

# P 12 - UNE ÉCOLOGIE DES MICRO-DENSITÉS

Ville d'Amiens, Concours FAFET / Note explicative

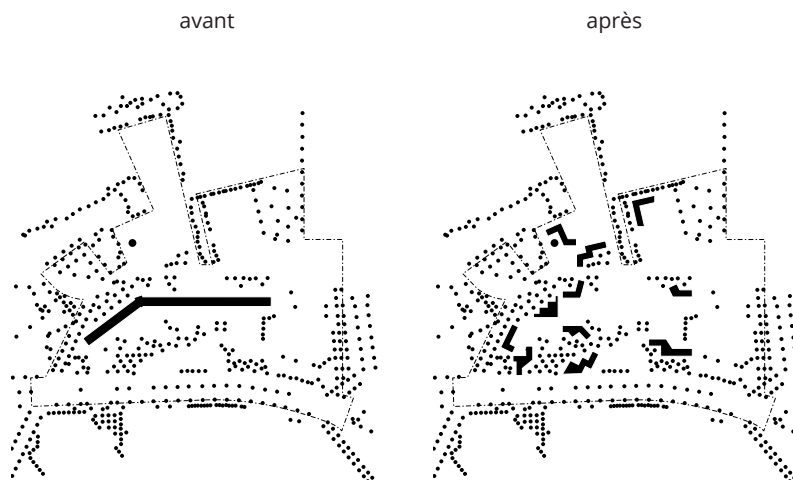
## I. METHODE

### Hériter du paysage végétal

Reconcilier les formes urbaines du quartier Fafet-Brossolette, fruit de l'idéologie architecturale des années 60, c'est, comme le souligne le projet urbain de F. Grether, comprendre, habiter et transmettre sa principale qualité : son paysage végétal.

L'intervention conserve l'ensemble de la trame paysagère existante, la totalité des arbres du site, et adresse sur celle-ci de petits volumes de logements dont les formes libres viennent s'insérer entre les branchages.

Les habitants de Fafet vivent à hauteur des feuilles dans un rapport intime avec la nature.

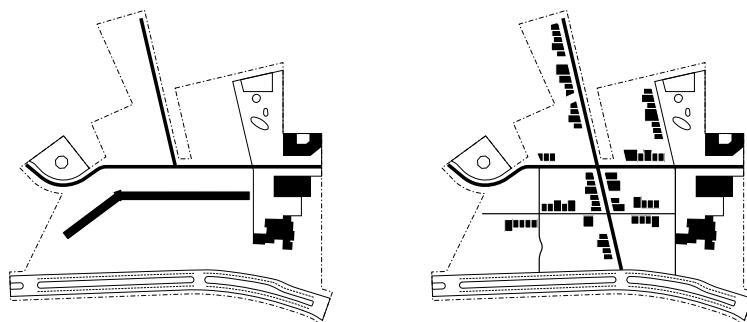


### Remailler par des voies habitées

L'urbanisme des années 1960 prône un tracé viaire à l'échelle de la voiture. Le tissu est remaillé par des voies à l'échelle du piéton, elles-mêmes activées par des façades de logements ouvertes sur rue.

L'axe existant, la rue du docteur Fafet, est requalifié pour renforcer la relation entre la place du kiosque et les équipements publics - Salle de l'Albatros, maternelle Fafet, futur pôle associatif et square de la Rose des Sables. La rue Ronsard est prolongée jusqu'au boulevard de Roubaix. Les deux forment la structure principale en croix. Des sentes piétonnes, accessibles en véhicule par les riverains à sens unique et vitesse limitée irriguent le tissu urbain.

Ces sentes sont l'antichambre des maisons, là où les enfants de Fafet font du vélo à l'ombre des arbres.

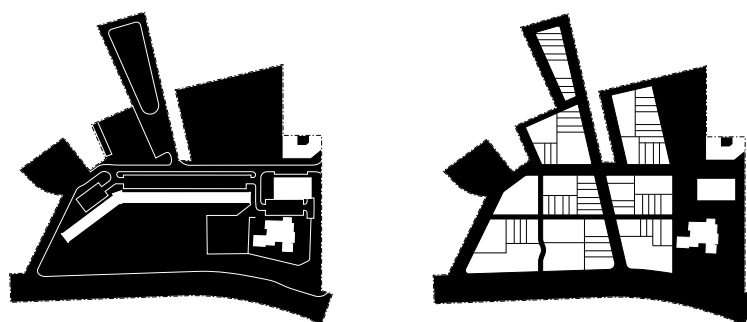


### S'approprier le vide

Le sol au pied de la barre Fafet est vide, qualifié au mieux d'un terrain de jeu pour enfants, au pire d'un parking, en général d'une pelouse. Demain, les habitants s'approprient le sol existant. Tandis que chaque bâtiment occupe le sol avec son jardin et se saisit de ses qualités, le paysage végétal formé par les arbres continue de profiter à tous.

Le rapport entre l'emprise de l'espace public et de l'espace privé s'inverse, réintroduisant un sentiment d'urbanité. Limitées en quantité, les voies sont requalifiées avec un matériau unique et soigné.

A Fafet, par-delà un espace public unifié se cache des jardins singuliers.



94% d'emprise d'espace public  
6% d'emprise d'espace privé

28% d'emprise d'espace public  
72% d'emprise d'espace privé

## II. PROJET

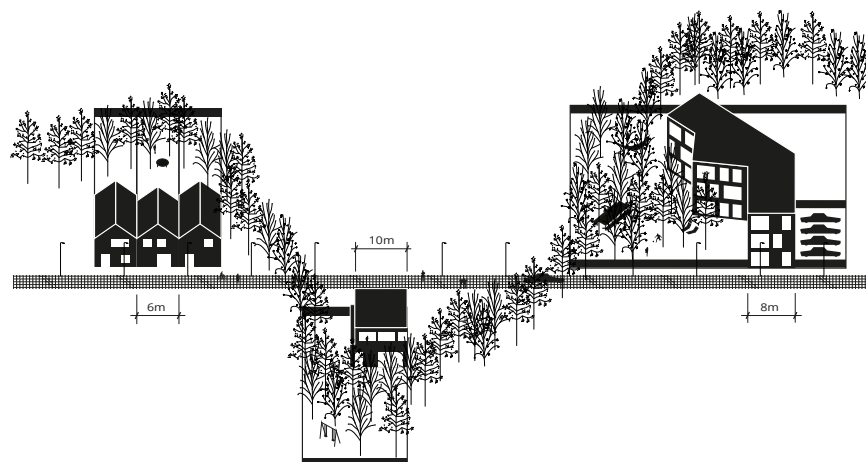
### Vers un nouvelle identité nord amiénoise : une écologie des microdensités

Le projet propose une transition d'échelles entre l'urbanisme des années 60 et la campagne picarde. Il amorce une nouvelle ambition urbaine pour Amiens Nord : une ville variée au plus près du végétal. La barre est transformée en un réseau de fragments architecturaux qui préserve ses qualités (hauteur, vues, ensoleillement) tout en formant une nouvelle figure.

Ce paysage est constitué de trois typologies entretenant des rapports singuliers avec l'héritage végétal du site (cf. schéma à droite) : les maisons en bande, les logements intermédiaires et les petits collectifs.

Les maisons offrent une façade urbaine sur les voies et un jardin intimiste et singulier sous les feuillages. Les logements intermédiaires proposent une mixité des surfaces dans un jardin partagé. Leur échelle hybride laisse envisager une évolution possible des programmes (par exemple activité en RDC). Les petits collectifs\* permettent d'habiter à hauteur d'arbres dans un bosquet. Leur architecture, en s'y adaptant, démultiplie les perceptions extérieures. Les stationnements sont intégrés à l'intérieur des maisons en bandes, dans les jardins des logements intermédiaires et dans les RDC et jardins des petits collectifs (en rouge sur la maquette).

La cohabitation des trois typologies crée un équilibre dense et varié des volumes bâtis. L'écologie n'est plus ici simplement considérée comme un dispositif technique, mais comme la mise en place d'un système global associant des micro-densités, la conservation maximale d'un paysage et l'établissement d'un mode de vie citoyen. Le rapprochement de l'architecture vers le paysage rappelle cette écologie - une écologie plurielle, végétale, et résolument urbaine.



#### Maison en bande

- 1 logement
- RDC / R+1
- jardin individuel singulier
- sous les feuillages existants
- architecture typique d'Amiens
- efficacité énergétique assurée par la mitoyenneté
- stationnement intégré à la maison

#### Logement intermédiaire

- 3 à 4 logements
- R+1
- jardin partagé
- architecture de petits objets hybrides
- granulométrie des appartements variée et évolutive
- des espaces extérieurs pour chaque logement
- surface moyenne mutable, pouvant accueillir une diversification des programmes
- stationnement extérieur

#### Petit collectif

- 7 à 14 logements
- R+2 / R+3
- petit parc
- rapport frontal aux arbres
- largeur 8m, distribution extérieure intégrée au volume bâti
- logement traversant triple orienté avec terrasse
- architecture facetée, angles saillants, démultiplication des vues de l'intérieur et des perceptions extérieures.
- stationnement extérieur et RDC

\* Le choix de la typologie des petits collectifs, interprétation du programme de logements intermédiaires, est fondamental. Il permet par sa masse d'obtenir la densité nécessaire à l'urbanité voulue et la diversification de l'offre immobilière permettant la mixité du sociale du quartier Fafet-Brossolette. La diminution des espaces communs en vue de l'individualisation des accès aux logements pourra être envisagée lors d'études ultérieures au prix d'une hausse des coûts de construction.

### Opérationnalité clef-en-main

La mise en place opérationnelle rapide est prise en compte dans le choix des formes urbaines.

La division en 9 îlots de 10 à 27 logements permet un phasage facile, les îlots pouvant être lancés en parallèle.

L'économie du projet est maîtrisée, aussi bien pour la puissance publique que pour les opérateurs privés. A coût égal, la diminution et l'optimisation de l'emprise d'espace public permet d'augmenter la qualité de son traitement. Les loyers sont limités par trois facteurs : la conservation du paysage existant diminue les coûts de VRD ; la densité bâtie réduit l'impact du coût du foncier sur le prix de revient ; l'intelligence architecturale comme le choix des distributions extérieures dans les petits collectifs maximise la surface habitable par rapport à la surface construite. (Fiches de faisabilité immobilière présentes en annexes)

Lot	SDP	SHAB	nombre de logements	prix de revient /M2 TTC (TVA 5,5%)			
				maison individuelle	logement intermédiaire	petit collectif	moyenne
Lot 1	2 194 m2	2 062 m2	27	2 070 €/m2	2 490 €/m2	2 260 €/m2	2 270 €/m2
Lot 2	1 403 m2	1 319 m2	16	2 040 €/m2	2 540 €/m2	2 350 €/m2	2 310 €/m2
Lot 3	1 442 m2	1 356 m2	17	2 140 €/m2		2 220 €/m2	2 180 €/m2
Lot 4	969 m2	911 m2	11	2 020 €/m2	2 060 €/m2		2 040 €/m2
Lot 5	2 201 m2	2 069 m2	26	2 060 €/m2		2 250 €/m2	2 155 €/m2
Lot 6	1 517 m2	1 426 m2	18	2 030 €/m2		2 270 €/m2	2 150 €/m2
<b>Lot 7 *</b>	<b>2 221 m2</b>	<b>2 088 m2</b>	<b>26</b>	<b>1 910 €/m2</b>	<b>2 280 €/m2</b>	<b>2 000 €/m2</b>	<b>2 060 €/m2</b>
Lot 8	823 m2	774 m2	10			2 320 €/m2	2 320 €/m2
Lot 9	2 066 m2	1 942 m2	25	2 100 €/m2		2 310 €/m2	2 205 €/m2
<b>TOTAL</b>	<b>14 837 m2</b>	<b>13 947 m2</b>	<b>186</b>	<b>2 050 €/m2</b>	<b>2 340 €/m2</b>	<b>2 250 €/m2</b>	<b>2 190 €/m2</b>

\* Lot subventionné Prêt Social Location Accession première phase de logements en accession social