGLISE

Rue des Écoles, à CAMBRON

L'opération (14 logements) de Cambron s'inscrit sur la place centrale du village, en face d'une église dont le chœur est classé. Un travail conséquent de conception, associant les compétences de l'architecte des bâtiments de France et du CAUE 80, a permis de créer une opération compacte et originale, comprenant des logements superposés avec terrasses. Cette opération est relativement ancienne (livrée en 1990), elle est particulièrement vertueuse dans l'équilibre trouvé entre « qualité » et « sobriété ». « Qualité » car les logements sont confortables, les espaces extérieurs agréables, et l'ensemble de la résidence s'insère parfaitement sur la place de l'église, en contribuant aujourd'hui à renforcer l'identité du village. « Sobriété » car l'important travail de conception réalisé lui permet d'être économe en espace (renouvellement, densité), en matériaux (compacité, simplicité), en déplacements (proximité des commerces et services)...

Situation géographique privilégiée : en cœur de village, sur une place centrale et face à une église classée

Réinterprétation des cours de fermes et maisons pignons, dans le respect et la contribution à l'histoire du village

Unité urbaine et diversité architecturale

Soin apporté aux détails

Confort d'usage des logements

Typologie favorisant la compacité avec une mitoyenneté verticale (logements superposés)

Mais un traitement trop peu qualitatif des abords

TERRITOIRE ET CONTEXTE

Bourg rural de 700 habitants, à 5km à l'ouest d'Abbeville (25 000 habitants), intégré à la communauté de communes de l'Abbevillois (13 communes). POS lors de l'opération, **PLU** en 2002.

HISTOIRE DE L'OPERATION

La commune a pu acquérir une ferme et des pâtures, en plein cœur de bourg, en face de l'église, à un prix avantageux, en l'absence de candidat à la reprise de l'exploitation de la ferme.
Grâce à cette opportunité foncière, le conseil municipal a souhaité développer une offre de logements importante à l'échelle de la commune, et équilibrée, en réalisant un ensemble de 14 logements sociaux et un lotissement de 20 lots. L'ampleur de ces opérations permettait alors de rentabiliser la construction d'une station d'épuration communale.
L'insertion de l'opération de logements sociaux en face d'une église dont le chœur est inscrit au titre des monuments historiques a incité les acteurs à accentuer la phase de conception : un concours d'architecture a été organisé. Le lauréat, cabinet ARVAL, a étroitement travaillé avec l'Architecte des Bâtiments de France et le CAUE 80.
Des commerçants étaient intéressés pour s'installer dans de nouveaux locaux, ce qui a suscité l'idée de réaliser une cour commune, mais le délai de cette phase d'étude les a finalement dissuadés.
Le bailleur accorde aujourd'hui une grande importance à la gestion de cette opération, qui a bénéficié d'un ravalement anticipé en 2009. Une réhabilitation thermique et électrique devra également être réalisée avant 2020, pour permettre d'obtenir les performances des nouvelles réglementations.

Eglise classée face à la résidence

CARACTERISTIQUES

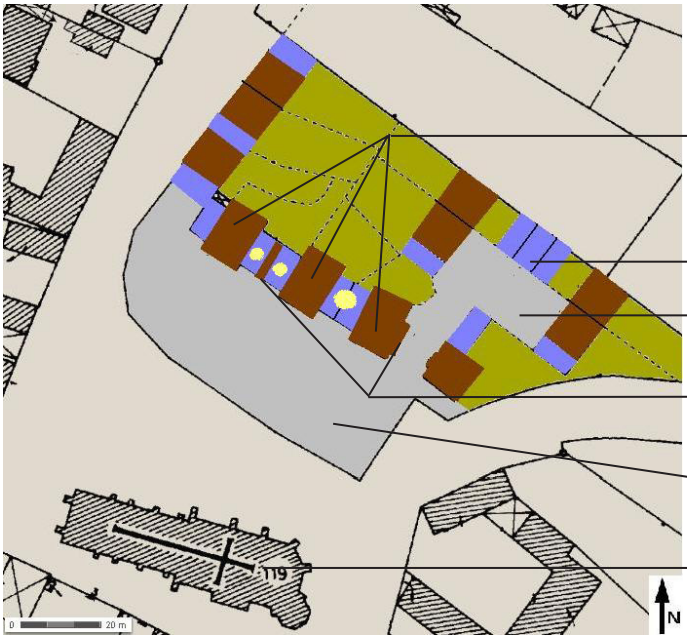
Opération : rue des Ecoles – rue du 8 mai, Cambron
Acteurs
- Maîtrise d'ouvrage : **OPSOM** (bailleur social)
- Maîtrise d'œuvre : **ARVAL - Architecte**
- ABF et CAUE 80 associés

Dates clefs :
- 1988 : dépôt du permis de construire
- 1990 : livraison

Programme :
- 14 logements sociaux PLA (6 T2, 6T3, 2T4) individualisés, dont 3 logements superposés
- 14 garages, 11 attenants et 3 indépendants
- 21 places de stationnement public, dont 1 réservée aux personnes à mobilité réduite
- une cour commune en cœur d'îlot

Site :
Terrain de 3 100 m² accueillant un corps de ferme et une pâture, acquis par la commune ; le projet initial ne prévoyait pas la démolition de la ferme, réalisée par la suite

Cour commune en cœur d'îlot et entrées des logements superposés



3 logements superposés comportant chacun une terrasse (point jaune) au dessus des garages

Garages indépendants

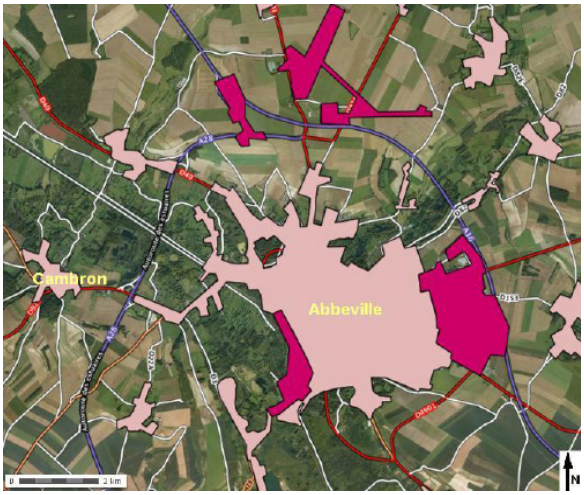
Cour commune

2 entrées des 3 logements superposés

Stationnement public

Eglise, dont le chœur est inscrit depuis 1926 au titre des monuments historiques

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



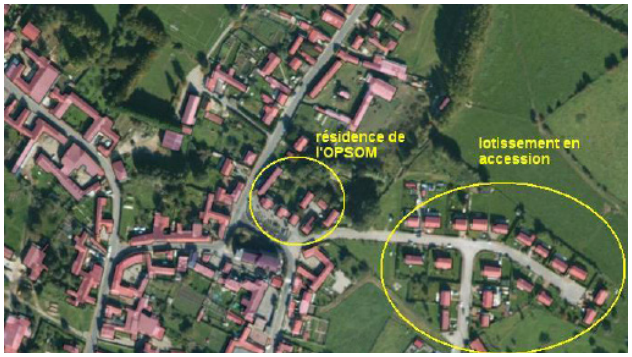
Une commune à proximité immédiate d'Abbeville...

… qui conserve une structure villageoise et un habitat traditionnel

LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION

Deux opérations de construction de logements, la résidence de logements sociaux réalisée par l'OPSOM et le lotissement communal, ont été réalisées dans le même temps, sur un foncier maîtrisé dans son ensemble.
L'insertion de l'ensemble de logements sociaux est particulièrement aboutie : en plein cœur de village, sur le parvis de l'église, elle respecte la structure de construction en profondeur de l'îlot, en réinterprétant les modes de « corps de ferme » et de maisons pignons sur rue.

Elle contribue ainsi à structurer la place centrale, et conserver et moderniser l'âme du village.
Malheureusement, le lotissement réalisé à proximité n'a pas bénéficié du même travail de conception visant à l'insérer dans la morphologie initiale du village :
il se termine en impasse, avec des maisons alignées de façon standard sur les voies...



Une insertion de la résidence de logements sociaux très réussie, qui contraste avec le lotissement réalisé dans le même temps.

Densité du lotissement : 10log/ha
Densité de la résidence : 100log/ha

IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES

L'ensemble de la résidence présente une très belle unité, grâce aux dessins des façades, au respect des volumétries, au choix des matériaux traditionnels et des couleurs dominantes, par la reprise des soubassements, qui s'insère parfaitement dans le cœur de village. Les concepteurs ont su trouver un bon équilibre entre cette unité de la résidence et la diversité des logements et des détails.

Les orientations, les organisations des logements sont différentes, de nombreux détails architecturaux permettent de créer une identité forte de l'opération, en harmonie avec les constructions voisines et, notamment, l'église.

Unité de la résidence et diversité des logements et des détails

Un aménagement végétal trop succinct et malmené

Un point de vigilance : La forte identité de la résidence n'est malheureusement pas valorisée par les aménagements des abords et notamment de la place centrale. Les stationnements, réalisés pour sécuriser les accès à l'école et aux offices, ne sont pas utilisés en dehors de ces moments ponctuels, et le traitement de la place est globalement très minéral, malgré la présence de quelques arbres et arbustes.

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS

Une grande attention a été portée aux garages, espaces de réserve, pour les intégrer au mieux à l'opération. Ils bénéficient d'une surface généreuse et, pour certains, d'un éclairage naturel et d'une ouverture sur le jardin. Certains habitants les ont ainsi particulièrement investis (jardinière sur le rebord de la fenêtre, treillage décoratif...)

Des garages discrets et investis par les locataires

Un Point de vigilance :
Malgré l'offre de stationnement particulièrement développée sur la place centrale, les habitants préfèrent garer leur véhicule au plus proche de leur entrée. Un aménagement privilégiant le végétal et balisant les stationnements permettrait de susciter des usages plus respectueux d'un espace public ou commun valorisé.

Des stationnements au plus proche des entrées, hors des espaces prévus

QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE

Les façades de la résidence, en continuité et en hauteur, permettent de structurer la place centrale, de même que l'absence de retrait ou de limite par rapport à l'espace public. L'intimité des habitants est néanmoins préservée car l'usage de la place ne donne pas lieu à de fréquents passages au pied des logements. La qualité de la place et des vues sur l'église et sur les façades pourrait cependant être très largement améliorée par une végétalisation de ces espaces.

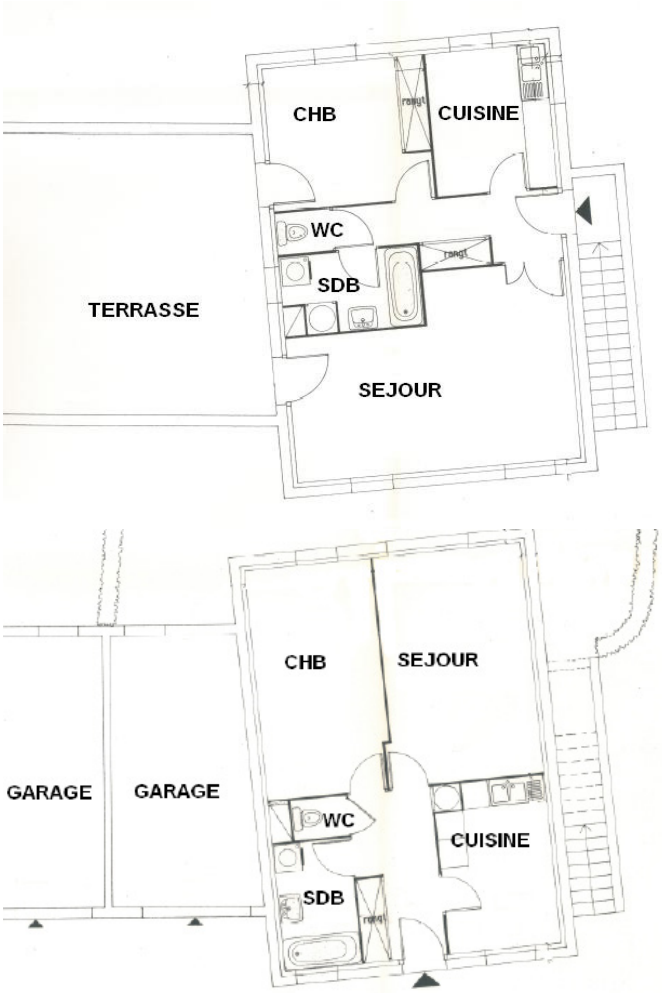
Une place bien structurée par les façades

L'intimité des espaces privatifs est préservée : les terrasses sont positionnées en hauteur, à l'abri des vues, tandis que les limites entre les jardins et la cour commune sont matérialisées par des haies et des palissades de bois de qualité.

Des clôtures végétales qui préservent l'intimité

A L'ECHELLE DU LOGEMENT

CONFORT D'USAGE



Les surfaces habitables des logements sont optimisées, avec des espaces de circulations et dégagements limités, et de nombreux espaces de rangements prévus (entrée et chambres) ; les T4 disposent même d'une lingerie de 5 m².

Tous les logements disposent d'un espace extérieur privatif, dont l'intimité est préservée : terrasses en hauteur, à l'abri des vues, jardins de tailles variables, deux petites cours privatives entre le logement et les garages indépendants.

La qualité apportée aux garages : surfaces généreuses, éclairage naturel, ouverture sur les jardins, donne la possibilité aux habitants d'en diversifier leur usage et en font de vrais lieux de réserve, particulièrement investis.

Un autre intérêt de l'opération réside dans l'absence de charges collectives : même si les logements sont superposés, ils disposent d'une entrée individualisée, ce qui permet d'éviter les charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes. En revanche, un contrat d'entretien spécifique est mis en place pour les toitures terrasses, afin de repérer d'éventuelles fuites avant que les désordres ne soient trop importants.

Terrasses, boîtes aux lettres, compteurs électriques, éclairage … en toute discrétion

SOBRIETE DE L'OPERATION

Thermique: l'opération est ancienne puisqu'elle date de la fin des années 80 : la performance thermique respecte les lois en vigueur lors de la construction, mais se révèle bien inférieure aux normes actuelles, même si la compacité de l'opération, avec des mitoyennetés verticales et une mitoyenneté horizontale par les garages, constitue un atout. Une réhabilitation est prévue d'ici 2020, qui permettra de respecter les normes actuelles.

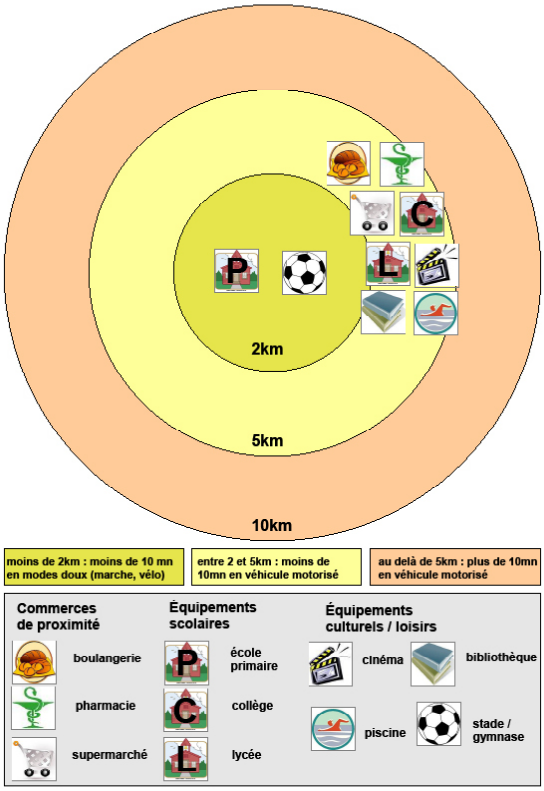
Gestion de l'eau: l'opération est raccordée à la station d'épuration communale

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 l'espace public.

Aménagements: le maître d'ouvrage a préservé les arbres de haute tige existants (6) et en a replanté 13. Les clôtures de haie vive apportent également des éléments végétaux. Mais un aménagement paysager de la place centrale, qui privilégierait le végétal, pourrait apporter une véritable plus-value à l'opération, à un coût d'investissement et d'entretien limité.

INDICATEURS DE QUALITE ET SOBRIETE

INDICATEUR D'ACCES AUX SERVICES



INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS

- gare de réseau régional (Abbeville) à **5km,** avec bus, taxi, parking vélo

- 1 ligne de cars : 1 ligne scolaire vers Abbeville (20mn) dessert la gare par bus pour le centre-ville

- transport à la demande pour des horaires spécifiques et les villages non desservis par les lignes classiques

INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- surface habitable : **52m²** pour les T2, **66m²** pour les T3, **85m²** pour les T4
- tous les accès aux logements sont individualisés, avec un accès par escalier pour les logements superposés
- surface moyenne des jardins : **100m²** en moyenne (entre 55 et 130m²)
- surface des terrasses : **25m²** pour les deux plus petites ouvertes sur l'entrée,
40m² pour la plus grande ouverte sur le séjour et la chambre
- tous les logements disposent d'un garage de **15m²** environ dont certains comportent un accès vers les jardins
- les deux garages indépendants aux extrémités disposent d'une fenêtre donnant sur une petite cour privative
- tous les logements disposent de rangements, et les 2 T4 bénéficient d'une lingerie de presque 5m²

INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération : **2800m²** (hors stationnement public)
- SHON totale : **1 204m²**
- densité résidentielle : **50 log/ha**
- **coefficient d'emprise au sol net : 0,3**
- densité bâtie nette : **0,6**
- surface moyenne des parcelles : **180m²** en moyenne, hors logements superposés, avec fortes disparités
- performance énergétique : inconnue (fin années 80)
- **coût de l'opération :**
l'opération, livrée en 1990, est trop ancienne pour que son coût soit significatif aujourd'hui
- **loyers :** T2 : 280€/mois en 2012
T3 : 340€/mois en 2012
T4 : 390€/mois en 2012

ZOOM : UNE FAIBLE ROTATION

La construction d'une opération de logements sociaux, parallèlement à la réalisation d'un lotissement, a eu des retombées importantes pour le village. L'arrivée de nouvelles familles a permis de conserver l'école. Une nouvelle offre de logements locatifs à loyers modérés a répondu à une demande : elle a permis à des jeunes de la commune de décohabiter, à des anciens de rester dans leur village, mais aussi d'accueillir de nouvelles familles. Les élus pensaient que ces familles resteraient le temps d'acquérir une parcelle ou une maison, mais le taux de rotation est finalement extrêmement faible, en raison du renchérissement du foncier … et de la qualité de l'opération !

L'école du village, sur la place de l'église

CONTACTS

Mairie de Cambron
5 rue de l'Eglise
80 132 CAMBRON
08 99 18 79 96

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

ARVAL architecture
11 rue Lamartine
60 800 CREPY EN VALOIS
03 44 94 72 00
www.arval-archi.fr
arval.archi@wanadoo.fr