



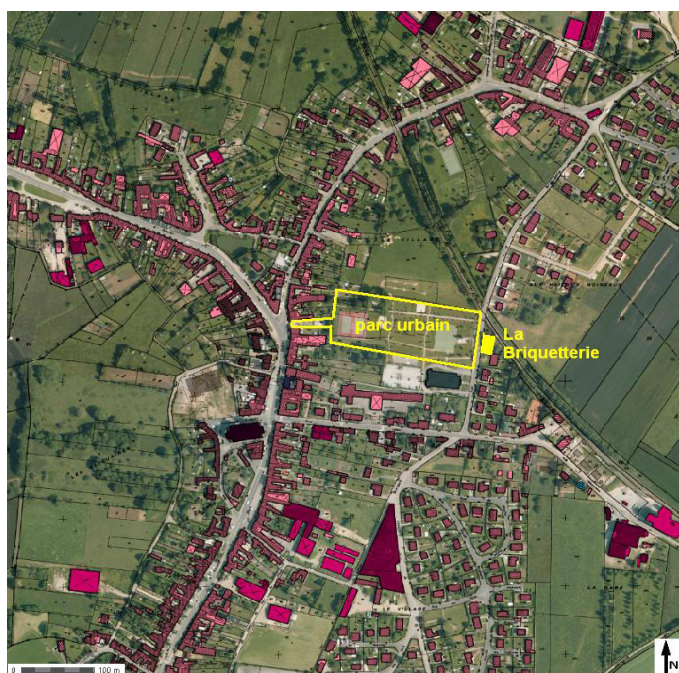
DES MAISONS MITOYENNES EN BORDURE D'UN PARC URBAIN

La Résidence de la Briqueterie à VIGNACOURT



L'équipe municipale de Vignacourt mène une politique volontariste de développement du bourg. La commune, en croissance démographique, bénéficie d'une dynamique commerciale notoire, d'espaces publics nombreux et de qualité, et d'une diversification de parc de logements.

Son attractivité reconnue a incité des particuliers à monter une opération de 5 logements locatifs privés, qui répondent à une demande de logement de courte durée. Leur localisation, face à un parc urbain et à proximité immédiate du centre-bourg, compense les faibles surfaces offertes aux locataires.



Accès direct et perspective sur un parc urbain de grande qualité, offrant des paysages diversifiés et permettant de multiples usages (sports, loisirs, promenades, jeux...)

Proximité du centre-bourg, particulièrement dynamique, accessible via le parc urbain

Optimisation d'un foncier résiduel difficile à exploiter a priori (terrain de 750m² en triangle)

Optimisation de la compacité de l'enveloppe thermique et des matériaux par la mitoyenneté des 5 maisons

Logements individuels privés et locatifs répondant à une demande peu satisfaite en péri-urbain (forte rotation mais remise en location rapide)

TERRITOIRE ET CONTEXTE

Bourg rural de 2.400 habitants, à 20km au nord / ouest d'Amiens, intégré à la communauté de

communes « le Val de Nièvre et environs » (19 communes). **PLU** en 2004.

HISTOIRE DE L'OPERATION

Grâce à une politique active de l'équipe municipale, Vignacourt est un bourg particulièrement dynamique, par son activité commerciale, mais aussi en croissance démographique. La commune entend faire croître et diversifier son parc de logements, en soutenant la construction de locatifs, sociaux et privés, en plus de logements en accession.

Conscients de la demande dans une commune en développement et attractive, deux particuliers ont monté une opération de 5 logements en locatif, sous le statut de SCI (société civile immobilière) sur un terrain vendu par un propriétaire privé. Il ont fait appel à une tierce personne pour en assurer la gestion technique et locative. Les loyers couvrent les montants des emprunts sur 15 ans.



Un seul bâtiment pour 5 maisons

CARACTERISTIQUES

Opération :

construction de 5 maisons mitoyennes (1 seul bâtiment),
rue de la Briqueterie – Vignacourt

Acteurs :

- Maîtrise d'ouvrage : SCI (société de construction immobilière)
- Maîtrise d'œuvre : atelier d'architecture Marianne Leemann

Dates clefs :

- 2006 : permis de construire
- 2008 : démarrage des travaux
- 2009 : livraison des constructions

Programme :

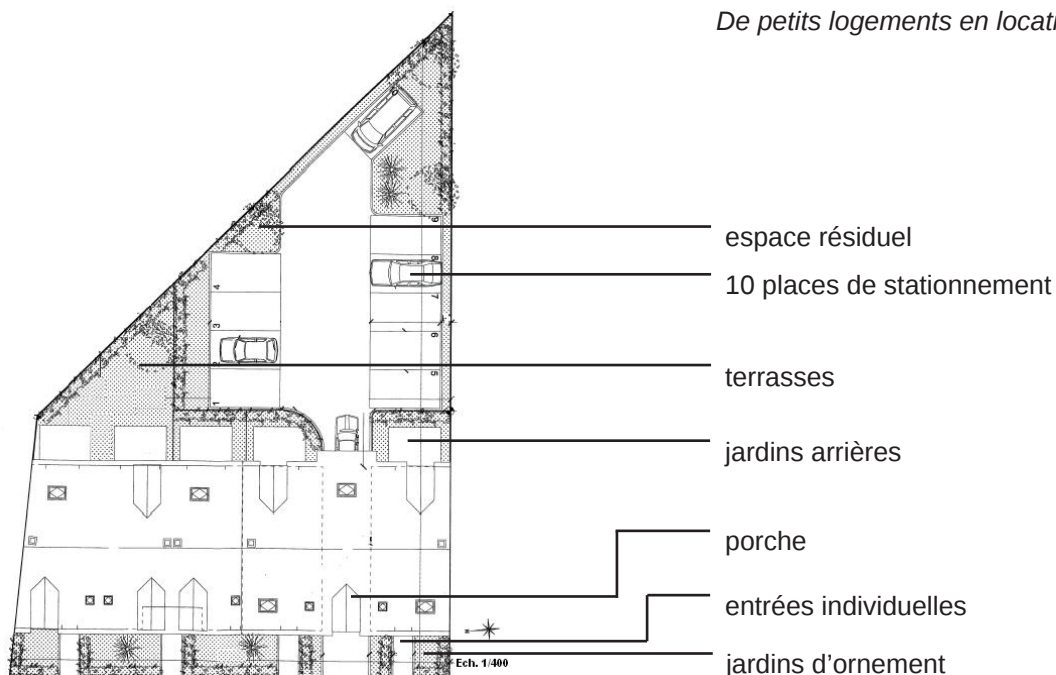
- 14 logements sociaux PLUS (7T3, 6T4 et 1T5)
 - 3 T3 et 2T4 en locatif libre
 - 10 places de stationnement privées,
- accessibles par un porche entre deux maisons

Site :

Terrain de 742m² acquis par un particulier



De petits logements en location



A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Une politique volontariste de développement du bourg



Un soutien actif de la commune à la création de services, de commerces et de logements

Des espaces publics sobres mais de grande qualité



- « On a une politique de récupération de toutes les vieilles friches, toutes les vieilles usines à l'abandon, depuis 20-30 ans. La commune doit toujours être acteur, son rôle est de tirer vers le haut. Les gens veulent souvent faire des choses, mais sans aide, ils se découragent et ne se lancent pas. »
- « Vignacourt plaît bien. On est passé de 2135 à 2500 habitants. Il faut beaucoup construire, ne serait-ce que pour garder le même nombre d'habitants. »
- « Il y a beaucoup d'offre par rapport à la demande : cela permet de faire baisser les prix, c'est la rareté qui est chère. Dans la commune, il y a **environ 60 logements locatifs**, c'est bien. Un promoteur a réalisé récemment 5 logements : on lui a demandé de construire des petites surfaces, car c'est ce qui correspond à la demande : les gens ne veulent pas dépenser plus de 500€/mois. »
- « Il y a plus de **40 commerces et artisans** à Vignacourt, car un commerce appelle un autre commerce. »

Je me suis battu pour que Aldi puisse s'installer dans le centre : les commerçants avaient peur qu'il ne leur fasse concurrence, mais finalement ce n'est pas le cas ; au contraire, il fonctionne comme une locomotive. Je vois certaines personnes âgées y aller tous les jours, avec leur cabas.»

- « Maintenant, grâce à notre soutien, cela se sait, et les gens viennent nous voir spontanément. On a eu deux jeunes médecins par exemple qui sont venus nous voir parce qu'ils voulaient s'installer. On ne les a surtout pas laissés partir : on leur a très rapidement aménagé des locaux provisoires, le temps d'achever une opération en cours. »
- « on a eu la **Marianne d'Or** ».

Stéphane DUCROTOY,
Maire de Vignacourt
Entretien du 6 juillet 2012.

LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION, IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES



Une résidence reliée au centre-bourg par un parc urbain de grande qualité

La résidence de la Briqueterie est en interface entre l'espace urbanisé et les étendues agricoles. Elle est assez basse (moins de 10m de haut) de façon à s'insérer au contexte, dense, car à proximité immédiate du centre-bourg.

Ses locataires ont directement accès au parc urbain vaste et ludique. Il permet de multiples usages, en mêlant des espaces de promenades (pergola, chemins, labyrinthe), de jeux pour les enfants, d'espaces pour les jeunes (skate-park, tennis de table, lieux de repos), de sport (tennis, parcours santé, terrain de foot / basket / handball)...

La conception de la résidence est en accord avec le caractère rustique du parc, produit par son aménagement (matériaux naturels) et sa gestion (gestion différenciée, avec prairies fauchées).

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS



Chemins à travers le parc urbain pour rejoindre le centre-bourg

Les cheminements piétons sont encouragés car particulièrement agréables pour cette opération : il suffit de traverser le parc pour retrouver l'animation du centre-ville, ses commerces et ses services.

Les différentes ambiances créées le long du parcours évitent de rendre ce trajet monotone. Les arbres et la pergola apportent de l'ombre en été.

Le PLU de la commune impose de réaliser 2 places de stationnement par logement. Ces dispositions ont conduit le maître d'ouvrage à consacrer presque 40% de la surface de la parcelle pour la réalisation d'un parking privatisé au cœur d'îlot, avec passage sous un porche. Ce parti pris permet de soustraire les voitures de l'espace public tout en répondant aux besoins des locataires, qui disposent en majorité de deux véhicules. Mais il limite la surface des jardins créés des espaces résiduels non utilisés.

On peut imaginer que la surface réduite des jardins – terrasses n'est pas un inconvénient au regard de la localisation de la résidence en face du parc urbain. Mais le gestionnaire estime que la forte rotation de l'opération (durée moyenne de la location inférieure à un an) est due à un manque de jardins : la SCI envisage de réaliser une deuxième opération avec un surplus de stationnement, à proximité immédiate, permettant de recréer des jardins plus grands au lieu des places transférées.



Des stationnements mutualisés et privatisés, en cœur d'opération

QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE



Le retrait de quelques mètres par rapport à la rue et la création de jardins d'ornementation, plantés d'arbustes par le maître d'ouvrage, constituent des limites séparatives entre espaces public et privé à la fois claires et peu marquées (absence de barrières physiques), accueillantes, et faciles à entretenir.

A l'arrière, la présence de palissades en bois et de végétation (haies vives) permet de préserver l'intimité des terrasses, entre elles et par rapport à l'usage commun du parking, alors que la surface des jardins est extrêmement réduite.



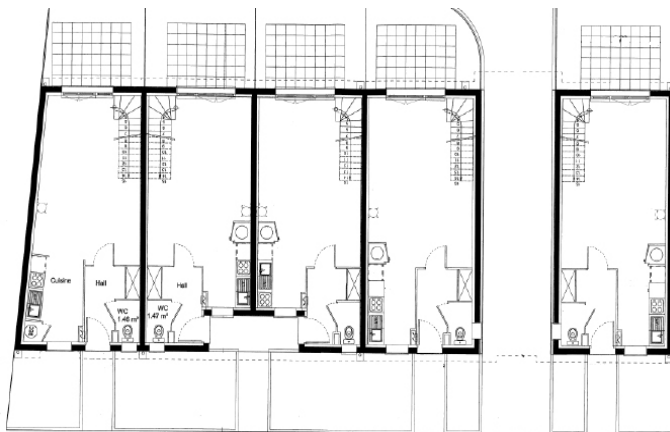
Une utilisation réussie de la végétation pour préserver l'intimité des espaces privés :

jardins d'ornementation et retrait par rapport à la rue, haie de séparation des terrasses et des stationnements.

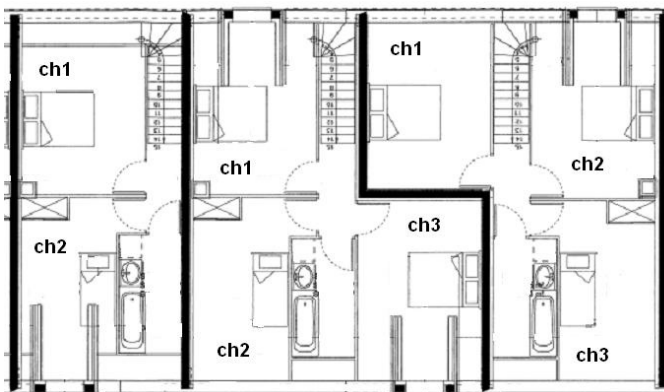


A L'ECHELLE DU LOGEMENT

CONFORT D'USAGE



Rez-de-chaussée : un porche entre deux logements



Étages : deux chambres au-dessus du porche

Deux points de vigilance :

- des espaces fortement mansardés en étage, qui perdent surface et luminosité
- des boîtes aux lettres, compteurs et containers très visibles sur l'espace public

Les surfaces des logements sont assez réduites, mais leur conception est classique et permet d'éviter les espaces perdus, excepté pour les pièces à l'étage fortement mansardées. Les cuisines ouvertes sur les séjours correspondent à des modes de vie plus jeunes.

Les séjours orientés est/ouest s'ouvrent sur les terrasses.

Les espaces de rangement : deux placards dans le hall d'entrée et dans l'une des chambres peuvent s'avérer insuffisants, en l'absence de cave, de garage, ou de sous-sol.

Les cuisines sont aménagées et équipées (four, hotte, plaques de cuisson, réfrigérateur).

La rotation est assez élevée pour cette opération : la durée moyenne de location est inférieure à un an, tandis que la durée de relocation est de 2-3 mois, ce qui tend à montrer qu'elle répond à une demande de logement temporaire. Elle permet à de jeunes ménages de trouver rapidement un logement pour un temps limité, correspondant à des parcours résidentiels de plus en plus séquencés (mobilité professionnelle plus élevée, accidents de la vie plus nombreux).



SOBRIETE DE L'OPERATION

Thermique : l'intérêt de la mitoyenneté a été exploité pour les 5 logements, excepté sous le porche. La performance thermique de l'opération est moyenne : utilisation de briques alvéolées et isolation intérieure, chauffage électrique, pour un classement assez peu performant en classe D.

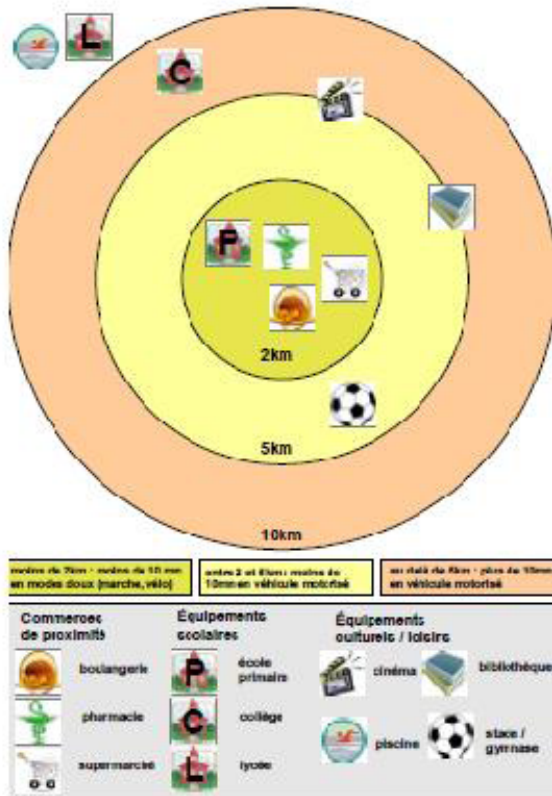
Gestion de l'eau : les eaux pluviales sont infiltrées à la parcelle, par un puits d'infiltration.

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 (une extension du réseau électrique a cependant été nécessaire).

Aménagements : le recours à la mitoyenneté a permis de limiter le linéaire à aménager. Le recours à la végétation, notamment pour les jardins d'ornement, permet de limiter l'imperméabilisation des sols.

INDICATEURS DE QUALITE ET SOBRIETE

INDICATEUR D'ACCES AUX SERVICES



INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- surface habitable : **62m²** pour les T3, **77m²** pour les T4,
- tous les logements disposent d'un accès individuel de plain pied et d'un jardin d'ornement de 3m de profondeur par rapport à la rue
- tous les logements disposent de séjours ouverts sur un jardin arrière avec une terrasse de **8m²**.
- surfaces des jardins : **10m²** (ils sont à peine plus grands que les terrasses)
- les logements ne disposent pas de garage mais de deux places privées de stationnement chacun
- tous les logements disposent de deux grands placards, dans le hall d'entrée et dans l'une des chambres à l'étage
- les cuisines sont louées aménagées et équipées.

INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération : **975m²** (y compris voirie)
- SHON totale : **390m²**
- densité résidentielle : **51 log/ha**
- coefficient d'emprise au sol net : **0,37**
- densité bâtie nette : **0,6**
- surface moyenne théorique des parcelles (y compris espace de stationnement) : 150m².
- performance énergétique : **classe D.**
- **loyers :**

T4 : 680€/mois en 2012
T5: 750€/mois en 2012

INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS



- la gare la plus proche est celle de Picquigny, à **10km**, qui permet de rejoindre Amiens en 15mn



- 1 ligne de car qui permet de rejoindre Amiens en 50mn.



Façade sur jardin

CONTACTS

Mairie de Vignacourt :
222 rue Godart Dubuc
80650 VIGNACOURT
03 22 39 44 00
www.vignacourt.fr

SCI de la Briqueterie :
533 rue de Follempriise
80 650 VIGNACOURT

Atelier d'architecture Marianne Leemann
BP 320
80003 Amiens