



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET SOLIDAIRE

PÔLE METROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE



ARGENCES





LA DEMARCHE SUR ARGENCES / GRAPPE 2 STIMULER LE PROJET PAR LA NÉGOCIATION ET LE MONTAGE

Au coeur de la commune d'Argences, face au collège, le Leader Price a fermé ses portes, laissant place à une friche commerciale à un emplacement idéalement situé pour le renouvellement de la centralité. Les élus d'Argences proposent d'engager la réflexion sur ce site en associant à la parcelle privée en friche le parking attenant, propriété communale, largement sous utilisé depuis la fermeture du commerce. Le travail va ainsi consister à mettre sur pied une opération mixte économiquement viable associant public et privé. Le secteur de projet se situe à l'interface entre la zone d'équipements (scolaires, sportifs) et le centre ville de la commune. Si une opération d'habitat paraît à privilégier au vu de cette localisation privilégiée, les élus ont souhaité que la possibilité d'installer un équipement sur le site soit également étudiée. En effet, la bibliothèque municipale cherche de nouveaux locaux, et ce site face au collège leur paraît tout indiqué. Le PLU autorise la construction de logements collectifs sur le secteur. Le collège face au site est aujourd'hui en R+3. Quelle que soit la forme architecturale proposée, les participants à l'atelier Argences se sont accordés sur une typologie en collectif, avec des logements pour de petits ménages (1 à 2 personnes), offre qui fait aujourd'hui défaut sur la commune.

LES ENSEIGNEMENTS POUR LA DÉMARCHE

Faciliter la rencontre entre propriétaires fonciers et opérateurs en esquissant un projet

- > Sur certains espaces interstitiels, la discussion est bloquée car le propriétaire n'est pas pressé de vendre, ou attend un prix trop élevé. Sans nécessairement recourir aux outils de maîtrise foncière classique, et **avant même d'aller négocier avec le propriétaire**, la collectivité peut mobiliser un ou des opérateurs potentiellement intéressés.
- > En produisant **une esquisse simple** des potentiels du site et en la proposant à des opérateurs, la collectivité s'assure de la pertinence et de la faisabilité d'un projet sur cet espace.
- > Elle peut ensuite négocier la cession à un prix moins élevé, **en s'engageant à apporter un opérateur intéressé et à débloquer les éventuels verrous réglementaires** dans les documents d'urbanisme.

S'appuyer sur les espaces publics pour valoriser des tenements sous valorisés

- > Certains espaces interstitiels sont en proximité d'espaces publics (de voirie, de stationnement...). Il est possible de les utiliser comme **leviers pour valoriser les tenements privés**.
- > En rentrant dans la négociation avec les propriétaires, on peut ainsi instaurer un climat de confiance, en montrant que chacun "fait sa part".

Penser la complémentarité des programmes entre les différentes centralités

- > Certains espaces interstitiels sont en proximité du centre, mais pas directement dans la polarité commerciale. Il faudra alors **veiller à ce que les efforts faits sur le site ne participent pas à évider les efforts faits sur le centre-ville**.
- > Dans ce type de configuration, il est toutefois pertinent de programmer des équipements et/ou du logement, en proximité du centre-bourg.



- Équipement
- Bâti
- Espace privé individuel
- Espace privé collectif
- Parking privé
- Espace public
- ▨ Place
- Ligne HT
- - - Zone d'inconstructibilité

Argences
Proposition/projet issu de l'atelier

LE PROJET

Invariants urbains et paysagers

Situé à 7 minutes à pied de la Mairie et du centre-ville, le site marque le passage entre le sud (équipements scolaires et sportifs) et le centre historique. Sa transformation est l'occasion de consolider un parcours Nord-Sud en le ponctuant d'espaces publics et d'équipements publics. Le projet affirmera ainsi son caractère public, invariant majeur du projet. La création de logements sur l'emprise de ce site devra alors s'organiser autour de cet invariant.

Des contraintes à intégrer

Le parking situé entre le bâtiment de l'ancien Leader Price et la rue Albert Friley préfigure actuellement un vaste espace public. Ses dimensions et sa forme résultent du passage de la ligne haute tension. Celle-ci contraint la constructibilité du site et oblige à maintenir la répartition actuelle entre zone bâtie et non bâtie (30 mètres d'inconstructibilité de part et d'autre de la ligne). Cette contrainte est une opportunité puisqu'elle oblige à penser cet espace vide (délissé) en espace public.

Préconisations urbaines architecturales et paysagères

L'atelier a permis de mettre en vis-à-vis la programmation souhaitée et les contraintes réglementaires et opérationnelles. Il permet aujourd'hui d'énoncer des préconisations concernant le bâti et les espaces publics.

Penser le logement et les stationnements

Une étude de capacité, reprise à la suite de l'atelier, propose la réalisation d'un front bâti au nord du site. Ce front bâti achève ainsi l'îlot préexistant et crée une façade à la future place. Cette opération devra répondre à deux objectifs : créer un front urbain continu et mixte (équipement public et logement), inventer la figure de la place publique dans un tissu pavillonnaire. Deux séquences du front bâti peuvent être imaginées :

>Séquence Ouest : Une émergence en r+3 à la double programmation : Bibliothèque (besoins estimés de 350 m² en RDC) et logements (sur trois niveaux) avec un accès à la bibliothèque depuis la place et un accès aux logements depuis la rue Saint-Patrice.

**Point de vigilance et enjeux de qualité: Traitement du hall et de l'équipement public en rdc (hauteur, transparence...).



Equipement en RDC d'un collectif et maisons individuelles, Forma Base, Trignac, FR



Maison de santé et commerce, Boris Bouchet Architects, Marsac-en-Livradois, FR



Marmalade Lane cohousing development, Mole Architects, Cambridge, UK



Goldsmith street social housing, Mikhail Riches, Norwich, UK



> Séquence Est : Un alignement de maisons individuelles groupées. Les accès aux logements se feront, eux, depuis la place. en R+1+C ou en R+2, pour gagner en densité et diversifier les typologies, tout en maintenant un accès individuel à chaque logement. La programmation est ici encore à approfondir.

** Point de vigilance : Gestion du stationnement et de la mise à distance entre la place, la voie de desserte et les rez-de-jardin.

Du parking ... à la place du collègue

À ce stade de la réflexion, l'équipe insiste sur l'attention à porter au dessin des espaces publics qui devront remplir plusieurs fonctions : animation en lien avec la future bibliothèque, accès aux futurs logements, trafic routier dont transports publics, parking public notamment à destination de la future bibliothèque. Est ici proposé de séparer la circulation automobile des transports en commun et d'organiser la place en matérialisant la voie bus au sud de la place de sorte qu'elle n'interrompt pas le dessin de la place et en créant une voie automobile le long du futur front bâti. L'aménagement de la place et des parkings doit être tel qu'il permette l'accueil ponctuel d'événements réunissant ces deux sous espaces. Cette modularité doit être pensée en amont des aménagements : assises, bornes enterrables (pour l'eau et l'électricité), éclairages, végétation, etc.

Thématiques à traiter par la suite :

> Equipement public, hauteur et traitement du rez-de-chaussée:

> relation entre la bibliothèque et la place

> relation entre le hall, les espaces communs et la rue

> relation entre hall, les espaces communs et la bibliothèque

> Stationnement, collectif ou à la parcelle

> Retrait entre entrée des logements individuels, le trottoir et la place

> Dessin de l'espace public (porosité des sols, ombrage et végétalisation de la place), programmation (jeux, assises...)

Les filières de réalisation “classiques” de l’aménagement

	Aménagement en régie	Concession publique d’aménagement	Développement en diffus par le privé
Rôle collectivité			
Aménageur			
Promoteurs-constructeurs			
Temps du projet			
Avantages/inconvénients	Risques techniques et commerciaux portés par la Ville mais maîtrise complète de la qualité du projet	Transfert des risques opérationnels à l’aménageur mais lourdeur des procédures de mise en place	Risque intégralement supporté par le privé mais peu de prise de la collectivité sur le projet
Méthode	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition par la commune avec appui possible de l’EPF • Réalisation dans le cadre d’un permis d’aménager ou d’une ZAC • Maîtrise d’ouvrage publique de travaux d’aménagements • Cession des lots constructibles aux opérateurs sur la base d’un cahier des charges prescriptif 	<ul style="list-style-type: none"> • Préparation du dossier de ZAC ou PA par la commune • Désignation de l’aménageur • Acquisition par l’aménageur avec appui possible de l’EPF • Réalisation dans le cadre d’un permis d’aménager ou d’une ZAC • Maîtrise d’ouvrage publique des travaux d’aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition des fonciers par le promoteur-lotisseur • Réalisation des équipements propres et découpage des lots constructibles • Contrôle par la collectivité à travers les documents réglementaires et les autorisations d’urbanisme

MÉTHODOLOGIE PROPOSÉE

L’enjeu pour les deux communes de la grappe 2, est d’imaginer une méthode de travail qui invite la collectivité et les propriétaires privés à co-construire le projet urbain sur des tènements considérés clés pour le renforcement de la centralité. L’intervention sur les tissus de centre-bourg nécessite de renouveler les modes d’intervention par rapport aux opérations classiques d’extension urbaine. Pour autant l’incitation réglementaire montre ses limites lorsque les prescriptions qu’elles portent n’entrent pas en ligne avec les attendus des propriétaires fonciers tant en termes de timing de développement que de valeur ou même d’évolution de l’environnement bâti – les propriétaires fonciers étant bien souvent les premiers riverains des futurs projets. La méthode que nous proposons sur Argences consiste à repositionner la commune et les élus dans un rôle de facilitateur entre propriétaires fonciers et opérateurs au service d’un projet sans recourir aux outils de maîtrise foncière classique.

Changer le cadre de négociation

La première étape consiste à identifier les conditions d’un projet soutenable économiquement et désirable sur le plan urbain. Cette approche fait ressortir que les seuils de valeur attendus par les propriétaires aujourd’hui sont trop élevés pour permettre la mutation « naturelle » des terrains, et que la mutation des projets impliquera une densification suffisante pour tendre vers un équilibre. L’objet du travail urbain a permis de tester des formes bâties adaptées à leur environnement qui rendent la densification acceptable.

Ce scénario désirable va être approfondi sur le plan programmatique et financier afin de permettre de tester l’appétence des opérateurs pressentis pour ces programmes et leur permettre d’élaborer un projet. L’objectif est de faire émerger un projet co-construit entre la collectivité et l’opérateur afin d’être en capacité de convaincre le propriétaire foncier de son intérêt à s’engager vers un projet, peut-être légèrement moins lucratif qu’initialement espéré, mais dont il a la certitude qu’il pourra aller rapidement à son terme. Cette approche de la négociation doit ménager la possibilité de recourir à un scénario alternatif en cas de blocage avéré, comme le recours au portage foncier par l’EPF Normandie.