

Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural

Recueil d'expériences

Commune de

CONDETTE

(Pas-de-Calais)

« Le Vert Bocage »

Constructions groupées, de plein pied pour personnes âgées (« béguinage »)

Qualité de vie et proximité des commerces et des espaces publics

Mars 2010

Le choix de la commune

La commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique globale d'aménagement de qualité : étude paysagère, charte d'urbanisme, PLU, protection des zones naturelles et agricoles, équipements publics, cheminements piétons, réponse aux besoins en logement... Dans ce cadre, elle a souhaité réaliser un béguinage afin de proposer des logements adaptés aux personnes âgées habitant la commune, à proximité des commerces et du maillage de liaisons douces. La présence d'une intendante assure une sécurité aux locataires, ainsi que des animations. La commune a utilisé son droit de préemption afin d'obtenir le terrain. L'investissement a été couvert par deux prêts et un apport de la société d'HLM Logis 62.



Portrait de la commune

- Population : 2 596 hab. (2006)
- Superficie : 1 626 ha
- Contexte : Située au sud de l'agglomération de Boulogne-sur-Mer, à cheval sur plusieurs entités paysagères (dunaire, forestière et agricole) et à quelques km de la mer, Condettes présente une topographie douce (de 6 à 106 m).
- Maire : Kadour-Jean DERRAR



Le type de projet

- « Le vert bocage » : 14 maisons individuelles de plain-pied de 47 à 56 m², aux normes d'accessibilité handicapé (séjour avec coin cuisine, chambre, salle d'eau) et un bâtiment commun (salle commune, bibliothèque, 2 logements pour l'intendance).
- Loyers de 265 à 315 €, prestations mensuelles s'élevant à 214 € (intendante, salle commune, animations, entretien des espaces verts).
- Site : les constructions sont situées dans le centre, rue de Verdun.
- Superficie de l'opération : 858 m² habitables sur 3 800 m²
- Densité : 37 logements à l'hectare
- Réalisation en 2007 – 2008 (14 mois de chantier), ouverture en mai 2008
- Maître d'ouvrage : Société HLM Logis 62
- Maître d'œuvre : bureau d'étude ARIETUR
- Montant des travaux : 1 577 000 d'€ HT soit 1838 € HT du m² (bail emphytéotique à 55 ans)

Qualité

Architecture

Le contenu détaillé du projet

Les 16 stationnements sont situés à l'entrée, ainsi que le « coin » poubelle.

Le cœur du projet est entièrement piéton, avec des dessertes pour les pompiers.



Site et parti pris architectural

- Intégration des bâtiments dans la pente et le paysage. Le plain-pied et les toitures basses laissent une vue sur les cimes arborées des alentours. Une ouverture vers les Bas-Champs et l'église a été préservée.
- Interprétation de l'architecture locale : bâtiments bas, de forme allongée, tuiles rouges, façades claires, soubassements sombres, menuiseries de couleur vive.
- La construction est certifiée « habitat et environnement ». Un soin particulier a été apporté à l'isolation phonique et thermique, à l'économie des charges et au confort. Lors du chantier, les matériaux ont été recyclés.



Accessibilité

- Chaque entrée est individuelle. Les logements et la salle sont accessibles aux handicapés.



Rampe pour l'accès à la salle



Salle commune et coin poubelles, côté rue

Protection des éléments naturels et de l'environnement

- Les arbres ont été conservés au sein du projet. Les espaces verts sont en partie communs, et une partie est réservée à de petits jardins individuels ; l'intendante s'occupe de l'entretien de l'ensemble des espaces.



- La protection des éléments naturels est une préoccupation globale dans la commune. Les « Bas-Champs », zone agricole en centre ville, sont préservés de la construction afin de conserver un paysage ouvert ; par ailleurs, ils sont traversés par des liaisons douces, qui constituent un véritable réseau jusqu'au marais et à l'étang de Condette.



- La zone humide a été restaurée de 2006 à 2008, pour un coût de 1,5 millions d'euros. Elle est classée réserve naturelle régionale et les aménagements sont accessibles tout public (largeur des chemins, guides au sol pour les mal-voyants, panneaux de lecture en relief...).

Témoignage d'une locatrice

« J'habitais avant une grande maison, avec des escaliers. Cette maison nécessitait beaucoup d'entretien, et il me fallait prendre la voiture pour faire les courses. De plus, suite à un problème de santé, ma mobilité a été momentanément réduite. Je me suis alors sentie comme enfermée dans cette maison. Mon nouveau logement présente de nombreux avantages : je peux me rendre à pied dans les commerces, avec mon chien ; la taille du logement me suffit, et le ménage est moins long à faire. Le cadre de vie est agréable, on entend les oiseaux. La proximité d'autres personnes âgées permet des loisirs en commun. »

Les points forts

- Renouveau urbain (friche).
- Mixité sociale et intergénérationnelle en centre-bourg.
- Economie d'espace : opération groupée plus dense que des maisons individuelles. Le relogement des personnes âgées libère de grandes maisons et évite ainsi des constructions neuves.
- Préservation du cadre de vie, avec une politique globale de création de liaisons douces et une protection des zones agricoles et naturelles.

Remarques

- La commune a également mis en place des zones 30 et des sens uniques, afin de ralentir le trafic automobile.
- Elle travaille actuellement à la création d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbanistique et Paysager), et envisage de protéger les Bas-Champs par une ZAP (Zone Agricole Protégée).

Contacts

Pour plus d'informations, contacter les techniciens du Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale, pôle aménagement du territoire.
Adresse postale : BP 22 – 62 142 Colembert
Tel : 03.21.87.90.90 – courriel : info@parc-opale.fr - www.parc-opale.fr

