

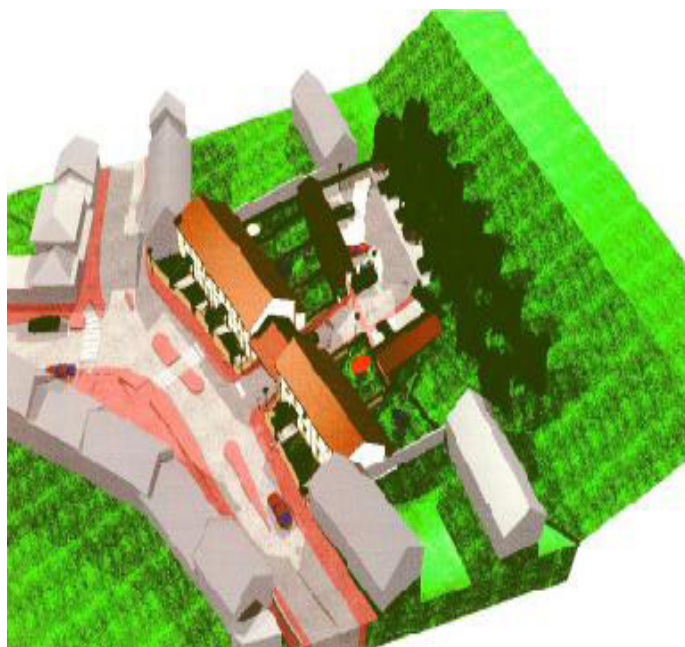
## LA REQUALIFICATION D'UNE FRICHE URBAINE 86-92 rue de Conty à Vers-sur-Selles



Cette opération de 7 logements rue de Conty à Vers-sur-Selles est une démarche de renouvellement urbain. Elle a créé des logements en cœur de village, à la place de constructions à l'abandon dont le propriétaire était introuvable. Elle apporte une qualité d'usage grâce au retrait par rapport à la rue et à la création de celliers,

indépendants des logements, aux usages variés (abris de jardins, local à vélos, caves à vins, etc).

Ce projet respecte la volumétrie, la continuité et l'alignement, par son porche et ses murets de clôture. C'est une opération moderne et traditionnelle qui a su trouver sa place dans le bourg.



*Requalification d'une friche en cœur de village, avec démolition de bâtiments en état d'abandon manifeste et menaçant ruine*

*Diversité programmatique : logements sociaux PLS et espace de stationnement sécurisé et payant, disponible pour tout habitant de la commune*

*Insertion soignée de l'opération :*

- \* appui sur les pignons existants
- \* respect des volumes et matériaux traditionnels,
- \* continuité affirmée par la présence du porche
- \* retrait des logements par rapport à la rue et ses nuisances, mais respect de l'alignement par la présence de murets

*Création de celliers, espaces de réserve apportant une grande qualité d'usage, en l'absence de garages*

*Compacité globale de l'opération*

### TERRITOIRE ET CONTEXTE

**Village** de 700 habitants, à 7km au sud-ouest d'Amiens, intégré à la communauté d'agglomération Amiens Métropole (33 communes).

**SCOT** du Grand amiénois approuvé le 21 décembre 2012 et **PLU** en cours de finalisation.

## HISTOIRE DE L'OPERATION

En plein cœur du village, une parcelle était occupée par des constructions menaçant ruine et sans propriétaire connu. La commune a pu en faire l'acquisition par la procédure d'état d'abandon manifeste avec pour objectif d'y réaliser du stationnement public. Elle répondait, ainsi à une forte demande au regard des pratiques de stationnement gênant observées. Après l'élection d'un nouveau maire, la nouvelle équipe municipale est sensibilisée aux questions d'habitat par l'exemple de jeunes souhaitant décohabiter mais qui ne trouvent pas d'offre adaptée dans le village. Il est alors décidé de programmer une opération de logements sociaux comportant un espace de stationnement public payant et sécurisé. Ce dernier s'avérera finalement sous-employé et ne résoudra pas les stationnements gênants.

Par ailleurs, les constructions initiales étant en front à rue, il est décidé de conserver cet alignement et de créer une façade urbaine.

La commune a financé le terrain et la démolition, avec des sommes à valoir («remboursement plafonné») pour traiter les pignons, entraînant des négociations avec les propriétaires voisins. Un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans est signé avec la SIP.

## CARACTERISTIQUES

### Opération :

86-92 rue de Conty, Vers-sur-Selles

### Acteurs :

- Maîtrise d'ouvrage : **SIP** (bailleur social)
- Maîtrise d'œuvre : **Elias Kardous (architecte)**

### Dates clefs :

- 2005 : premiers contacts
- 2006 : PC
- 2008 : début des travaux
- fin 2009 : livraison

### Programme :

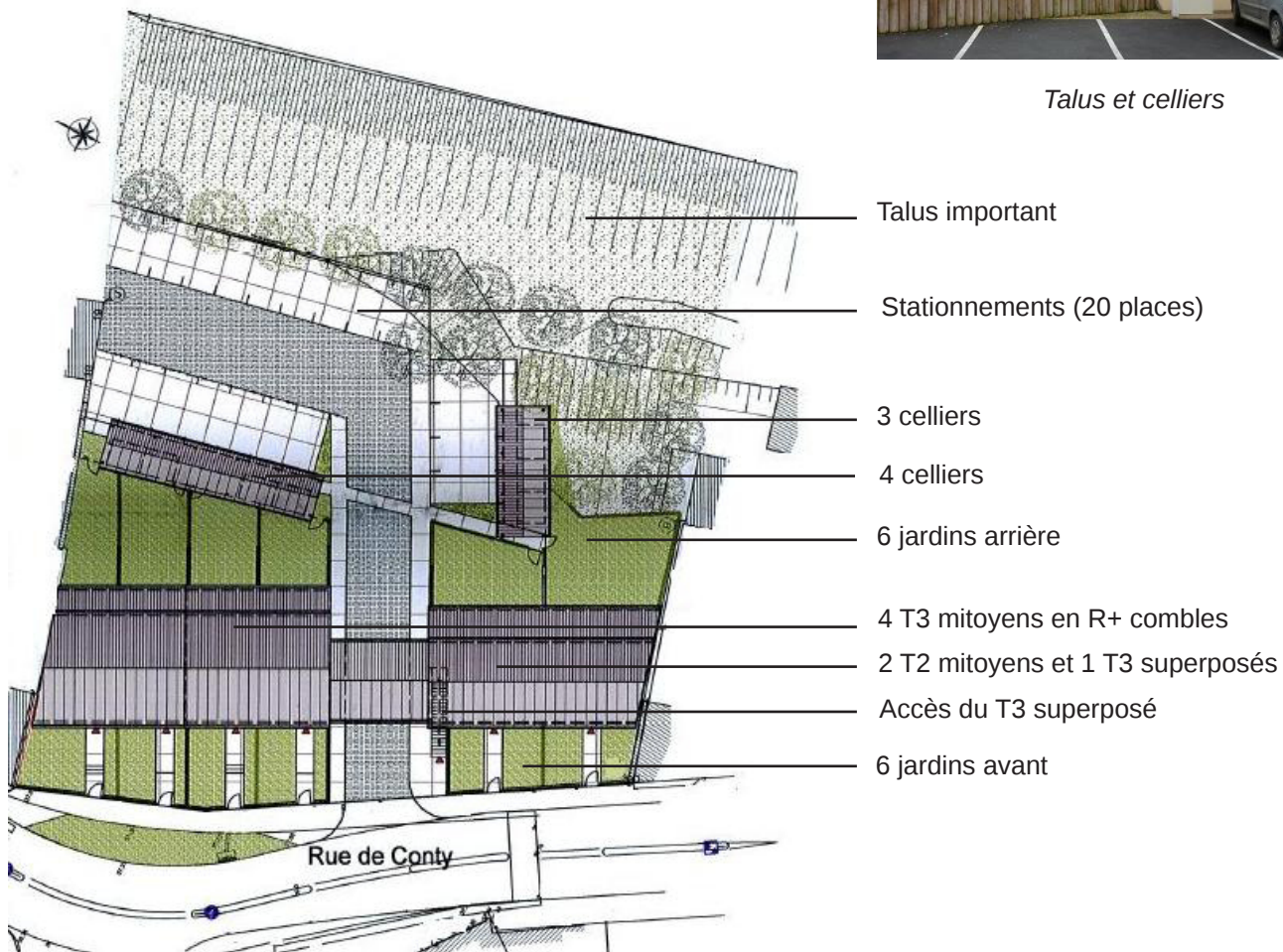
- **7 logements sociaux PLS** (5T3, 2T2)
- 7 celliers annexes
- 20 places de stationnement sécurisées réservées aux locataires et payantes

### Site :

Terrain de 2500m², qui comportait des bâtiments en ruine, acquis en état d'abandon manifeste par la Commune, bail emphytéotique de 50 ans avec la SIP ;  
financement du parking par la commune



*Talus et celliers*



## A L'ECHELLE DE LA COMMUNE



Atouts de la commune :

- Proximité d'Amiens
- Présence d'infrastructures routières
- SCoT et PLU en cours de finalisation
- Stratégie communale de renouvellement urbain
- Anticipation des maîtrises foncières

## LIAISONS, CONTINUITES, INSERTION

La commune poursuit son développement vers l'est, avec la construction de l'école et le lotissement. Un projet de développement au sud de l'église (zone AUr au PLU) assurera la continuité des constructions nouvelles, en fonction des possibilités de maîtrise foncière.

Dans ce contexte tendant à urbaniser des terres agricoles, l'opération de renouvellement urbain, rue de Conty, est particulièrement pertinente. Elle contribue à résorber des friches tout en assurant la liaison vers le sud du village.



## IDENTITE DU LIEU, QUALITE PAYSAGERE, PERSPECTIVES



Avant .... (constructions initiales démolies)



... après, suite à l'insertion de l'opération

L'opération rue de Conty est située sur l'artère principale du village et s'insère entre deux pignons existants, assurant la continuité du tissu urbain, par le respect des gabarits et de la volumétrie des constructions voisines. Un porche d'accès au parking sécurisé conforte cette continuité. Celle-ci aurait pu être optimisée en créant des pièces de vie au-dessus de l'entrée, en ne prévoyant qu'un seul passage piéton, etc. L'utilisation de matériaux traditionnels permet également

d'intégrer l'opération en harmonie avec le bâti existant (tuiles en terre cuite, enduit teinté). La réalisation de fenêtres en trompe-l'œil permet d'animer les façades. On peut regretter que certaines pièces ne bénéficient pas d'éclairage naturel optimal.

Porche d'entrée du parking



## A L'ECHELLE DE L'ÎLOT

### MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENTS

L'opération est située le long d'un site potentiellement dangereux, près d'une intersection et face à un virage assez prononcé. La commune y a créé une zone de vitesse limitée « zone 30 » par un aménagement routier ponctuel (surélévation et traitement de sol différencié) accompagné d'un traitement urbain.



*Une intersection et un virage dangereux*



*Aménagements destinés à réduire la vitesse des véhicules*



*Un parking sous-utilisé et un talus difficile à traiter*

Avant la programmation de l'opération, l'équipe municipale avait noté la présence de stationnements gênants voire dangereux au regard de la configuration du site. La réalisation de l'opération devait permettre de les résoudre par la création de 20 places de stationnement publiques, sécurisées et payantes (location). Seules 8 places sont actuellement louées, ce qui représente un manque à gagner pour le bailleur, un espace « perdu » pour les locataires (ces espaces auraient pu bénéficier à des jardins plus spacieux) et de financements mal appropriés. De plus, les stationnements gênants et dangereux persistent. La municipalité envisage de réaliser des aménagements pour les empêcher.

*Une mise à distance de la rue par des jardinets de représentation*

### QUALITE DES INTERFACES PUBLIC-PRIVE

La réalisation de jardinets de représentation met les logements à distance de la rue et de ses nuisances. Ils permettent de rattraper la différence de niveau entre la rue et les constructions (forte déclivité). Les murets délimitent clairement l'entrée sur l'espace privé. Ils assurent la continuité du front à rue, tout en préservant la vue et la mise en valeur des logements.

Les éclairages et les boîtes aux lettres sont bien intégrés, il ne manque qu'un emplacement discret pour les containers à ordures.

**Un point de vigilance :** les palissades surplombant les murets multiplient les types de matériaux utilisés sans paraître très utiles (une délimitation plus simple aurait été préférable comme l'implantation d'une haie vive).

Les aménagements des interfaces entre espaces publics et privés sont nombreux et compliqués (cheminements, bordures, matériaux différents...), ce qui est peu qualitatif. L'intimité des jardins est également peu préservée, malgré cette multiplicité de limites : si la conception des T3 des niveaux supérieurs permet d'éviter des vues plongeantes sur les jardins des voisins, les grillages entourant ces jardins ont été jugés insuffisants par les locataires. Ceux-ci ont ajouté de la toile synthétique, créant un ensemble hétéroclite et peu soigné.

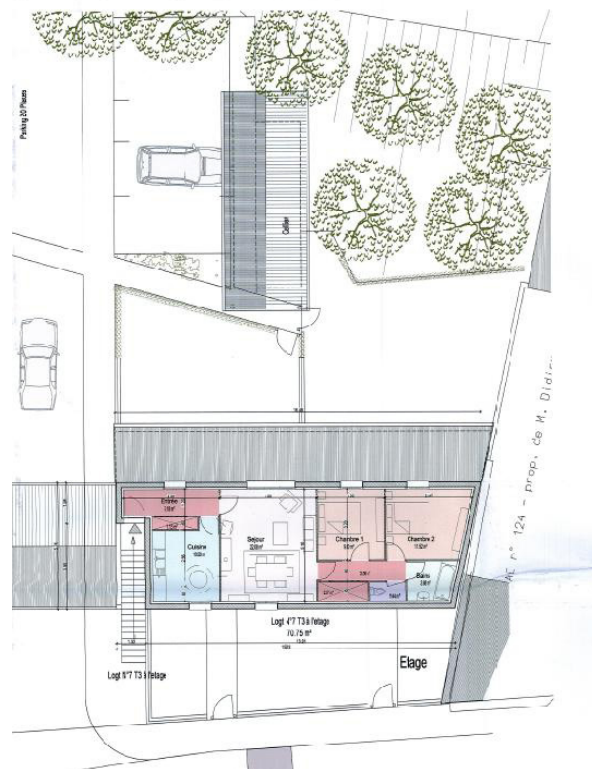
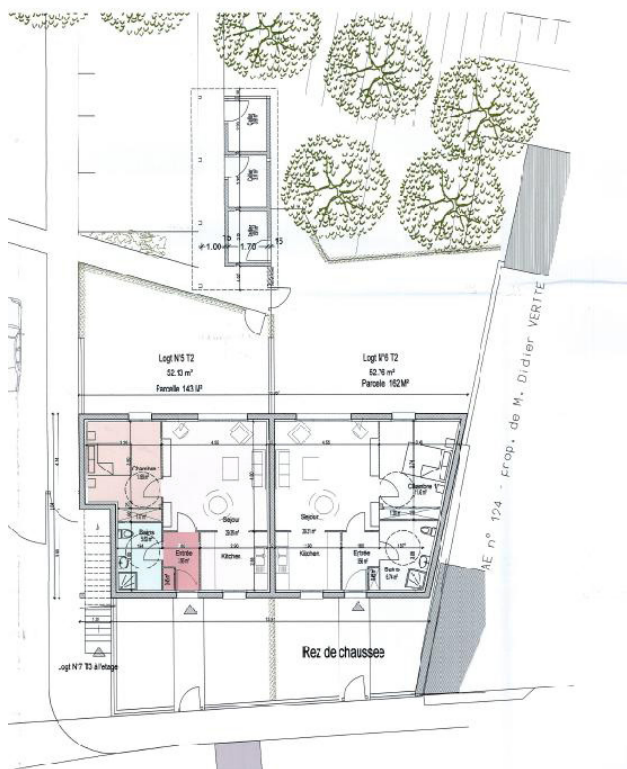


*Une multiplicité d'aménagements qui ne parviennent pas à préserver l'intimité des jardins*



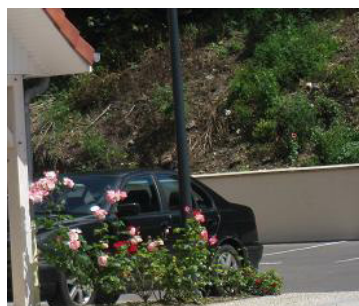
## A L'ECHELLE DU LOGEMENT

### CONFORT D'USAGE



L'opération est originale par la création de celliers. Destinés à compenser l'absence de garages, accessibles par les jardins pour certains, ils constituent des espaces de réserve d'une surface conséquente (4m<sup>2</sup>), permettant des usages divers (vélos, outils, matériel de jardinage, objets peu usités...).

Leur utilité pose malgré tout la question de leur coût : ces celliers indépendants, surplombés d'une toiture de même qualité que les logements, empiètent fortement sur des jardins de taille réduite. L'usage des jardins est également limité par l'absence de terrasse.



Les T2 en rez-de-chaussée sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite pour répondre à la demande.

*Fleurissement par les habitants*

### SOBRIETE DE L'OPERATION

**Thermique** : l'intérêt de la double mitoyenneté, horizontale et verticale, est exploitée (sauf au niveau du porche). L'opération utilise le gaz de ville, avec des chaudières à condensation et VMC double flux, système innovant à la date de réalisation.

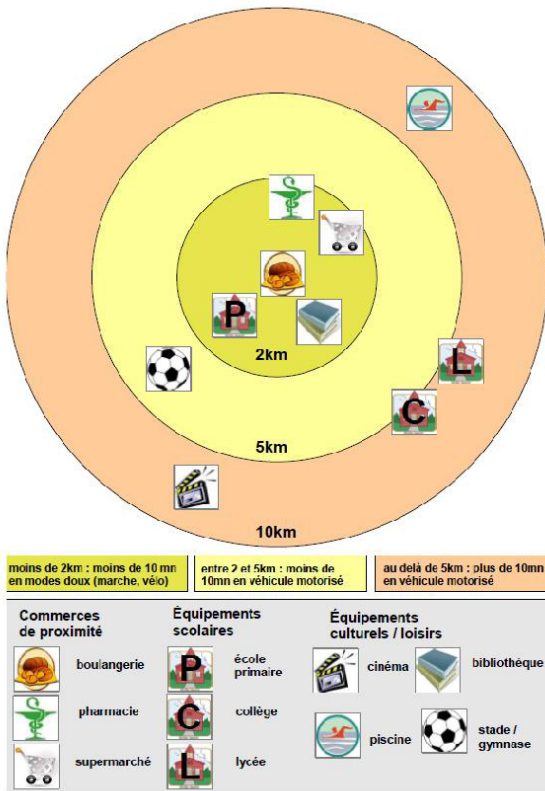
**Raccordements** : les raccordements sur le réseau public pour l'eau potable, les eaux usées, l'électricité, le gaz, sont particulièrement courts grâce à la proximité des habitations avec la rue.

**Gestion de l'eau** : obligation de réaliser une infiltration à la parcelle : réalisation d'une tranchée drainante

**Aménagements**: les aménagements tendent à manquer de simplicité dans leur conception : le sur-dimensionnement du parking, le porche, les celliers, l'accès au T3 superposé, la multiplicité des limites, le double accès piéton au parking... sont autant d'éléments qui auraient gagné à être plus sobres.

## INDICATEURS DE QUALITE ET SOBRIETE

### INDICATEUR D'ACCES AUX SERVICES



### INDICATEURS DE QUALITE D'USAGE

- surface habitable : **70m²** pour les T3, **52m²** pour les T2 (y compris les celliers)
- tous les accès aux logements sont individualisés, dont un (le T3 à l'étage) par un escalier
- les 6 logements en rez-de-chaussée disposent d'un jardin avant d'une surface moyenne de **30m²**
- les 6 logements en rez-de-chaussée disposent d'un jardin arrière d'une surface moyenne de **35m²**
- le T3 à l'étage ne dispose ni de jardin ni de balcon
- tous les logements disposent d'un cellier de **3,86m²**, dont 4 sont accessibles par les jardins privés à l'arrière.

### INDICATEURS CHIFFRES

- surface de l'opération : **2410 m²**
- SHON totale : **573m²**
- densité résidentielle : **29 log/ha**
- densité de population : **50hab/ha**
- coefficient d'emprise au sol net : **0,16**
- densité bâtie nette : **0,25**
- surface moyenne des parcelles : **110m²** (une parcelle = un jardin avant, un logement, un jardin arrière, hors cellier)
- performance énergétique : **RT2005**
- **coût de l'opération :**
  - \* foncier aménagé : **31€/m²** (valeur 2009) (hors parking)
  - \* bâti : **906 €HT/m²** SHON (valeur 2009)
  - \* bâti pour un T4 de 80m² : **87k€** (valeur 2009)
  - loyers : T2 : 425€/mois (valeur 2010)
  - T3 : 530€/mois (valeur 2010)

### INDICATEUR D'ACCES AUX TRANSPORTS



- gare de réseau national (Amiens) à **7km** se situant à 500m du centre-ville, avec bus, taxi, location de vélo, parking vélo



- 1 ligne de car scolaire vers Beauvais (1h30)



### CONTACTS

Mairie de Vers-sur-Selles : SIP :  
 19 rue de Conty  
 80480 VERS SUR SELLES  
 03 22 95 18 35  
 13 place d'Aguesseau  
 80005 Amiens cedex  
 03 22 80 40 72  
 www.sipimmo.com  
 leroux.patrick@sip-picardie.com

Elias KARDOUS :  
 24 rue Soeur Sainte Fideline  
 76 260 EU  
 02 35 86 11 90  
 kardous@magic.fr