

JANVIER 2020

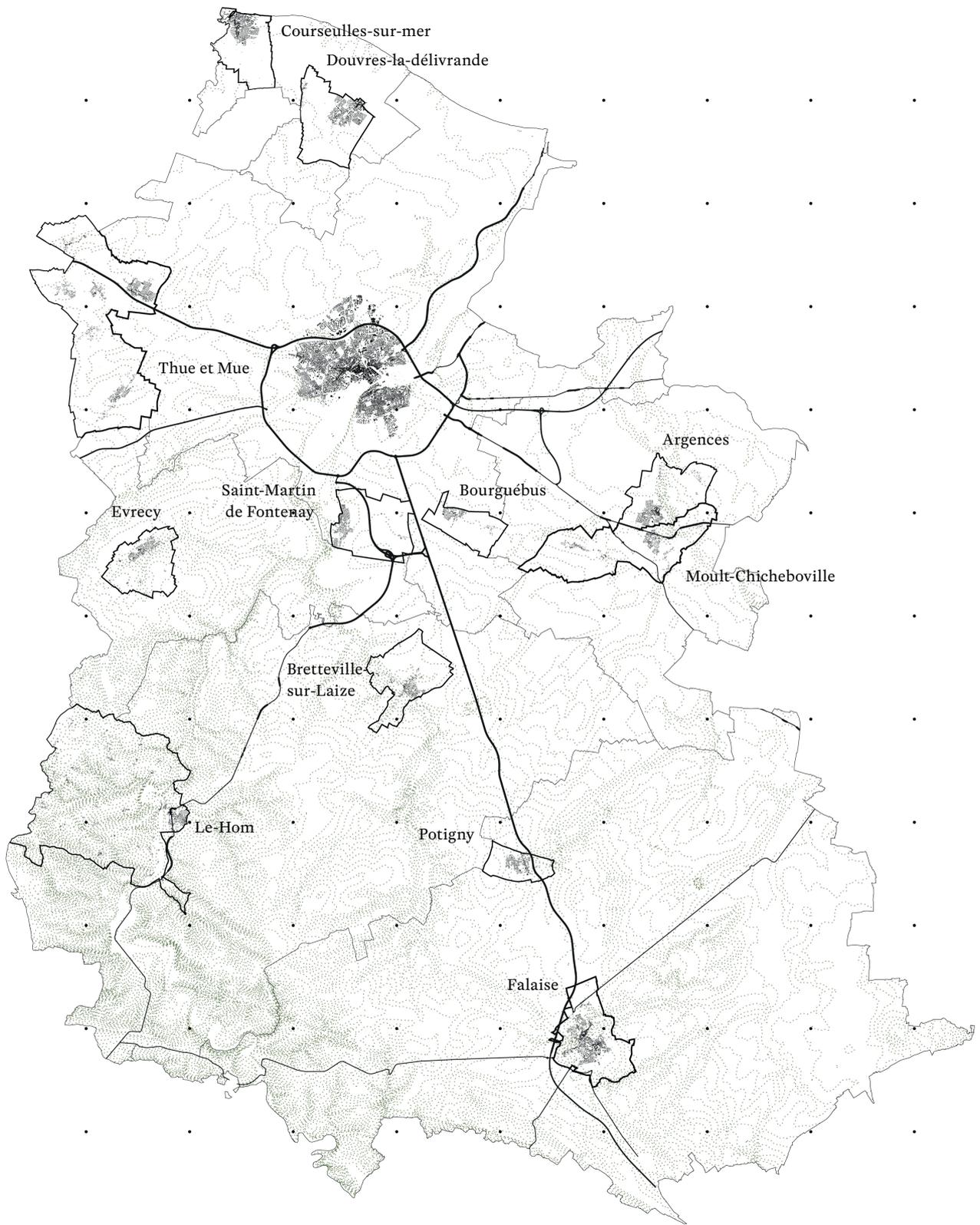
DIAGNOSTIQUER LES ESPACES INTERSTITIELS
DES CENTRE-BOURGS
ET CO-CONSTRUIRE LEUR VALORISATION

RÉFÉRENTIEL D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES INTERSTITIELS DU TERRITOIRE DE CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

avec le soutien de l'Etat





QU'EST-CE QU'UN RÉFÉRENTIEL ?

C'est un recueil de pratiques, simples et opérationnelles, pour partager un ensemble de connaissances, d'informations, de virages à entreprendre et de méthodes pour y arriver. L'objectif étant de faire bouger les habitudes d'aménagement et de vision des espaces interstitiels.

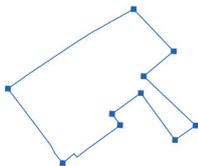
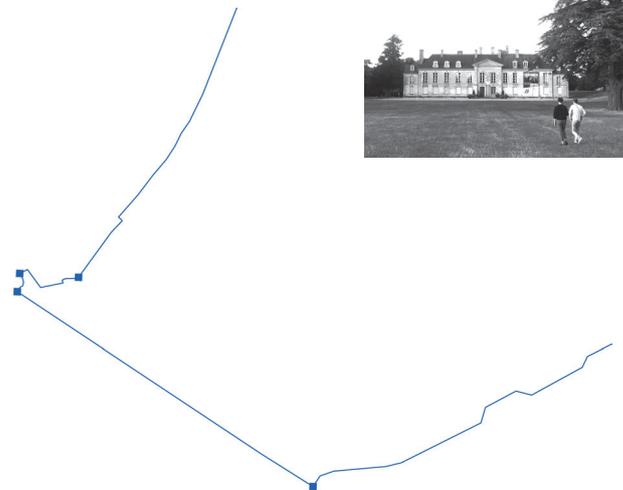
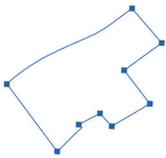
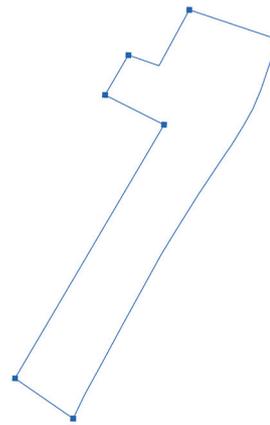
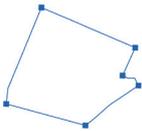
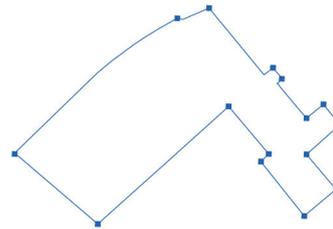
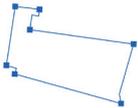
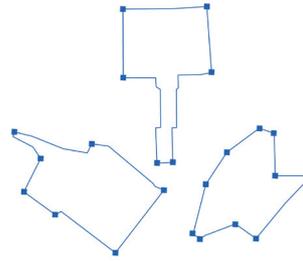
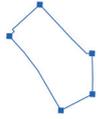
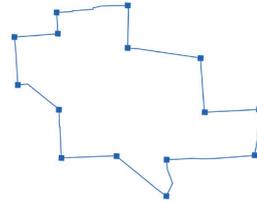
Les communes n'ont pas toutes les clés en main pour agir sur l'aménagement des espaces interstitiels, mais elles ont l'ambition pour les transformer et veulent le faire savoir, en montrant concrètement comment elles peuvent agir, avec les autres acteurs publics -Caen-la-Mer, les Communautés de Communes, le Pôle Métropolitain, le Département, la Région, les services de l'Etat- et privés -aménageurs, promoteurs, propriétaires individuels, collectifs organisés- du territoire.

Pour transformer ces espaces sous investis, il faut pouvoir tour à tour mobiliser des grands et des petits acteurs, produire des grands gestes et adopter des petits réflexes. C'est l'ensemble de ces pratiques que nous souhaitons illustrer ici.

QUE SE PASSE-T-IL DANS LES COMMUNES AUTOUR DE CAEN ?

Aujourd'hui le territoire de Caen est l'un des plus périurbanisés de France. La ville représente environ 200 000 habitants (unité urbaine), et son périurbain tout autant (aire urbaine). L'unité urbaine est la 32ème de France en matière de population mais remonte au 22ème rang lorsque l'on considère son aire urbaine. On peut considérer que la dynamique de développement du périurbain autour de Caen est digne d'un territoire métropolitain, alors que la trajectoire que connaît le centre de Caen est plutôt celle d'une grande ville moyenne.

Les communes périurbaines connaissent donc, pour la plupart, une importante dynamique démographique. Les élus ont fait le choix de chercher à endiguer cet étalement urbain : dans le cadre du SCoT, révisé entre 2018 et 2019 et approuvé en octobre 2019, les objectifs de construction neuve dans le tissu existant sont ambitieux. Construire dans un cadre contraint : c'est pour les communes périurbaines une chance d'inventer de nouvelles façons d'aménager, notamment en valorisant l'existant.



Les espaces interstitiels, des types d'espaces variés

AMÉNAGER / MÉNAGER

Dans un tel contexte de pression du développement, la clé pour l'avenir est de prendre soin des territoires qui l'accueillent. C'est une nécessité environnementale bien sûr, mais aussi sociale car les territoires sous pression dont la qualité se dégrade accentuent les inégalités d'accès aux ressources. Ménager les territoires, c'est accepter de considérer les ressources comme finies et considérer qu'il est parfois urgent d'attendre avant d'agir.

Les défis d'aménagement adressés ici -production de logements denses, revitalisation des centralités, production d'espaces publics de qualité, ...- sont intimement liés à des défis plus globaux : réchauffement climatique, transition énergétique, sécurité alimentaire. Les pratiques que nous déclinons ci-après sont imprégnées de ces enjeux globaux.

LE PROCESSUS

L'élaboration de ce référentiel a été pilotée par le Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole, en association étroite avec 12 communes pilotes, ayant proposé des sites tests à (a)ménager.

Ce travail s'est étalé sur plus d'un an et demi, animé par un groupement d'urbanistes, politistes (Acadie), architectes (Particules) et spécialistes du montage opérationnel (Ville en Œuvre).

Les communes pilotes sont les suivantes : Argences, Bourguébus, Bretteville-sur-Laize, Courseulles-sur-Mer, Douvres-la-Délivrande, Evrecy, Falaises, Le Hom, Moulton-Chicheboville, Potigny, Saint-Martin de Fontenay (phase 1 uniquement), Thue-et-Mue.

Sur chaque site, trois phases ont été déclinées : un diagnostic pour converger sur la problématique à traiter, des ateliers de coproduction (entre élus et techniciens, ou avec les habitants) et des échanges à partir de propositions de l'équipe.

LES ESPACES INTERSTITIELS, QU'EST-CE-QUE C'EST ?

- Des types d'espaces variés

Qu'il s'agisse de friches industrielles ou commerciales, d'espaces verts peu fréquentés, de raquettes de lotissements, de terrains de sport désaffectés, de parkings de supermarchés sous utilisés, l'enjeu est d'en faire désormais des lieux de vie renouvelés pour les villages.

- Des tailles et des statuts d'occupation variés

Les espaces interstitiels concernent une petite parcelle privée en centre bourg comme un ensemble de parcelles industrielles en entrée de bourg, ou encore un vaste parc public peu fréquenté. Leur taille et leur statut sont variés, ce qui les réunit c'est donc bien l'enjeu de les intégrer dans une stratégie de transformation qualitative des centres bourg.

UN RÉFÉRENTIEL POUR QUI ? À UTILISER COMMENT ?

Ce référentiel s'adresse en priorité aux élu.e.s des 23 EPCI du Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole, désireux de connaître les pratiques et les méthodes testées sur les 12 sites, et qui se questionnent sur l'aménagement des friches et délaissés dans leur cœur de bourg.

Plus largement, il s'adresse aussi à toutes celles et ceux qui souhaitent réinvestir un espace interstitiel et qui se posent des questions, légitimes, quand aux réponses qui leur ont été proposées jusqu'à présent.

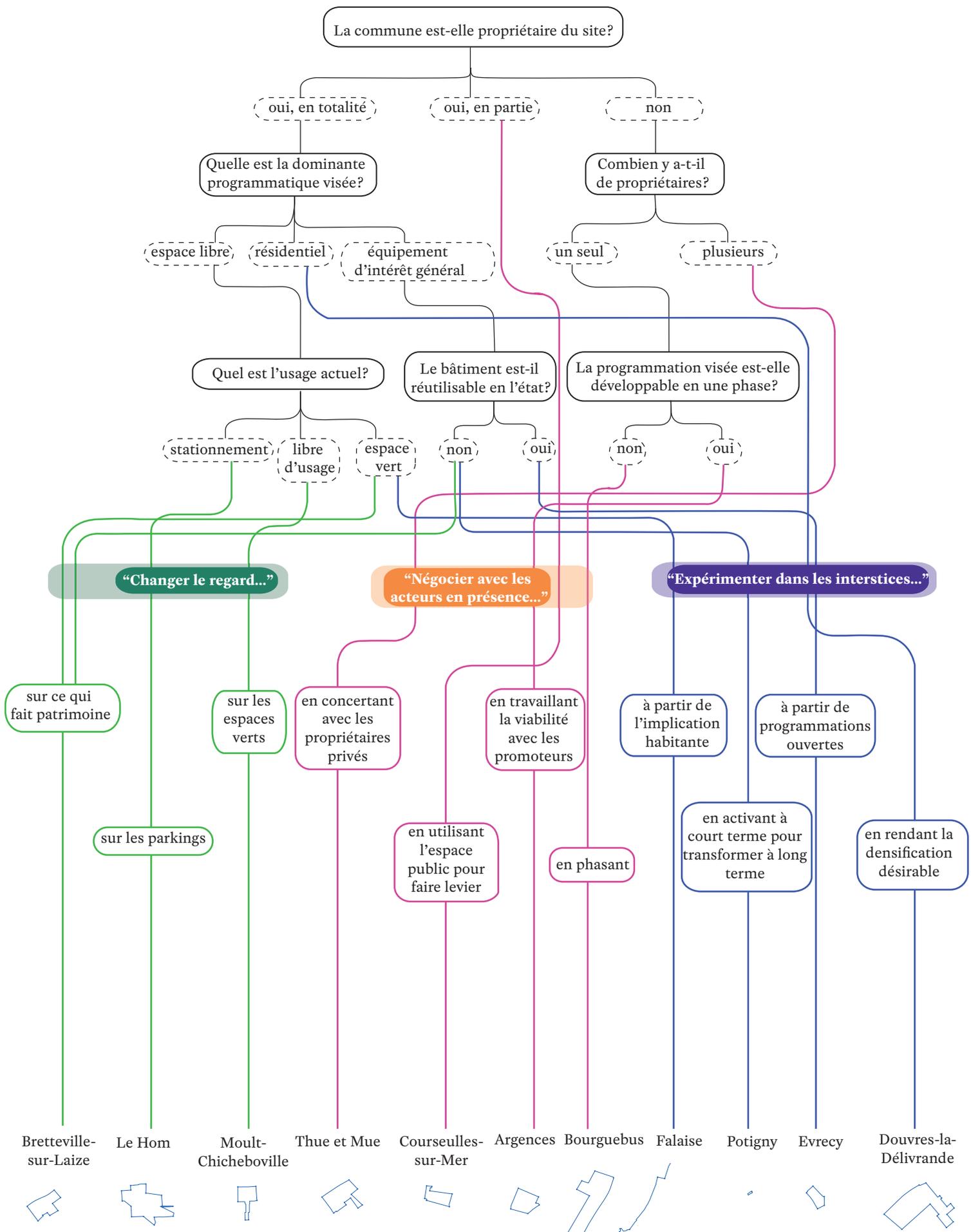
Soyons réalistes, ce référentiel est loin d'offrir des réponses sur tous les sujets (et de tracer une réponse unique pour chaque problème). Il vise à ouvrir des réponses plurielles, à donner des orientations, à poser des mises en garde contre certaines dérives aménagistes, à impulser des innovations, ... mais c'est aussi une invitation à se saisir de ce chantier, loin d'être terminé.

UN RÉFÉRENTIEL C'EST...

- Une aide à l'analyse de situations concrètes d'aménagement
- Un ensemble de recommandations pratiques
- Des nouveaux principes pour faire autrement
- Un outil simple et pédagogique

CE N'EST PAS ...

- Un recueil de recettes toutes faites pour des projets clés en main
- Un ensemble de normes pour construire et aménager selon un modèle unique
- Un document réglementaire



LE MODE D'EMPLOI DU RÉFÉRENTIEL

3 POSTURES :

Changer le regard sur les espaces interstitiels

Friches agricoles ou industrielles, parkings, morceaux d'espaces verts, ... nombreux sont les interstices des cœurs de bourg qui sont sous valorisés parce qu'on ne les regarde plus ou parce qu'on n'arrive pas à les imaginer autrement.

Négocier avec les acteurs en présence

Les espaces interstitiels ne sont pas nécessairement publics. Lorsqu'ils sont privés, la capacité de transformation tient avant tout de la possibilité d'identifier les propriétaires, de pouvoir communiquer avec eux et de lever les potentiels verrous -objectifs et subjectifs- qui s'opposent au projet.

Expérimenter dans les interstices

Lotissements, zones d'activités commerciales, trames de centralité, ... ces formes d'urbanisation héritées du 19ème ou du 20ème siècle ne sont pas figées. Elles vont muter. L'enjeu est de ne pas subir ces mutations mais de les inventer, le plus collectivement possible, de les amener à répondre à de nouveaux besoins contemporains.

11 THÉMATIQUES, TOUTES DÉPLIÉES DE LA MÊME FAÇON :

Un paragraphe enjeu :

présentant en quelques lignes les raisons pour lesquelles il faut se saisir du thème et l'idée directrice pour y réfléchir

Un encadré présentant le test :

nous avons gardé une idée clé sur les 11 sites et raconté précisément le contexte et les enjeux

Une page « Propositions » ou « Processus » :
des pistes de travail, des réflexes, des outils pour concevoir autrement l'aménagement des espaces interstitiels

DES PLANCHES DE RÉFÉRENCES, PARTANT DES EXEMPLES QUI NOUS INSPIRENT :

Des images pour donner à voir concrètement les options proposées

Des références, parce qu'on ne réinvente pas tout, mais qu'on puise un peu partout les bonnes idées

Changer le regard

< = = = >

p.14 Sur ce qui fait patrimoine

Se mettre d'accord sur les objets dignes d'intérêt patrimonial
Concevoir des PLU patrimoniaux
Être en veille sur ces objets
Construire un argumentaire
Montrez l'exemple !

p.18 Sur les parkings

Programmer des usages en fonction des saisons
Programmer plusieurs usages en même temps
Penser l'intégration architecturale et urbaine du stationnement
Penser le parking comme un levier de renaturation

p.22 Sur les espaces verts

Ouvrir les zones interstitielles aux abords des cours d'écoles !
Transformer 3 espaces interstitiels entre les lotissements en un réseau de parcs
Nommer, mettre une signalétique
Faire écho avec la campagne environnante
Programmation XXL : ce qu'on ne trouvera pas dans notre jardin
Faire vivre les espaces interstitiels par des événements

Négocier avec les acteurs en présence

< = = = >

p.30 En concertant avec les propriétaires privés

Missionner une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage
Identifier les enjeux fonciers
Définir des invariants
Organiser la rencontre

p.34 En travaillant la viabilité avec les promoteurs

Mobiliser une expertise complémentaire
Identifier les sites potentiels
Définir une programmation souhaitable pour la commune sur le périmètre
Tester des opérateurs de confiance sur un ou plusieurs sites
Aller rencontrer le propriétaire du site

p.38 En utilisant l'espace public pour faire levier

Mobiliser le domaine public au service des projets
Montrer l'exemple autour de bonnes pratiques et amorcer le dialogue avec les voisins par le projet
Les délaissés du domaine public, un levier de négociation avec les propriétaires et les porteurs de projets

p.42 En phasant

Définir un plan programme à long terme et son phasage
Apporter des garanties au propriétaire quant au devenir de l'ensemble de son foncier
Permettre une dépollution alternative
Créer de la valeur au service des phases ultérieures du projet

Expérimenter

= = = = >

p.50	À partir de l'implication habitante	Recruter in situ les bonnes volontés pour activer les espaces interstitiels Varier les lieux et les temps de participation pour aller chercher tous les usagers du territoire Faciliter la mise en œuvre des projets collectifs en assouplissant les règles
p.54	À partir de programmations ouvertes	Recenser les demandes et définir des objectifs pour le site Élaborer un diagnostic technique des bâtiments ou structures mis en programmation ouverte Construire un projet de site avec les occupants Activer le lieu par l'appel à candidature Encourager la mixité des activités
p.58	En activant à court terme pour transformer à long terme	Activer par l'évènementiel et l'inattendu Organiser une occupation temporaire pour donner de la valeur Préfigurer la programmation et tester la viabilité économique par l'occupation temporaire
p.62	En rendant la densification désirable	Renforcer les centralités en développant des espaces publics de qualité Des lieux pour se ressourcer et se rencontrer Construire des logements généreux et parfaire la typologie du logement intermédiaire Trouver des avantages à la compacité en travaillant les épannelages Des nouveaux services apportés par la densité

CHANGER LE REGARD

Sur ce qui fait patrimoine

Sur les parkings

Sur les espaces verts



Grande halle WIP, Encore Heureux,
Colombelles, FR



La Mailleraye sur Seine, quartier de l'église
FR



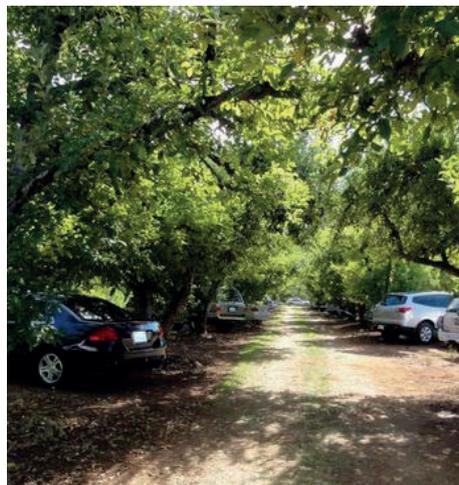
Tilleul Arbre de l'année 2017,
Saint-Pierre-ès-champs, FR



Le dragon de Maruyama, square
Mercoeur, Nantes, FR



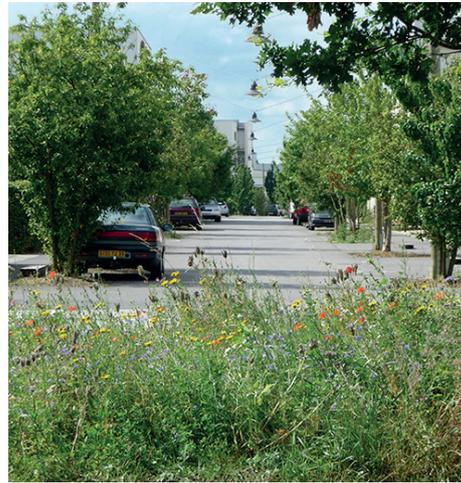
Parking végétalisé, Bas_smet
Ingelmunster, BE



Parking sous verger



Playing parking, G. Kiefer
Berlin, DE



Quartier de la Morinas, Bruel Delmar
Paris, FR



Parc des coteaux, Bordeaux FR



The Globe playground, Monstrum
Aarhus, Denmark



Groupe Scolaire S. Hessel, Méandre,
Montreuil, FR



Festival, parc urbain

CHANGER LE REGARD

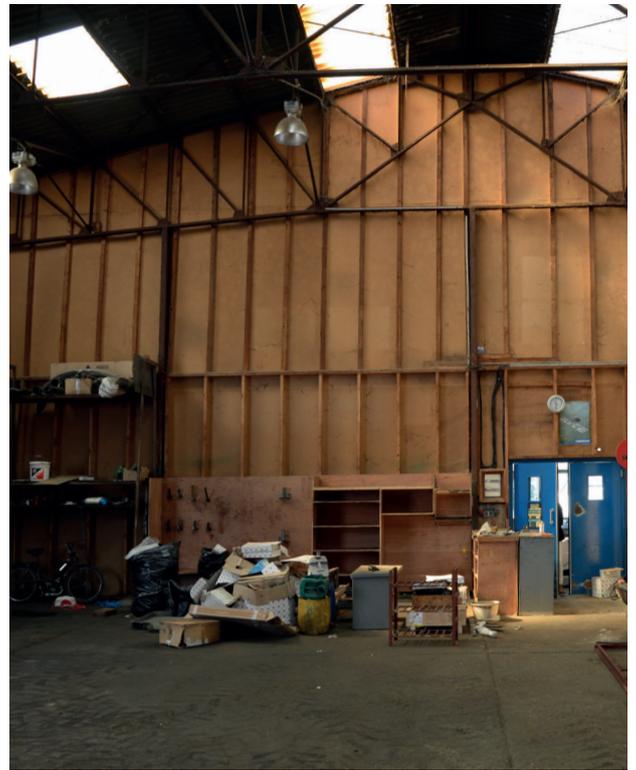
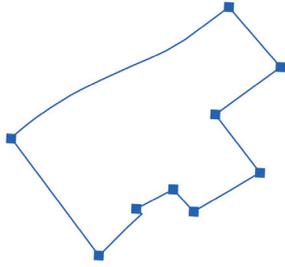
SUR CE QUI
FAIT
PATRIMOINE

Ici un lavoir, là un arbre centenaire ou une étable, ailleurs des villas Belle Epoque ou une toiture remarquable : les communes périurbaines s'inscrivent pour la plupart dans une épaisseur historique, trop vite oubliée. Cette histoire est visible à travers des objets variés : objets XXL ou de petite taille ; agricoles ou industriels ; naturels ou architecturaux.

Qu'est-ce qui fait patrimoine dans cette urbanisation ? Que faut-il conserver et entretenir, et que faut-il remplacer, et en donnant quelle marge d'audace aux propositions nouvelles ? Ces questions animent tous les projets d'urbanisme. Dans le contexte des communes périurbaines se joue là ce qui en fera à l'avenir ses emblèmes, ses ambiances et en partie son attractivité.

Certains espaces interstitiels sont déjà des espaces patrimoniaux : ouverts, ménageant des vues sur le grand paysage, ayant vocation à offrir **des espaces de respiration**. Un arbre de grande taille, un pré, une ruelle... ce sont autant d'espaces patrimoniaux à ménager.

D'autres peuvent être réinvestis, **pour montrer que la commune est culturellement vivante, qu'elle innove**, qu'elle défie le temps. C'est ici que s'inscrivent certaines friches, objet d'attention des maîtrises d'ouvrage locales. La longue expérience de l'urbanisme en matière de reconversion des friches en général montre que c'est dans la réinvention des usages, donc le changement de destination du lieu en déshérence, que les plus belles réalisations adviennent. En transformant un château d'eau désaffecté en belvédère, en révélant une ancienne halle agricole en salle communale, on participe aussi à des projets mobilisateurs pour une grande variété d'acteurs locaux, artistes, investisseurs, associations ou opérateurs de loisirs.



Bretteville sur Laize : la transformation d'une halle agricole en lieu commun.

La SCOP Bouchard est une entreprise familiale de machines agricoles présente dans la commune depuis la Deuxième Guerre Mondiale. Son déménagement dans la nouvelle zone d'activités, à l'extérieur du bourg, laisse une grande halle industrielle inoccupée en cœur de bourg. La parcelle se situe à 300 mètres de la place principale de Bretteville et de ses commerces. Les élus municipaux avaient donc pressenti l'intérêt de réfléchir à sa reconversion. Mais c'est bien en allant sur le site avec l'équipe qu'ils ont pris conscience de la nécessité de préserver la structure existante de la halle, à la fois comme témoin de l'histoire agricole et ouvrière de la commune et comme édifice unique. La halle et les espaces extérieurs attenants offrent des volumes singuliers à l'échelle intercommunale et capable d'accueillir de nombreux usages.

Ils ont donc fait du maintien de la halle un invariant des projets futurs pour le site. Certes, préserver une halle comme celle-ci coûte plus cher pour les porteurs de projet éventuels, mais c'est aussi une façon de valoriser l'histoire de la commune et ses héritages... et donc c'est finalement plus valorisable. Tout comme pour les projets à haute valeur environnementale, le réinvestissement de certains objets patrimoniaux implique des surcoûts qu'il faut pouvoir expliquer.



Se mettre d'accord sur les objets dignes d'intérêt patrimonial.

La commune vieillit : obsolescence du bâti ou enrichissement patrimonial ? Entre tout conserver et tout remplacer, il y a la marge d'intelligence qui rend l'aménagement durable. La première étape consiste en un travail de recensement des objets dignes d'intérêt.

Ce travail peut se faire grâce à l'organisation de moments collectifs dédiés : balades périurbaines, inventaires collectifs... si tant est que tout le monde partage au départ une grille de critères en commun. Ces temps peuvent être coconstruits avec des personnes extérieures : agence d'urbanisme, associations de protection du patrimoine locales, CAUE, Architectes des Bâtiments de France, université, archives départementales... ou avec des spécialistes de la concertation.

Concevoir des PLU patrimoniaux.

Les documents d'urbanisme locaux peuvent servir à stabiliser ce recensement des objets remarquables et même définir des règles spécifiques de préservation, qu'il s'agisse d'alignements, d'éléments de façades, d'arbres singuliers...

L'intégration de ce qui fait patrimoine dans un PLU lui donne un statut juridique. C'est souvent le seul moyen de se prémunir de sa destruction dans le cas d'une propriété privée. La boîte à outils juridique du PLU(i) en faveur de la protection du petit patrimoine est riche mais reste aujourd'hui peu investie par les collectivités. La rédaction d'une liste d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme génère une procédure spécifique de contrôle des travaux, mais c'est rarement le seul outil mobilisé dans un PLU patrimonial : les zonages, règlements de zone, filets de hauteur et OAP dressent un statut plus ou moins protecteur des patrimoines. Mais leur régime juridique peut aussi reposer tout simplement sur le contenu de « fiches patrimoine » (prescriptives ou non) adossées au PLU(i).

Être en veille sur ces objets.

Sans aller jusqu'à l'achat systématique ou une protection juridique parfois jugée trop intrusive, il paraît essentiel d'avoir à minima à l'œil ces éléments de patrimoine (halle, toiture, ensemble paysager...) pour anticiper leur devenir.

Dans le cas où la commune ne souhaite pas se porter acquéreur, le dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner (formalité dans l'acte de vente, si la commune est soumise au droit de préemption urbain) est un bon prétexte pour s'informer du projet du nouveau propriétaire et le sensibiliser à la valeur patrimoniale de son bien.

Il est dans tous les cas de bon augure que l'équipe municipale, que les services, aient connaissance du projet des propriétaires pour le bien ou le terrain patrimonial en question. L'édition d'une brochure d'information sur le patrimoine, une réunion sur l'histoire communale, sont autant de prétexte pour une discussion sur son projet pour le bâtiment.

Construire un argumentaire

C'est à une destruction à petit feu du patrimoine communal auxquels assistent souvent désolés les élus et les habitants. Bien souvent l'argument économique vient refroidir les envies de réhabilitation du patrimoine dit ordinaire (maison de bourg, échoppe, usine...) au profit d'une démolition-reconstruction souvent moins coûteuse.

C'est pourtant en (sur)jouant la carte patrimoniale, en démontrant pourquoi ces lieux font la fierté locale, pourquoi ils racontent une histoire collective singulière, en quoi ils sont davantage qu'une structure ou qu'un objet isolé, qu'il sera possible de mobiliser la population, les acteurs publics, et donc des fonds pour leur réhabilitation. Il faut les réinscrire dans un récit et une nouvelle histoire communale.

Le patrimoine, c'est avant tout un regard collectif sur ce que l'on souhaite conserver : ce regard se construit, il évolue. La fabrication de l'argumentaire aura d'autant plus d'impact que la commune aura réussi à mobiliser la population (les entreprises, les associations, les artistes) autour du lieu.

Montrez l'exemple !

En tant que collectivité vous êtes aussi maître d'ouvrage : ce réflexe de la protection du patrimoine ordinaire et de la réhabilitation doit donc commencer par vous. En tant que bâtisseurs (logements communaux, écoles, bâtiments municipaux, ...) vous pouvez montrer l'exemple en envisageant systématiquement la réhabilitation des bâtiments désaffectés dignes d'intérêt de votre commune.

CHANGER LE REGARD

SUR LES
PARKINGS

Beaucoup de communes périurbaines uniquement desservies par la route ne peuvent pas penser leur avenir sans l'accès automobile : **il ne s'agit donc pas d'imaginer l'avenir de ces communes en bannissant les voitures** en dehors des limites de la centralité, mais plutôt de pratiquer un chrono-aménagement intelligent, qui incite à regarder autrement la place de la voiture.

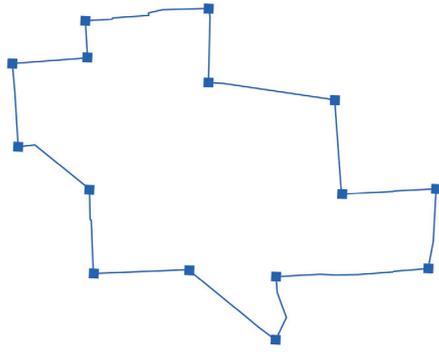
Demain, comme aujourd'hui, nous aurons besoin de voitures et donc de parkings, mais, dans les deux cas, ce ne seront sans doute plus tout à fait les mêmes. Sans nécessairement diminuer le nombre de places de parkings dans une centralité, on peut en ouvrir les usages.

Le premier enjeu consiste à **casser la mono fonctionnalité**, qui veut que le parking ne soit envisagé que comme une nappe de bitume, ayant vocation à accueillir uniquement des quatre roues. Pour cela, il faut avant tout changer le regard sur ces espaces, pour **en faciliter l'appropriation et en ouvrir les usages et les usagers**.

Ce changement n'implique pas nécessairement des aménagements lourds. Il peut se faire en anticipant (prévoir des allées pour le cheminement piéton, des bornes enterrées pour les jours de fête...) et grâce à des solutions plus légères.

Les parkings sont des espaces d'opportunités ! Pour végétaliser, pour tester des usages éphémères, pour produire des espaces publics... reste à imaginer lesquelles !

Changer le regard sur les parkings SITUATION



Le Hom : autant de places de parking ... mais plus de paysage !

Le site retenu par la commune de Le Hom était un assemblage d'espaces publics et privés, en plein centre bourg. La place du Champ de Foire est bordée par des équipements publics (salle des Pompes, écoles primaire et maternelle) et un garage privé inoccupé. Le stationnement y est conséquent et les projets d'extension des écoles appelaient à une reconfiguration de l'espace.

Le travail sur l'espace public devait permettre une réappropriation de la place, espace capable d'accueillir une programmation pour la petite enfance et l'accueil des événements communaux.

Les propositions ont permis de garder un même nombre de places de parkings tout en atténuant sa visibilité dans l'espace : en cassant les « grandes poches », en proposant des formats longitudinaux plutôt que des épis, ... La proposition est également de casser la mono-fonctionnalité, en faisant de cet espace public un parc, un verger, en même temps qu'un parking, un espace de jeu et de vue sur le grand paysage.





Varier les usages en fonction des saisons et des moments

La mono-fonctionnalité des parkings peut-être atténuée par des interventions minimales. Le recensement des places de parking officielles et informelles, de leur taille et de leur fréquentation est un préalable. Ce diagnostic permet d'envisager des solutions alternatives en cas de changement d'usage. Il est alors possible d'imaginer des occupations différenciées entre l'été et l'hiver, entre les jours de la semaine et le week-end (marché, foire, espace de jeux, terrain de sport...).

Programmer plusieurs usages en même temps

La fréquentation des parkings n'est pas incompatible avec d'autres usages. Il s'agit alors de dimensionner les usages qui peuvent s'ajouter au parking qu'il s'agisse d'un foodtruck (le fameux camion pizza), d'un stand commercial, d'un espace ludothèque ou sportif, ou de petits espaces ombragés. Cela est permis par la délivrance d'autorisation d'occupation du domaine public : permis de stationnement ou permission de voirie. Les poches de parking peuvent ainsi devenir des espaces de vie, presque comme les autres, en accueillant des événements occasionnels, des manifestations... au même titre que les places de marché ou les places de la mairie.

Penser l'intégration architecturale et urbaine du stationnement

L'intégration urbaine et architecturale du stationnement ne nécessite pas forcément de gros investissement mais une stratégie à l'échelle communale. Celle-ci consisterait à dimensionner des petites poches de

stationnement et de les répartir judicieusement au sein des communes. En centre bourg, l'intégration peut par exemple se faire derrière un bâti ancien à restaurer, à l'arrière d'une cour d'immeuble public à aménager.

Cette intégration du stationnement est aussi à considérer dès la phase de conception d'un projet urbain ou architecturale. La localisation et le dessin du stationnement devant participer à l'intelligence d'un projet d'aménagement d'espace public. Il s'agit par exemple de privilégier le parking longitudinal plutôt qu'en épi, de permettre des traversées, de ne pas faire barrière aux circulations et à l'appréciation des façades.

Le stationnement peut également s'inscrire dans une trame plantée apportant ombrage et relief à l'usuelle nappe de parking.

Penser le parking comme un levier de renaturation

Le réaménagement des stationnements existants ou l'aménagement des futurs stationnements peut contribuer à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et de réduction des îlots de chaleur.

La dés-imperméabilisation des sols, la répartition entre matériaux poreux, moins poreux, et la terre pleine est indiquée.

Dé-bitumer certaines places de stationnement pour pouvoir les végétaliser en plantant pelouse, arbres ou espèces arbustives contribue par exemple à la formation de la trame micro paysagère des communes. Le parking peut être ainsi conçu comme un parc / verger sous couvert. Cela nécessite de bien calculer les espacements nécessaires aux arbres et de choisir attentivement les essences végétales qui cohabiteront avec les automobiles.

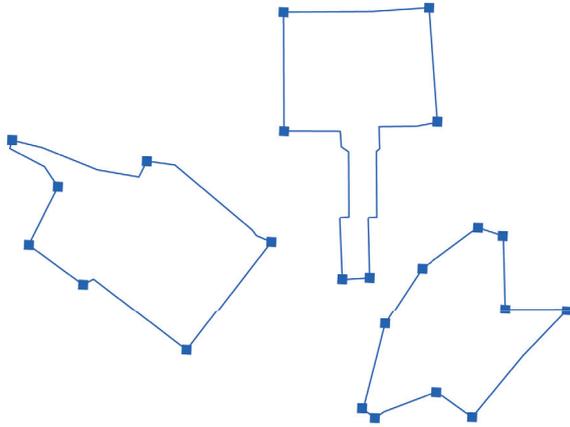
CHANGER LE REGARD

SUR
LES ESPACES
VERTS

Plus la société est urbaine, plus son cadre de vie « s'artificialise » et plus elle aspire à pouvoir, de temps à autre, retrouver et vivre la nature, ses rythmes, son esthétique. Vivre dans une commune périurbaine, c'est, pour beaucoup, **la promesse d'avoir un jardin et/ou des accès facilités à des espaces naturels en proximité.**

Mais dans la réalité, cette promesse est un défi ! Les habitants témoignent d'une mauvaise connaissance de la campagne environnante et **de nombreux espaces verts pourtant présents sont peu investis.** Certains sont de purs produits règlementaires, rendus obligatoires par les Plans de Prévention de Risques ou encore dans les règlements de ZAC. D'autres sont des reliquats, décousus, d'une trame ancienne, pour lesquels on peine à imaginer des usages.

Pourtant, pour les communes, ces espaces représentent souvent des coûts d'investissement et d'entretien importants. Mais ils sont aussi **de rares biens collectifs accessibles gratuitement,** pour tous. Les services qu'ils assurent sont largement sous-estimés : loisirs, rencontres, services écosystémiques, solutions face au réchauffement climatique, attractivité résidentielle, ... Ces espaces interstitiels sont des pépites !



Moult-Chicheboville : quand trois espaces verts délaissés se transforment en réseau de parcs

La commune de Moult-Chicheboville a choisi de travailler sur un ensemble de trois parcelles publiques à l'articulation entre une centralité et des lotissements. Ces parcelles sont toutes des "espaces verts" à l'intensité d'usage aujourd'hui limitée à quelques jeux pour enfants. Elles sont, pour la plupart, issues d'obligations réglementaires mais sont des impensés dans l'aménagement de la commune.

Perçues une à une, ces parcelles ne stimulent pas les envies et les idées des habitants. Mais en les faisant apparaître sur un même plan, on repère rapidement que ces trois espaces, au cœur des lotissements, pourraient avoir un impact fort sur les quartiers résidentiels alentour. Elles sont très proches les unes des autres et très faciles à relier, donc peuvent facilement former une trame de parcs.

En retravaillant la signalétique et la dénomination de chacun des espaces, c'est à dire à peu de frais, ce réseau peut être révélé pour trouver sa place dans l'offre communale. Ici un verger, là un square ouvert aux manifestations, là un espace de jeux XXL pour les enfants, ... les habitants envisagent des destinations et des fonctions spécifiques à chaque site.



Ouvrir les zones interstitielles aux abords des cours d'écoles !

Bien souvent les cours d'école ne sont ouvertes qu'aux heures de récréation et de fin des cours. Alors qu'il y a tellement de jeux, des bancs et même de la verdure ! De l'autre côté, des places, parcs, trottoirs, places de stationnement... que l'on pourrait parfois intégrer à certaines occasions pour une cour XXL ! Un jardin potager, un terrain de sport mutualisé, une aire de jeux... On peut imaginer plusieurs types de programmation à cheval entre équipement scolaire et espace public. Pour cela il faut travailler sur la clôture et sa délimitation afin que l'espace soit tantôt fermé et sécurisé, tantôt ouvert et accessible.

Transformer les espaces interstitiels en un réseau de parcs de proximité

Les cœurs de lotissements regorgent d'espaces verts issus d'obligations réglementaires... et qui restent là sans usage. Changer d'échelle en les resituant dans un réseau permet d'envisager une trame verte et de leur attribuer des fonctions spécifiques : à chaque espace vert, à chaque platebande sa fonction : ici l'espace dédié aux jeux XXL pour les enfants, là le verger collectif, là l'espace sportif ou festif... La fréquentation des espaces verts peut être renforcée en travaillant les continuités piétonnes entre ces espaces et des lieux générateurs de flux comme les écoles, les commerces, le centre de loisirs, le cimetière...

Nommer, mettre une signalétique

Ne suscitant que peu d'intérêt pour les habitants, certains espaces verts, sont traversés mais jamais réellement occupés. Ces espaces ne sont pas perçus comme des espaces vides : ils ne sont même pas remarqués ! Qualifier ces lieux peut être un premier pas vers une appropriation. Chaque espace peut être nommé, indiqué sur le plan de la commune et fléché par une signalétique spécifique. Les éléments caractéristiques de chaque espace vert (un arbre remarquable par exemple) pourraient également faire l'objet d'une signalétique sur mesure.

Faire écho à la campagne environnante

Le désir de campagne, de nature motive l'installation dans les communes moyennes du Pôle métropolitain. Pour autant, il existe un décalage entre la campagne imaginée (ferme, animaux, petites exploitations) et la campagne actuelle (exploitations céréalières, espaces ouverts de la plaine de Caen). Si le sens du mot campagne est peut-être à reconsidérer, il n'en reste pas moins qu'une des attentes des habitants est de trouver un nouveau rapport de proximité avec des éléments de nature. Ces espaces verts pourraient être le lieu où s'invente cette nouvelle proximité avec les cycles du vivant et les pratiques agricoles. L'installation de pâtures, la présence d'animaux, la plantation de fruitiers est appréciée par les enfants ... et est un moyen de retrouver cet "air de campagne".

Programmation XXL : ce qu'on ne trouvera pas dans notre jardin

Les grands parcs communaux ou les espaces verts plus confidentiels sont des lieux où peut s'inventer le collectif. Leur programmation doit tenir compte du fait que le jardin de la maison individuelle remplit parfois déjà de nombreux besoins (jeux, potager, végétation). Parcs et espaces verts peuvent alors être le lieu de l'extra, du gigantisme, de ce qui ne rentre pas dans le jardin, de ce qui provoque les imaginaires et de ce qui incite à se regrouper ! Des méga-jeux pour enfants, des tables de pique-nique géantes, des barbecues, de longs bancs où faire la sieste... et ce ne sont là que des premiers exemples.

Faire vivre les espaces interstitiels par des événements

Les pelouses des lotissements peuvent être transformées pendant certaines périodes de l'année en lieux festifs ou culturels. Des événements peuvent être programmés, les soirs d'été comme durant les fêtes en hiver, qu'il s'agisse de cinémas en plein air, de vide grenier ou de foire pour la vente de produits locaux.

NÉGOCIER AVEC LES ACTEURS EN PRÉSENCE

En concertant avec les propriétaires privés
En travaillant la viabilité avec les promoteurs
En utilisant l'espace public pour faire levier
En phasant



Projet d'urbanisation
Chuyer, FR



Projet Eco-quartier La Baudier,
Saint lattier, FR



Eco-quartier Pre Nouvel Est,
Seyssins, FR



Projet renovation centre ville,
Château-Thierry, FR



Démarche réinventer rural, Communauté de
communes de Nozay, FR



Visite de site en friche avec les opérateurs,
communauté de communes Medoc Atlan-
tique, FR



Lab north, Vraiment Vraiment,
Brussels, BE



Rue Soeur Valerie, ATM
Asnières-sur-Seine, FR



Purefleet Garden, Wagon landscaping
King's Lynn, UK



Espaces publics, commerces et logements, la
Couarde sur Mer, FR



Espace public et équipement, Les Touches,
FR



Réunion pour l'élaboration d'une charte par-
tagée station - commerçants, Soustons, FR

NÉGOCIER AVEC
LES ACTEURS
EN PRÉSENCE

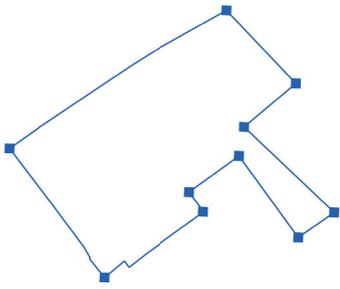
EN
CONCERTANT
AVEC LES
PROPRIÉTAIRES
PRIVÉS

Le réinvestissement de certains espaces interstitiels ne se fera qu'à condition de dialoguer avec les propriétaires privés. La conduite des projets se fait souvent de manière linéaire : la commune a recours à des bureaux d'études, qui produisent les éléments de planification règlementaires, prescrivent les orientations programmatiques et architecturales, puis les opérateurs prennent le relais, construisent et commercialisent. Les propriétaires privés arrivent « en bout de chaîne » et sont rarement concertés en amont des décisions règlementaires. Pourtant ils sont souvent les futurs acquéreurs / utilisateurs / riverains des projets proposés.

Changer la donne, c'est ici faire la ville avec l'ensemble les parties prenantes ! C'est ce qu'on appelle **un urbanisme négocié**, qui met l'accent sur la co-construction du projet entre acteurs publics et acteurs privés... et en premier lieu les propriétaires.

Ce que négocier veut dire : rencontrer les propriétaires avant de planifier. Echanger, partager l'information. Rechercher un accord centré sur des intérêts matériels en réunissant les interlocuteurs concernés. Confronter les intérêts apparemment incompatibles sur différents points, définir les concessions mutuelles, parvenir à un accord, des engagements réciproques. Pour cela, il faut commencer par créer un **climat de confiance** pour envisager la vocation future des espaces interstitiels.

SITUATION



Thue et Mue : un projet de densification construit
avec les propriétaires

La commune de Thue et Mue a proposé à tous les propriétaires des parcelles situées dans une zone urbaine actuellement non construite dans le bourg de Cheux, sur laquelle une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été inscrite dans le PLU, de partager un état des lieux de la situation et les réflexions de chacun. Objectif : faire changer le centre-bourg, pour et avec les habitants, en conservant tant que possible les qualités paysagères et environnementales de ces parcelles.

La commune a proposé aux quatre propriétaires situés dans cette zone de les rencontrer. L'atelier organisé avec des concepteurs a permis de comprendre pourquoi l'OAP inscrite au PLU n'avait jusqu'à présent pas permis de déboucher sur un projet. Cette OAP, qui envisageait la construction d'immeubles collectifs mais aussi une séparation stricte des flux voitures et piétons impliquait l'achat des parcelles par un opérateur capable de porter une opération complexe. Mais sans portage public et sans implication d'un bailleur, aucun opérateur privé ne trouve d'intérêt dans ce type d'opération. Si les propriétaires présents se sont montrés réticents à une densification importante du secteur, la discussion a permis de mettre de côté les préconisations de l'OAP en vigueur pour réfléchir à un nouveau projet pour le site, adapté au marché et acceptable pour les riverains.



Missionner une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage

Afin d'appuyer la commune dans l'ensemble de ses démarches face à des propriétaires privés, il pourra être utile qu'elle soit accompagnée d'une expertise tierce à même d'esquisser un projet, d'en apprécier l'acceptabilité économique pour toutes les parties, mais aussi de jouer un rôle de tiers de confiance dans le cadre des discussions avec les propriétaires. Les partenaires habituels de la commune peuvent également être mobilisés pour apporter cette expertise.

Identifier les enjeux fonciers

Au-delà de l'identification des propriétaires, il est essentiel de déterminer quelles sont les parcelles indispensables à mobiliser pour construire un projet cohérent.

Une fois un périmètre retenu, il est nécessaire d'apprécier les modalités de mutation des différentes parcelles selon qu'elles peuvent être cédées au coup par coup par leurs propriétaires sur la base d'une vision d'ensemble ou qu'un remembrement foncier est nécessaire par l'intermédiaire d'une AFU par exemple.

Définir des invariants

En amont de la rencontre avec les propriétaires, la première étape consiste à déterminer les fondamentaux de la mutation du secteur pour la commune : seuils minimum et maximum de densité, préservation d'espaces bâtis ou naturels... au cours d'une réunion avec les élus et les services. Suite à cet échange, de premières esquisses de projet sont représentées de manière à pouvoir les tester lors d'une rencontre.

Organiser la rencontre

Une fois les invitations adressées à l'ensemble des propriétaires du périmètre, la rencontre peut être organisée. La séance peut être introduite par les élus précisant l'objet de la rencontre puis animée par le partenaire ou prestataire de la commune en prenant appui sur les premières orientations de projet représentées intégrant les invariants.

L'enjeu est de faire émerger un projet qui agrée à l'ensemble des propriétaires quant à la valeur dégagée par la cession de leur terrain mais aussi à la préservation de leur environnement en tant que résidents. Cette vision partagée de la mutation du site pourra ensuite être transposée dans les documents d'urbanisme le cas échéant.

NÉGOCIER AVEC
LES ACTEURS
EN PRÉSENCE

EN
TRAVAILLANT
LA
VIABILITÉ
AVEC LES
PROMOTEURS

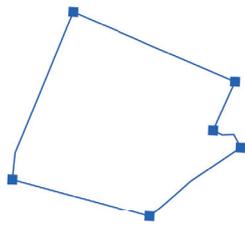
Les configurations dans lesquelles les filières classiques de l'aménagement peinent à trouver des solutions ne sont pas rares. Sur certains espaces interstitiels, la situation est bloquée car le propriétaire n'est pas joignable, pas pressé de vendre, ou attend un prix trop élevé de sa vente. Un site peut ainsi rester en friche pendant 10, 15, 20 ans sans que la collectivité ne trouve de levier pour agir.

Beaucoup de fantasmes peuvent circuler sur la valeur d'un terrain, sans que ni l'acteur privé, ni l'acteur public ne soient réellement en capacité de pouvoir objectiver et quantifier correctement. Chacun projette un type de programmation et un prix de sortie associé à cette programmation. L'enjeu est alors de parvenir à objectiver ces éléments pour faire cesser les spéculations : qu'est ce qui est possible sur ce site ? Quelle est la valeur estimée ?

Sans nécessairement recourir aux outils de maîtrise foncière classique, et avant même d'aller négocier avec le propriétaire, **la collectivité peut tester la viabilité, la faisabilité, et la capacité de faire projet sur un espace interstitiel.**

Pour cela, deux prérequis : la collectivité doit oser s'intéresser à un site... même quand il est privé (et a vocation à le rester), puis elle doit **prendre attache auprès d'opérateurs** pour tester, à partir d'une esquisse, des propositions de projet.

SITUATION



Argences : une esquisse et des prises de contact pour sortir de l'impasse



Au cœur 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 ont proposé 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 secteur de projet se situe à l'interface entre la zone d'équipements (scolaires et sportifs) et le centre-ville de la commune.

Si des pistes de projet se dégagèrent rapidement côté acteurs publics (programmation mixte de logements collectifs et d'un équipement publique), le propriétaire du site ne semblait pas avoir d'intentions claires... Comment faire pour tenter d'activer un projet sur ce site dormant... sans pouvoir autant faire monter les enchères ? La méthode que nous avons testée a été de produire une esquisse simple d'un projet et de le tester auprès d'opérateurs. Le défi étant de faciliter la rencontre entre le propriétaire foncier et des opérateurs potentiels, en suscitant des envies et des projections.



Mobiliser une expertise complémentaire

Pour lancer sa négociation avec d'éventuels opérateurs, la commune a parfois intérêt à se faire appuyer par une équipe de professionnels qui puisse déterminer un projet d'aménagement d'ensemble et en apprécier l'acceptabilité économique pour elle... comme pour le propriétaire du terrain. L'EPF ou l'EP-CI peuvent être mobilisés dans cette optique.

Identifier les sites potentiels

La première étape de la démarche consiste à recenser les secteurs du centre-bourg pour lesquels une mutation est aujourd'hui bloquée alors même qu'ils ne présentent pas de difficulté foncière particulière (propriétaire unique, pas d'indivision). Dans des communes où le marché du logement est dynamique en proximité immédiate de Caen, ces fonciers ont bien souvent déjà été identifiés comme mutable par des opérateurs locaux qui ne sont pas parvenus à dégager une vision de projet qui convienne à la commune et qui satisfasse les attentes financières du propriétaire initial.

Définir une programmation souhaitable pour la commune sur le périmètre

La définition d'un périmètre de projet est une étape importante. L'élargissement de la réflexion au-delà de la seule parcelle privée peut être un moyen pour la commune de cadrer sa mutation et de reprendre la main dans la démarche. En particulier, la requalification des espaces publics adjacents peut être un facteur de création de valeur pour la parcelle privée. L'expertise complémentaire mobilisée par la commune permet de cadrer les enjeux économiques sur le périmètre, en particulier une fourchette de constructibilité acceptable en fonction des attentes de prix du propriétaire. Sur cette base une esquisse est proposée à la commune définissant les emprises constructibles, les orientations pour les espaces publics, les formes bâties et les densités cibles.

Tester des opérateurs de confiance sur un ou plusieurs sites

Une représentation graphique sommaire du projet peut être produite par l'équipe d'experts pour test auprès d'opérateurs de confiance, qu'il s'agisse de bailleurs ou de promoteurs-lotisseurs. En fonction de leur retour, le plan peut alors être amendé.

Les sites les moins attractifs pour les opérateurs privés pourront être proposés aux opérateurs en association avec des parcelles plus attrayantes en termes de prix de sortie. Sans pour autant établir de péréquation foncière, cette négociation « couplée » peut faciliter la commercialisation des sites pour lesquels l'équilibre d'opération est plus incertain.

Aller rencontrer le propriétaire du site

Les contacts déjà pris avec les opérateurs peuvent permettre, une fois une "vision" du site retenue, de revenir vers le propriétaire avec une offre financière fiabilisée car agréée par l'ensemble des partenaires. Le cas échéant, la commune peut alors préciser la façon dont les documents d'urbanisme doivent s'adapter de manière à rendre le projet possible.

NÉGOCIER AVEC
LES ACTEURS
EN PRÉSENCE

EN UTILISANT
L'ESPACE PUBLIC
POUR FAIRE
LEVIER

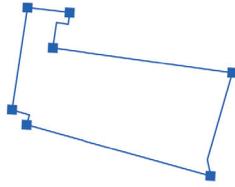
Le foncier constitue un levier essentiel de l'attractivité des communes et un moyen de réguler la croissance communale. **Dans les communes périurbaines, la ressource foncière publique est une denrée rare, souvent morcelée.**

Pourtant, les acteurs publics possèdent parfois de multiples petits gisements, des tènements disséminés entre des sites, des espaces publics, de voirie, de stationnements. Bien que de petite taille, ces espaces peuvent être des leviers stratégiques : **en les mobilisant on peut interpeller les propriétaires alentours sur des questions d'aménagement et de gestion.**

Ainsi, proposer un projet d'aménagement sur un petit site public, un espace de stationnement ou un délaissé vert, peut-être une fenêtre d'opportunité pour rentrer en dialogue avec les propriétaires privés qui possèdent des espaces alentours.

Ce n'est pas parce qu'un délaissé est privé que rien n'est envisageable ! Il s'agit pour l'acteur public de profiter de l'élan impulsé par le projet pour questionner les propriétaires sur la gestion des espaces privés, pour tester la pertinence d'une programmation commune, ou la possibilité d'une charte de gestion partagée, en appui sur des conventions de gestion.

SITUATION



Courseulles-sur-Mer : réfléchir sur un parking pour dialoguer
avec les propriétaires des voiries donnant accès à la mer

La commune de Courseulles-sur-Mer est soumise à un Plan de Protection des Risques Littoraux qui contraint un certain nombre d'usages et interdit un certain nombre de destinations pour les nouvelles constructions. En retrait du front de mer et en contrebas de la digue, l'ancien skate park de la ville fait partie des parcelles concernées par ces mesures de protection. Le terrain est en zone B1 dans le projet de PPRL. Plusieurs modes d'occupation y sont admis, mais avec des conditions très restrictives, répondant peu au marché, aux aspirations et aux formes locales.

L'ambition de départ était de penser une meilleure intégration de ce site dans la trame paysagère.

Le travail en atelier a mis à jour le caractère stratégique de certaines parcelles privées à proximité du site : tous les passages pour accéder à la plage étant privés, l'intégration de ce site doit nécessairement s'inscrire dans un dialogue avec les copropriétés de bord de mer.

Réinvestir les sites stratégiques en agissant sur les secteurs les plus emblématiques pour tirer l'aménagement privé vers le haut : voilà le défi qui pourrait être saisi à Courseulles-sur-Mer. C'est ce qui a été entrepris avec succès dans le centre de la commune. Ces investissements tactiques provoquent une réaction des acteurs privés, les obligeant à se positionner face au projet, à intégrer les groupes de réflexion et dans le meilleur des cas à négocier avec la collectivité. L'aménagement de cet espace public pourrait être l'occasion de rédiger une charte paysagère avec les copropriétés de bord de mer.



Montrer l'exemple autour de bonnes pratiques et amorcer le dialogue avec les voisins par le projet

Les moyens d'intervention des communes sur les espaces extérieurs privés, qu'ils soient collectifs ou individuels sont relativement restreints.

Des démarches de coopération peuvent être mises en place autour de bonnes pratiques partagées (type de plantations, mode de gestion alternatif des espaces verts, organisation d'évènements ponctuels...) en misant sur l'effet d'entraînement de la collectivité autour d'un projet donné. Ce mode de coopération entre la commune et les privés pourra prendre différentes formes au-delà de l'arrêté prohibitif ou prescriptif : concertation, charte, modes de gestion partagés...

Les délaissés du domaine public, un levier de négociation avec les propriétaires et les porteurs de projets

Dans certains cas, les emprises publiques bordant des parcelles mutables peuvent également être utilisées dans les stratégies de négociation.

La requalification d'un espace public ou d'un équipement dégradé peut convaincre un investisseur du potentiel d'un site pour accueillir une programmation nouvelle de logements ou d'activités. La valorisation apportée en sortie de programme peut permettre en entrée de bilan d'atteindre le prix cible attendu par le propriétaire foncier ou d'absorber un aléa sur la dépollution du site.

Selon la nature et la qualité du projet proposé, la négociation peut conduire au déclassement stratégique d'un espace public de façon à majorer la constructibilité d'un projet d'ensemble et de l'équilibrer économiquement. Ces leviers pourront être amenés dans la négociation en contrepartie d'une amélioration de la qualité architecturale et urbaine du projet ou encore de l'intégration de programmes d'intérêt général.

NÉGOCIER AVEC
LES ACTEURS
EN PRÉSENCE

EN PHASANT

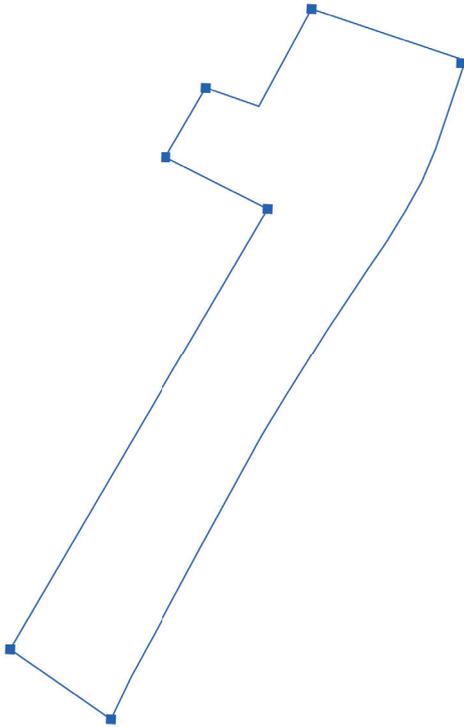
Les sites interstitiels représentent parfois des opportunités immédiates pour pouvoir répondre aux besoins de la commune ou du bassin de vie. Mais ce n'est pas toujours le cas.

Certains délaissés n'ont pas vocation à être saisis de suite, soit parce qu'on n'a pas encore identifié de projet de transformation, soit parce que le marché ne s'y prête pas. D'autres espaces interstitiels sont imposants et nécessitent d'être découpés pour pouvoir être retravaillés.

Dans tous les cas, **pour éviter de mettre d'autres projets en difficulté à l'avenir ou pour éviter l'écueil d'opérations "à la découpe"**, susceptible de produire un patchwork qui perdrait toute cohérence urbaine, architecturale et programmatique, il est nécessaire de **produire une vision d'ensemble du développement communal : dans l'espace et dans le temps, en intégrant les délaissés.**

Les OAP (**O**rientations **d'**Aménagement et de **P**rogrammation) du PLU permettent de définir les actions et opérations à conduire et comportent un échéancier prévisionnel, permettant une gestion du temps.

Négocier avec les acteurs en présence
en phasant
SITUATION



Bourguebus : définir des séquences pour éviter le patchwork urbain... en rendant le projet possible



La commune de Bourguebus a connu une forte croissance démographique. Sa population a doublé en 20 ans. L'usine de Lin, inscrite en entrée de bourg, s'est peu à peu retrouvée encastrée dans une trame lâche de lotissements. L'activité ayant été déplacée et concentrée sur une partie du site, plusieurs parcelles de l'exploitation sont actuellement en friche.

L'urbanisation du sud de la commune présente et à venir (zones AU dans le PLU) laisse augurer des besoins en équipements toujours plus importants. Au vu des ouvertures à l'urbanisation déjà programmées, la mutation en logements de ces parcelles n'a aucun caractère d'urgence, mais la maîtrise de l'avenir du site est pourtant stratégique.

Les élus souhaitent pouvoir maîtriser les formes urbaines et architecturales qui se construiront sur cet espace à forte visibilité le long de la RD230. Le projet a consisté à inclure le site dans une vision à long terme et à l'échelle de la commune, en raisonnant avec l'armature des espaces publics de la commune, à concevoir la transformation du site dans sa globalité (en identifiant des sous-secteurs), pour éviter le coup par coup : définition des conditions d'urbanisation, des invariants urbains et des séquences temporelles pour faire sortir le projet.



Définir un plan programme à long terme et son phasage

La commune doit en premier lieu proposer, assez classiquement, d'une première vision du devenir du site sous la forme d'un plan d'organisation des futurs programmes faisant apparaître des densités cibles. C'est une étape incontournable avant d'envisager le phasage de l'opération. L'objectif de compacité des formes bâties pourra être représenté par des images de référence pour chacune des densités de logements, les opérateurs déterminant ensuite le type de programme qui correspondra aux attentes des utilisateurs. Les futurs espaces publics sont également représentés dans leur dimensionnement et leurs vocations. L'ensemble du projet fait l'objet d'une évaluation économique afin de déterminer le prix d'acquisition du terrain et le coût du programme d'aménagement. Une fois cette vision de long-terme partagée avec l'ensemble des partenaires, son phasage devient un levier pour faciliter sa mise en œuvre et déclencher une mutation à court terme. L'inscription dans le PLU sous la forme d'une OAP peut venir renforcer la stabilité de cette vision à long terme.

Apporter des garanties au propriétaire quant au devenir de l'ensemble de son foncier

La vision d'ensemble du site doit pouvoir être testée dans le cadre d'échanges de travail entre la commune et les opérateurs potentiels. La programmation cible retenue en termes de logements et d'équipements publics doit à la fois correspondre à des produits logements commercialisables et à un investissement partagé sur la création des nouvelles voies et équipements. Cet équilibre peut nécessiter plusieurs aller-retours entre le ou les partenaires privés pressentis et la commune.

Une fois la vision long-terme et le prix d'acquisition foncière qui en découle fiabilisés, le propriétaire peut alors être recontacté par l'opérateur. Un prix d'acquisition inférieur aux attentes initiales peut alors devenir acceptable, voire une acquisition par tranche, puisque garantie par l'accord de la commune sur le plan programme.

Permettre une dépollution alternative

Dans le cas de fonciers pollués, les techniques de phytoremédiation permettent de diminuer considérablement le coût de remise en état des sols au travers la plantation d'espèces végétales dépolluantes. Ces dispositifs sont d'autant plus pertinents pour des sites dont le coût de portage est relativement limité compte-tenu du poids limité du foncier dans le bilan final d'opération. Ce "temps supplémentaire" dans le développement du projet peut être mis à profit pour favoriser l'appropriation par les riverains, voire pour engager de premières phases de commercialisation pour les parties du site les moins polluées.

Créer de la valeur au service des phases ultérieures du projet

Le phasage d'une commercialisation est classiquement abordé comme une nécessité pour s'adapter au rythme d'absorption du marché. Il peut également être mobilisé comme un levier pour capitaliser sur la réussite de premières phases d'un projet afin de renforcer l'attractivité d'ensemble du site et favoriser la commercialité de produits plus atypiques ou dont la commercialité n'est pas forcément avérée au démarrage (formes de logement semi-collectifs, habitat intergénérationnel) en contrepartie d'une bonification de la constructibilité d'ensemble. Une certaine souplesse doit être conservée dans la programmation initiale définie entre l'opérateur et la commune pour intégrer ces retours d'expériences dans les phases ultérieures. En ce sens, il peut être intéressant pour un propriétaire foncier d'intégrer une décote sur les premiers lots proposés sur le marché pour inciter à de premières acquisitions.

EXPÉRIMENTER

A partir de l'implication habitante

A partir de programmations ouvertes

En activant à court terme pour
transformer à long terme

En rendant la densification désirable



Jardin Adelaide, Coloco
Courbevoie, FR



La Grande Traversée, Bazar urbain
Genève, CH



Redynamisation Centre Bourg, Bazar Urbain
Grisolles, FR



Locaux d'activité L.A.R.O,
Paris, FR



Locaux d'activité IGOR,
Paris, FR



La prairie du canal
Bobigny, FR



Résidence d'artiste Pauline Perplexe
Arcueil, FR



Lieu d'animation La belle du Gabut
La Rochelle FR



Espace culturel L'Open bach
Paris, FR



Housing development Maierhof, Feld 72
Bludenz, AU



Goldsmith street, Mikhail Riches,
Norwich, UK



Cohousing community, Dorte Mandrup,
Lange eng, DK

EXPÉRIMENTER

À PARTIR DE
L'IMPLICATION
HABITANTE

Beaucoup d'espaces interstitiels de cœur de bourg font partie du décor quotidien des habitants.

Ce sont des lieux familiers, où l'on peut se projeter facilement. Et si on y testait à peu de frais de nouvelles façons de produire la ville... et de faire société ? Et si les sites sous-investis étaient des espaces propices pour (ré)inventer la participation citoyenne et susciter l'envie de s'investir collectivement dans la commune ? Le défi est double : faire en sorte de définir une programmation qui corresponde au mieux aux usages et aux aspirations des habitants et laisser la possibilité aux habitants de devenir acteurs / gestionnaires du projet ?

Cela revient en partie à transformer certains espaces délaissés, qu'ils soient publics ou privés en bien commun. Un « bien commun » rassemble une ressource (un parc, une rivière, un champ, ...), une communauté d'acteurs et de parties prenantes (les habitants, les associations, les usagers du parc, les riverains, ...) ainsi qu'un système de règles, de normes, d'engagements pour gérer et valoriser la ressource collectivement.

Pour y parvenir l'acteur public doit **repérer les parties prenantes, leur faire confiance** pour qu'ils puissent s'impliquer dans la gestion du lieu, et repérer les intérêts réciproques de chacun des acteurs, pour **dépasser les potentiels conflits d'usages.**

Recruter in situ les bonnes volontés pour activer les espaces interstitiels

Pour transformer les espaces interstitiels en biens communs il est nécessaire pour la collectivité d'effectuer un repérage des acteurs intéressés par une mise en commun de leur savoir-faire, de leur temps libre, de matériels... qu'ils soient riverains, associatifs, entreprises locales, etc. Cela peut débiter par un temps de présence dans l'espace public et l'ouverture d'un registre. La concertation in situ (diagnostic en marchant, table longue, réunion publique de plein air...) est un bon moyen pour prendre contact avec des « volontaires ». La mise en ligne d'une page / plateforme collaborative sur le web ou les réseaux sociaux peut également être utile pour recruter, informer puis échanger entre membres d'une communauté engagée dans la gestion d'un lieu. La collectivité partage alors avec ces acteurs la gestion de l'espace interstitiel, elle peut avoir un rôle d'animation de la communauté.

Varier les lieux et les temps de participation pour aller chercher tous les usagers du territoire

En matière de concertation les réunions publiques classiques peinent à séduire d'autres publics que le monde associatif et les retraités. Ouvrir un espace café-jeux-concertation à la sortie de l'école, être présent le samedi après-midi sur les lieux de sociabilité de la commune, construire un questionnaire sur les réseaux sociaux sous forme de quizz... Il est nécessaire de varier les dispositifs, les lieux et les moments de la participation. Pour mobiliser les jeunes, les actifs et les familles, les outils de démocratie numérique et les concertations de terrain par l'art ou le jeu sont à privilégier.

En profitant des événements communaux (forum des associations, marchés, kermesses...) on parvient rapidement à consulter plus d'une cinquantaine de personnes sans avoir besoin de faire de la communication en amont. Des enfants, des adolescents, des jeunes actifs et des personnes présents depuis plus de 30 ans... ce format permet de saisir la diversité des habitants de la commune.

Faciliter la mise en œuvre des projets collectifs en assouplissant les règles

Pour redonner de l'usage aux espaces interstitiels, il paraît essentiel de pouvoir oser, tâtonner, confronter, se tromper, corriger, bref, avancer en marchant. La collectivité doit se donner, et donner aux collectifs et usagers la possibilité d'expérimenter dans le cadre d'un projet ou d'un chantier particulier, en dérogeant au besoin à certaines normes. C'est le principe du « permis de faire » repris dans la loi de 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Les dents creuses, les zones de contraintes, les maisons murées, les rez-de-chaussée fermés peuvent être réinvestis, si l'on s'autorise à y tester de nouveaux usages mais à condition que l'on puisse y modifier les normes d'accès, de sécurité ou encore la fiscalité qui pèsent sur eux.

EXPÉRIMENTER

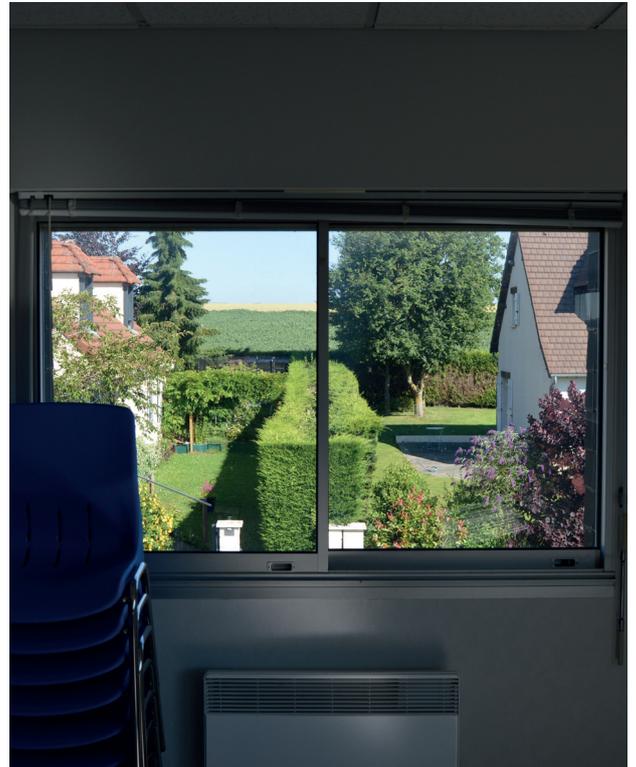
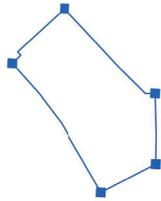
À PARTIR DE
PROGRAMMA-
TIONS
OUVERTES

Escape game, ateliers d'artisanat, conciergerie solidaire, espaces de coworking, résidences pour artistes, ... la palette de « services » que les communes peuvent proposer aujourd'hui **vont bien au-delà du traditionnel triptyque boulangerie-boucherie-pharmacie**. Ces nouveaux programmes répondent aux attentes des habitants dans leur diversité : adolescents, télétravailleurs, touristes, excursionnistes de passage à la journée, autoentrepreneurs, retraités, ...

Pour renouveler l'offre et attirer des porteurs de projets variés, **il s'agit d'inverser la logique habituelle et d'accepter de ne pas définir, à priori, de cible ou de destination** lorsqu'un espace se libère. Au contraire, il faut partir des qualités de l'espace et de faire confiance aux porteurs de projets qui se présentent.

Pour cela, l'outil clé est l'appel à **candidature** : la collectivité doit fixer les règles du jeu et faire en sorte de communiquer largement sur le processus.

SITUATION



Evrecy : pour ouvrir un tiers-lieu, il faut définir le mode de gestion et d'animation

La commune d'Evrecy est prête à voir s'ouvrir l'un des premiers tiers-lieux périurbains de Normandie sur trois parcelles contiguës à proximité du pôle d'équipements de la commune. Proches de la place principale, de l'école et de ses services, ces emprises publiques sont aujourd'hui sous-utilisées. L'ancien bâtiment de la circonscription d'action sociale devenu inoccupé, est en bon état et il est devenu propriété communale. Equipé de la fibre, il rassemble une quinzaine de bureaux, des blocs cuisines et sanitaires et des espaces communs / salles de réunion ; bref, c'est une opportunité pour imaginer une reprogrammation rapide du lieu.

La réussite de l'occupation de ce type de lieux dépend néanmoins de plusieurs facteurs clés : le choix du gestionnaire, le mode de gestion, la nature des occupants, les règles communes et la méthode d'animation du site. L'atelier a permis de définir les conditions d'occupations souhaitables du lieu, en s'inspirant notamment des méthodes utilisées en urbanisme transitoire, apportées par la coopérative Plateau Urbain.

Recenser les demandes et définir des objectifs pour le site

Ne pas définir de programmation précise ne signifie pas accueillir tout et n'importe quoi. Le projet de site doit être précisé avant de se lancer dans la phase d'appel à candidatures. Qu'en attend-on ? Quelle place pour le lieu dans l'offre communale/intercommunale ? Quelle accroche avec le quartier ?

La collectivité peut recenser et récolter des données pour préparer un projet dit de "programmation ouverte" : identifier les besoins locaux (associations, milieu culturel, milieu entrepreneurial) ; définir des objectifs pour les espaces interstitiels (développer le lien social ? favoriser le premier pas vers l'emploi ? revitaliser un secteur sans usages ? proposer une nouvelle offre de services ?) C'est un préalable au lancement d'un appel à candidature.

Élaborer un diagnostic technique des bâtiments ou structures mis en programmation ouverte

Si le projet de site est déterminant pour orienter les candidatures... la salubrité l'est plus encore ! La seule limite de la programmation ouverte, c'est la sécurité des occupants. Une étude technique de salubrité (état de la toiture et des plafonds, présence de plomb, amiante si plafonds dégradés, pollution du sol si locaux d'activité industrielle ou garage) est nécessaire pour déterminer si certains locaux peuvent être mis en occupation ou non.

Construire un projet de site avec un gestionnaire et les occupants

La commune peut décider d'organiser seule le projet d'occupation temporaire et d'assurer la gestion du lieu. Elle peut, par la passation d'un contrat avec un gestionnaire (associatif, entreprise, choisi ou non parmi les occupants...)

déléguer cette charge. Cela nécessite dans ce cas la rédaction d'une charte propriétaire/gestionnaire/occupants pour s'assurer de la bonne cohabitation entre les parties prenantes au projet pensé en programmation ouverte.

Activer le lieu par l'appel à candidature

L'appel à candidature permet d'ouvrir le jeu. En fonction de la taille et de la nature de l'espace, il peut être lancé à l'échelle départementale, intercommunale ou locale, en étant dans tous les cas relayé par la commune. Plus l'appel à candidature sera diffusé (journaux, réseaux sociaux, bulletin officiels...), plus la collectivité aura le choix dans la composition de son "mix" d'occupants.

Encourager la mixité des activités

La communication autour de l'appel à candidature doit permettre d'aller chercher des porteurs de projets hors des radars habituels de la mairie et des services économiques des EPCI. La sélection des candidats doit se faire avec le gestionnaire (si différent de la collectivité). Le principe de programmation ouverte autorise le rapprochement entre des structures de nature différente (entreprises, association, espace de coworking, commerce...) et travaillant sur des thématiques différentes (éducation, action sociale, environnement, digital, création...). La variété des occupants et le rapprochement d'activités de nature différentes est à encourager, sauf à vouloir recréer des « pôles » comme dans la programmation classique.

EXPÉRIMENTER

EN ACTIVANT À
COURT TERME
POUR
TRANSFORMER
À LONG TERME

Autrefois perçus négativement, les espaces vacants dans les centres-bourgs sont désormais des réserves foncières stratégiques. Mais bien souvent, des verrous psychologiques et économiques freinent la sortie des projets : les sites peuvent être perçus négativement et les modèles économiques sont complexes en secteur non tendu.

Pour faire la preuve que la transformation d'un site est possible, l'urbanisme temporaire est une méthode précieuse. Des aménagements provisoires ou des projets d'occupation sur un temps donné peuvent influencer sur un projet urbain futur. Ils participent à préfigurer les projets ou redonner une valeur d'usage au site.

Expérimenter
en activant à court terme pour transformer à long terme
SITUATION



Potigny : réaliser des travaux nécessaires à une occupation temporaire à court terme pour envisager une occupation temporaire et des travaux plus lourds à long terme

La commune de Potigny a choisi de réfléchir à la transformation d'un ancien commerce avec logement attenant à l'étage, accompagné de ses dépendances, récemment acheté par la municipalité. Le bâtiment datant des années 1920 peut être considéré comme du patrimoine vernaculaire, il mérite d'être conservé.

Son mauvais état, au cœur des débats de l'atelier, conditionne néanmoins les usages futurs du site. Le tissu commercial de Potigny est dynamique, mais la demande est insuffisante pour redonner de l'usage au bâtiment, en l'état. Les coûts d'une réhabilitation complète, à même de voir des professions de type médical ou paramédical s'installer, étant trop importants pour la commune ou pour des investisseurs privés.

L'atelier a permis d'imaginer la réouverture de ce bâtiment, à moindre coût, sans démolition. La première étape consiste à réaliser une étude technique pour définir les travaux nécessaires pour une occupation transitoire et les travaux à conduire pour une remise en état plus conséquente du bâtiment (isolation toiture, menuiseries, ...) à moyen terme. La seconde consiste à lancer un appel à projet pour attirer des porteurs de projets.

A court terme, une intervention artistique, permettrait de faire la preuve (ou du moins de tester la pertinence) du potentiel touristique de la commune. Le bâtiment ayant gagné en visibilité grâce à la démarche, la possibilité peut être envisagée, si la commune le souhaite, de chercher à lui donner une destination plus pérenne, justifiant de travaux plus conséquents.

Activer par l'évènementiel et l'inattendu

Certains sites ou locaux disposent de qualités propres indéniables mais restent méconnus car ils manquent avant tout de visibilité. Ce déficit d'image les maintient hors marché et souvent loin des usages. L'activation d'un certain nombre de site passe d'abord par un «coup de projecteur», même éphémère. L'organisation d'un évènement (marché, foire, concert, compétition sportif, journées du patrimoine, course d'orientation, escape game...) peut permettre de faire réapparaître un site méconnu ou oublié sur la carte des pratiques communales. Une intervention artistique ponctuelle peut également jouer en la faveur d'un bâtiment ou d'une parcelle. La mise en lumière ou en couleur d'un local peut permettre d'attirer l'attention des habitants, susciter un désir d'usage, voire l'intérêt de la part de prospects.

Organiser une occupation temporaire pour donner de la valeur

La mise à disposition à titre gratuit durant un temps donné redonne à un local fermé ou un terrain délaissé une valeur d'usage, là où il a pu apparaître par le passé sans valeur aucune. L'occupation temporaire à bas coût (contre paiement des charges et taxes par exemple) constitue elle aussi un premier pas vers une mise sur le marché plus classique de ces sites. Cette façon de recycler les bâtiments et les terrains peut en outre permettre au propriétaire d'annuler le coût souvent sous-évalué que représentent les dépenses d'un site inoccupé. L'occupation temporaire passe dans la majorité des cas par la signature d'une convention d'occupation temporaire entre le propriétaire et les occupants.

Préfigurer la programmation et tester la viabilité économique par l'occupation temporaire

L'occupation temporaire est un vecteur efficace d'allocation d'espaces pour les activités d'intérêt général portées par des acteurs associatifs, de l'économie sociale et solidaire ou pour des porteurs de projet dont les modèles économiques sont incompatibles avec le marché de l'immobilier traditionnel. Elle permet de préfigurer des activités : c'est un bon moyen pour tester des programmations (culturelles, commerciales...) et pour éprouver la viabilité économique de porteurs de projets.

EXPÉRIMENTER

EN RENDANT LA
DENSIFICATION
DÉSIRABLE

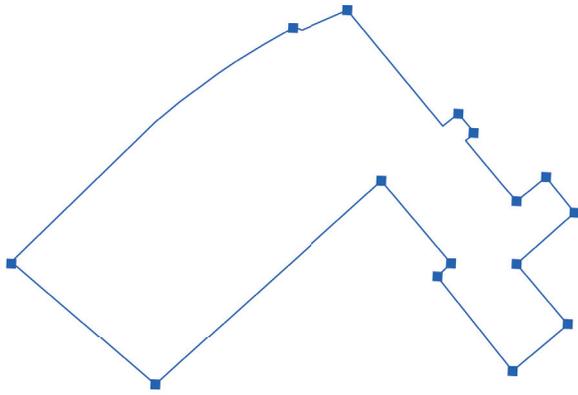
Les objectifs de construction neuve dans le tissu existant des communes périurbaines sont ambitieux, autour de Caen comme partout en France. Les opérations neuves en centre bourg sont plus chères et plus contraintes que les opérations en extension. L'équilibre de ces opérations nécessite donc de revoir au cas par cas certains plafonds de densité, dépassant parfois les contraintes réglementaires. **A l'intérieur des centres-bourgs, demain, il faudra assurément construire plus et donc de manière plus dense, dans le respect des SCoT.**

Or aujourd'hui, l'acceptabilité sociale de la densité est difficile, ici comme ailleurs. Certaines opérations ont laissé un goût amer et des voix s'élèvent contre la « destruction » des cadres de vie hérités. Et pour cause, le tissu urbain des communes périurbaines est majoritairement basé sur un modèle pavillonnaire : **à chacun sa parcelle, à chacun sa maison, à chacun son aire de stationnement, à chacun sa voie de desserte.** L'avenir appelle des réponses plus collectives, plus solidaires, plus interdépendantes. La forme même des tissus pavillonnaires s'y prête mal, c'est pourquoi il faut encourager leur mutation, avec doigté, pour permettre à celles et ceux qui les habitent d'y vivre mieux ensemble, moins isolés.

Les termes du débat proposé ici sont donc « comment convaincre, expliquer, démontrer que la densité est une condition sine qua none à un développement périurbain **plus durable, plus attractif, mais aussi plus accessible ?** » - car de façon prosaïque la densification est aussi une condition souvent nécessaire à l'équilibre économique d'une opération.

La densité ne deviendra désirable que si elle assure la réalisation d'un projet de qualité, « augmenté » en services, en espaces verts, en équipements partagés, ... **Bref plus dense doit aussi rimer avec plus intense !**

Expérimenter
en rendant la densification désirable
SITUATION



Douvres-la-Délivrande : habiter dans une opération dense, à condition d'avoir un parc augmenté à proximité

Situé à mi-chemin entre les deux centralités de Douvres-la-Délivrande, l'ensemble de parcelles publiques proposées par les élus est aujourd'hui au cœur de la commune. Longées par la promenade Thomas de Douvres, situées à proximité d'un bassin d'orage, les parcelles proposées présentent un calme et des qualités paysagères à conserver.

Le défi était de relier ces espaces hétéroclites (des préfabriqués jouxtant une école, un terrain de pétanque, les berges de la Douvette, des jardins familiaux, des cheminements) dans un aménagement d'ensemble pour créer un nouvel espace de vie, permettant d'habiter, en plein cœur de la commune.

Pour se faire, nous avons commencé par nous questionner sur les conditions d'acceptabilité de la densité dans un espace comme celui-ci. Les réponses à ce défi étaient de trois ordres : valoriser et renforcer les qualités paysagères du site, penser une trame d'espaces publics de grande qualité autour de l'opération de logements, et travailler les qualités architecturales du projet afin de dégager un habitat augmenté : espaces partagés, stationnements mutualisés, ...

Renforcer les centralités en développant des espaces publics de qualités.

Face au développement des zones d'activités et zones commerciales périphériques les centralités existantes perdent de leurs attractivités. La montée en qualité des centralités passera avant tout par des espaces publics de qualité, des lieux de rencontre et de collectif. Ces espaces publics de « ville » et de « nature » (jardins, parcs, boisements...) sont souvent envisagés dans un second temps, après la satisfaction des besoins en matière de logements ou de services. Il s'agit d'inverser l'ordre des priorités et urbaniser à partir et en fonction des espaces publics.

Des lieux pour se ressourcer et se rencontrer

Aujourd'hui la faible attractivité résidentielle des centres-bourgs est souvent pointée du doigt. Les raisons sont connues : logements trop petits, anciens, sans espaces extérieurs... et ne sont pas amputable à la densité. Les opérations neuves ou de réhabilitation en centre-bourg doivent donc permettre de retrouver une attractivité résidentielle concurrentielle au pavillon en proposant des espaces extérieurs plantés ou des terrasses, des espaces de stockages et de rangement, et des espaces communs de qualité et peu couteux en charges. Les rez-de-chaussée sont à concevoir avec attention, afin de rendre possible l'installation d'espaces mutualisés (locaux associatifs, vélos...) L'habitat participatif peut être un levier pour permettre aux habitants de mieux s'approprier ces espaces communs.

Construire des logements généreux et parfaire la typologie du logement intermédiaire

Pour retrouver le désir d'habiter en centre-bourg, une certaine générosité du logement est nécessaire (grande surface, espace de rangement, placard cellier...) à laquelle les techniciens (instructeurs du permis de construire) doivent être attentifs. Ces conditions peuvent être imposées aux opérateurs via des me-

sures compensatoires notamment sur les constructibilités. Par exemple un ajout de terrasses est prévu, il faut alors retrouver la surface constructible perdue au-delà de l'enveloppe autorisée.

Le logement intermédiaire peut aussi être l'expression d'un consensus qualitatif entre logement individuel et logement collectif. La typologie du collectif en bande en r+2 permet par exemple de concevoir des entrées individuelles depuis la rue et des petit jardins privatifs ou un grand jardin commun à l'arrière.

Trouver des avantages à la compacité en travaillant les épannelages

La construction dans les interstices de centre bourg doit pouvoir à la fois mettre en valeur le cadre existant et offrir une plus-value à un habitat plus dense. Faire varier les hauteurs bâties est alors un moyen de mettre en valeur la trame d'espaces publics (trame verte, percée visuelles) et de donner des qualités d'habiter aux logements (vues dégagées, double à triple orientation).

Des nouveaux services apportés par la densité

Habiter dans un espace plus dense, c'est attendre, en retour, une meilleure offre de services et des possibilités de lien social et de rencontres. Il s'agit à la fois de proposer des commerces de proximité, mais aussi et surtout, des services sur-mesure, adaptés aux besoins des ménages habitants les logements. Plusieurs leviers pour cela : la mutualisation des services (crèche partagée, service au public, bibliothèque / bricothèque partagée...), le développement de conciergerie de services, la proposition de services à la carte (service de location de voitures, e-services...).

> UN RÉFÉRENTIEL, ET APRÈS ?

Onze cas pratiques, ce sont autant de messages et d'interpellations, de nouvelles façons de faire pour repenser l'aménagement des espaces interstitiels dans les communes autour de Caen.

Ce n'est qu'un point de départ, nombreuses sont les configurations et les situations concrètes qui posent d'autres défis stratégiques et opérationnels.

Pour continuer à construire ce référentiel, il faut commencer par travailler largement à sa mise en débat, à son expérimentation, à son amélioration, avec tous les acteurs concernés.

Communes, intercommunalités, Pôle Métropolitain, Département, Région, services déconcentrés de l'Etat en général, DDTM en particulier, aménageurs, associations et collectifs organisés, ... la liste des acteurs qui peuvent concourir à la production permanente du référentiel est longue.

Le chantier qui s'ouvre est donc celui de l'animation et de l'accompagnement de ce travail d'élaboration collective, en procédant par allers-retours entre des tests locaux et des partages d'expériences pour faire avancer collectivement les changements de modes de faire.

ACADIE
Politologue

PARTICULES
Architecture et urbanisme

VILLE EN ŒUVRE
Montage opérationnel

GRAND TOUR
Paysage

VRAIMENT VRAIMENT
Design de politique publiques

PLATEAU URBAIN
Immobilier temporaire

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

avec le soutien de l'Etat

