



THUE ET MUE

LA DEMARCHE SUR THUE ET MUE / GRAPPE 1 VALORISER LES ESPACES INTERSTITIELS PAR L'IMPLICATION HABITANTE

Pour poursuivre le travail de renforcement du centre bourg engagé par la commune, il est indispensable de comprendre les intentions de tous les acteurs, publics et privés qui sont à même de faire bouger le territoire. La commune de Thue et Mue a ainsi proposé à tous les propriétaires des parcelles situées dans une zone urbaine actuellement non construite, entre les rues de Caen et du Bessin, dans le bourg de Cheux, de partager un état des lieux de la situation et partager les réflexions de chacun. Objectif : faire changer le village pour et avec les habitants, en conservant tant que possible les qualités paysagères et environnementales de ces parcelles.

La commune de Thue et Mue a proposé le 20 juin dernier aux quatre propriétaires situés dans cette zone, actuellement indiquée Uap (sur laquelle une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été inscrite dans le PLU) de les rencontrer. L'atelier 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 cette opération complexe. Or sans portage public et sans implication d'un bailleur, aucun opérateur privé ne trouve d'intérêt dans ce type d'opération. Le marché libre ne semble pas prêt sur ce type de polarité à proposer du collectif, voire de la maison en bande. Les propriétaires présents se sont quant à eux montrés réticents à une densification importante du secteur, et se sont volontiers présentés comme souhaitant faire obstacle à cette densification. Dans ces conditions, 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.

LES ENSEIGNEMENTS POUR LA DEMARCHE DU POLE

Mobiliser les propriétaires pour réfléchir sur les espaces interstitiels

> Le réinvestissement de certains espaces interstitiels ne sera fait qu'à **condition de dialoguer** avec les propriétaires privés.

> Dans le cadre de la production de documents d'urbanisme, ou de leur révision, il est nécessaire de rencontrer les propriétaires **avant toute décision**, pour pouvoir échanger et partager l'information avec eux.

Créer un climat de confiance pour envisager leur vocation future

> En amont, **travailler les invariants** du projet avec les élus

> **Produire une représentation simple** de ces intentions (soit en activant une lettre de commande

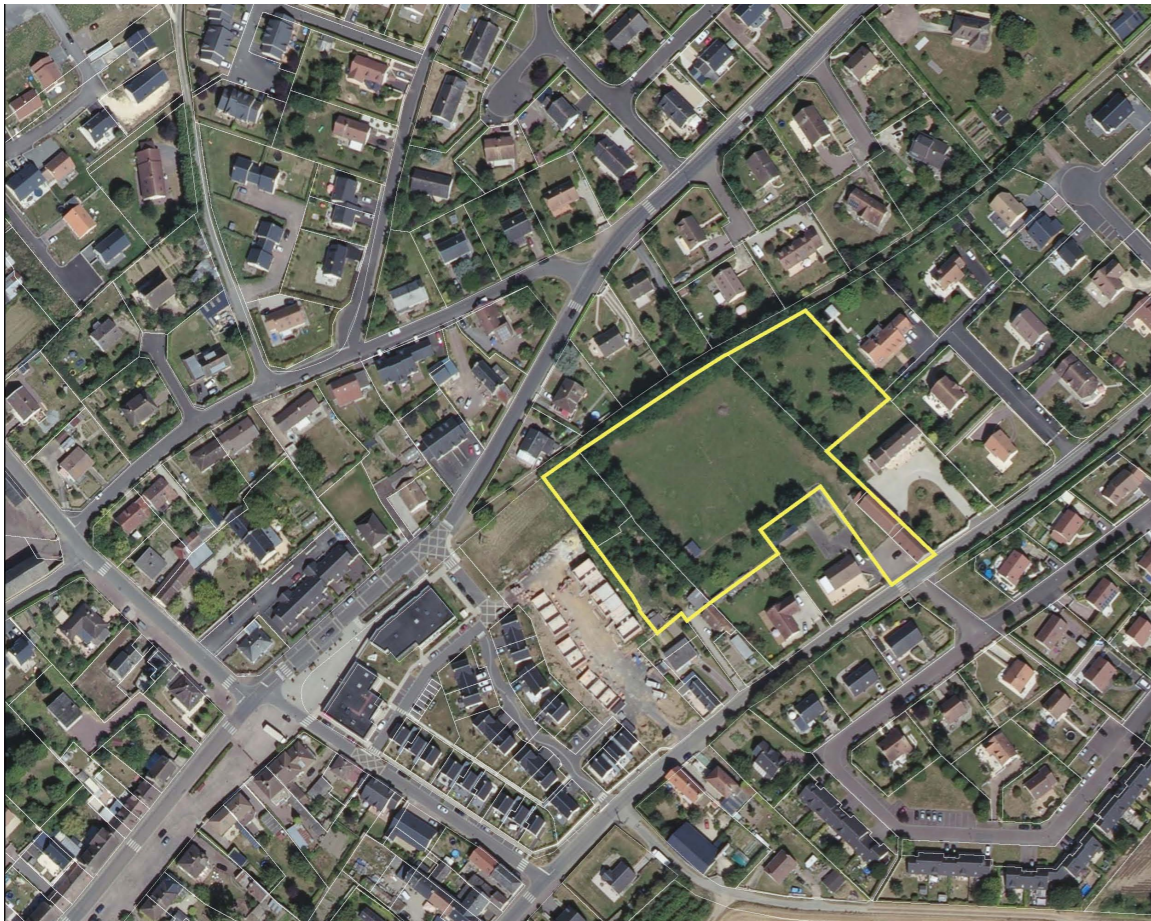
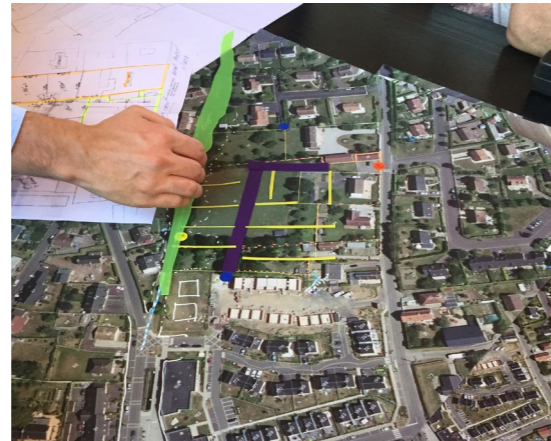
ponctuelle à un architecte, soit en faisant appel à l'Agence d'Urbanisme ou au CAUE). Faire appel à un **tiers** pour les négociations

Faire projet en (a)ménageant les espaces interstitiels

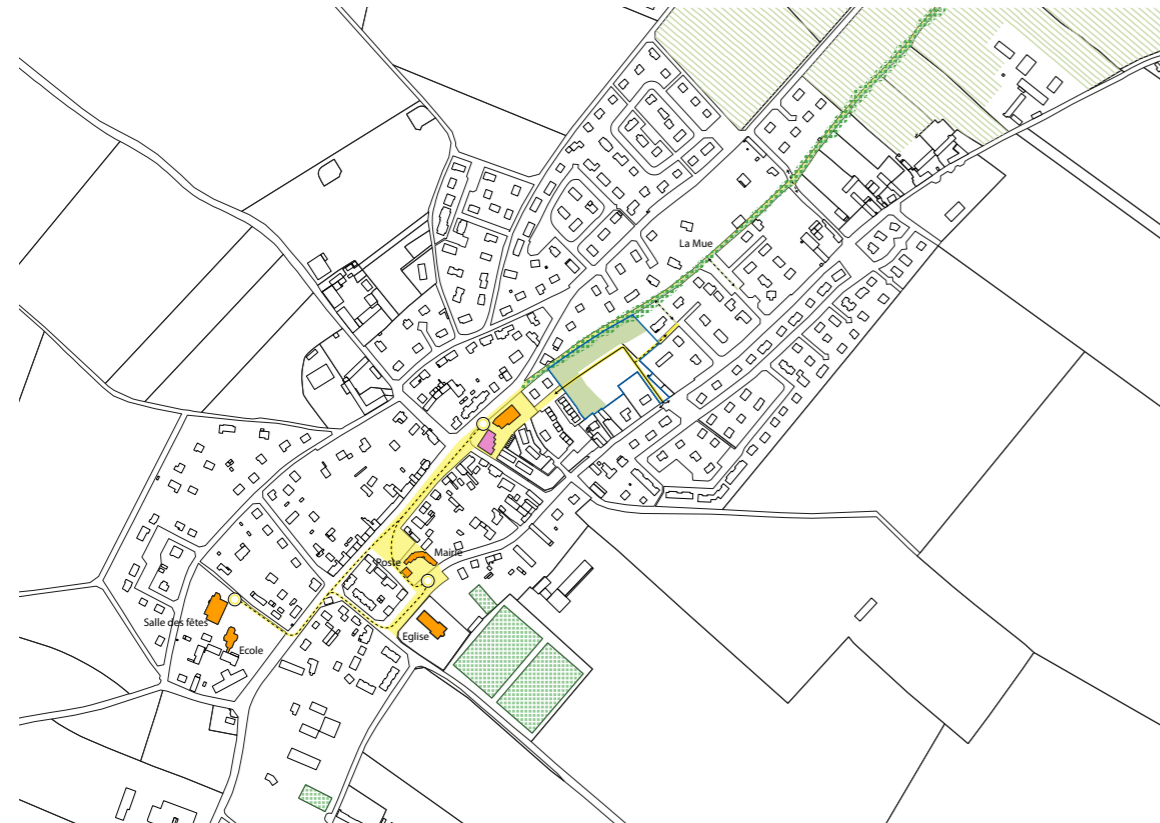
> Il est parfois **urgent d'attendre** ! Dans un contexte de pression du développement démographique, la clé de l'avenir est de prendre soin des territoires qui l'accueillent.

> Certains espaces interstitiels doivent rester paysagers. D'autant plus que les **accès à la nature** sont rares dans cette plaine agricole extensive.

> C'est une nécessité environnementale, au regard des ressources finies, mais aussi une **nécessité sociale**, dans les territoires où la qualité de vie peut avoir tendance à se dégrader sous pression du développement.



Division actuelle des propriétés



Structure urbaine et paysagère



Proposition-projet issu de l'atelier

LE PROJET

Invariants urbains et paysagers

Les 7 parcelles concernées par l'actuelle OAP, sont situées à proximité de la Mue. Ce ruisseau et le chemin piéton qui la borde constituent un élément paysager structurant à l'échelle de la commune et sont identifiés au PLU comme élément de paysage remarquable protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (anciennement L.123-1-5). La transformation des parcelles 74, 75, 79, 80, 81, 82,83 et 86 aux abords de cet élément paysager structurant a fait débat durant l'atelier. En effet, ces parcelles enherbées encadrent la Mue de petits prés, qui ensemble renvoient à l'image du village d'antan et de ses pâturages. Ces prés privés en centre bourg ont alors une forte valeur patrimoniale aux yeux de certains propriétaires.

Il est également intéressant de noter qu'en se situant dans le prolongement de la rue Robert Courteheuse, le chemin de la Mue, est la face paysagère de l'axe principale de la commune. Cette figure, d'une continuité piétonne à deux faces (urbaines et bocagères) est un atout pour la commune qui peut compter, dans le cadre d'un développement urbain compact, sur des séquences de respirations en son centre-bourg.

La mise en valeur des structures paysagères et des continuités piétonnes sont donc des invariants du projet.

Conditions d'urbanisation

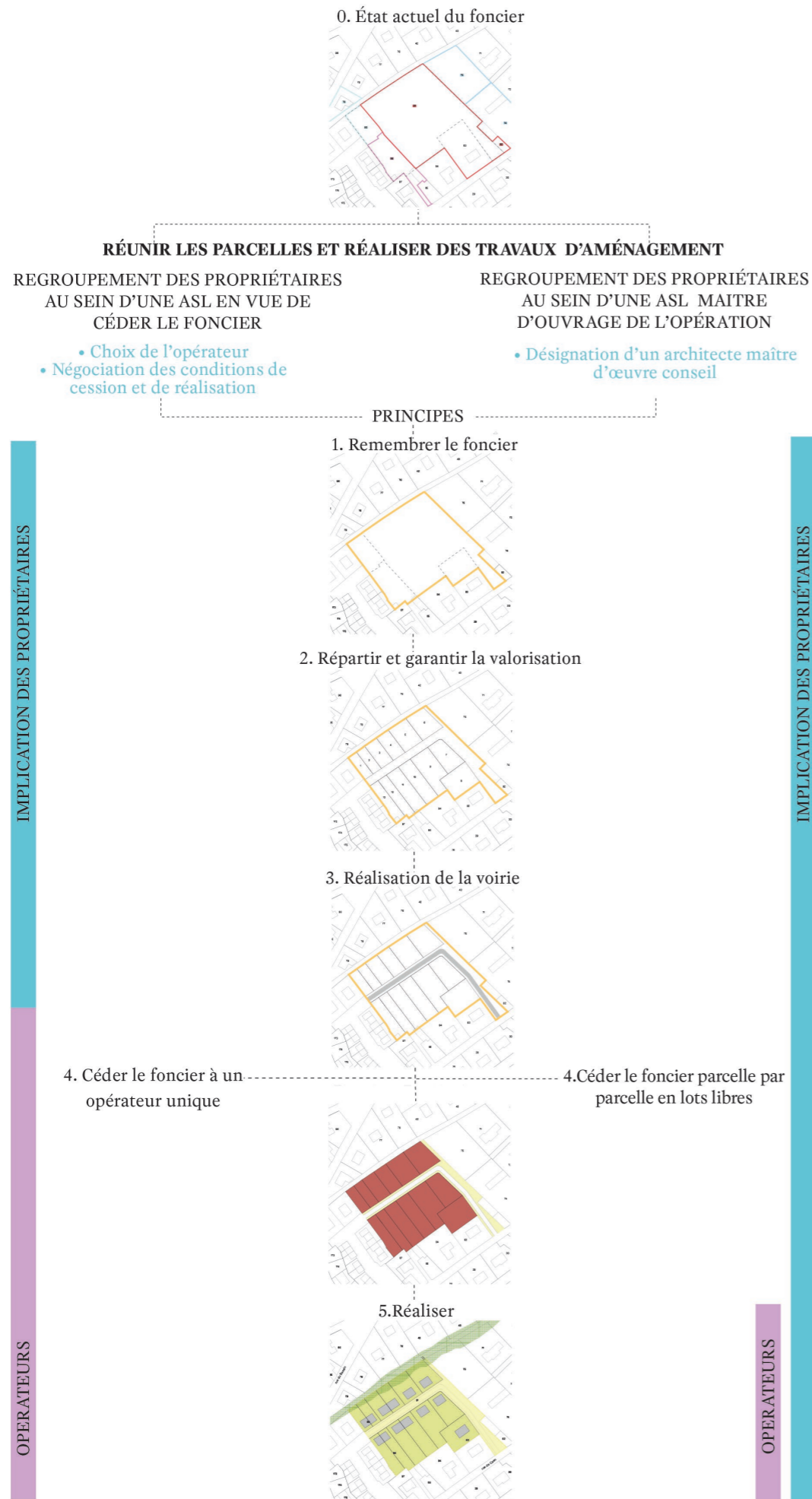
Les discussions entre les participants ont conduit à l'énonciation de plusieurs conditions d'urbanisation.

Mue et identité paysagère :

- Rétrécissement du périmètre initialement prévu par l'OAP en excluant la parcelle 75, tout en maintenant un accès possible pour une urbanisation potentielle ultérieure.
- Un recul des constructions le long de la Mue et une obligation de traiter les jardins arrières.
- Laisser un accès piéton à la Mue à le long de la parcelle 75.

Voie de desserte et densité:

- La création d'une voie à sens unique en prolongement de rue des Marquises, passant entre la parcelle 83 et 82 et débouchant sur la rue de Caen.
- Cette voie desservira 13 nouveaux lots à bâtir, ce en respect de l'obligation de création de 15 logements à l'hectare du SCOT.
- Répartition des parcelles de telle sorte qu'elles soient plus étroites à l'Ouest (en lien avec la face plus urbaine de site) et plus larges à l'Est (en lien avec le tissu des bâtisses à l'Est).



Typologie

La répartition des parcelles laisse possible la conception de maisons jumelles à l'Ouest et de maisons isolées à l'Est. Cette typologie permet une compacité de l'urbanisme tout en préservant les accès et jardins individuels pour chaque maison. Cette forme urbaine permet également de réaliser une transition progressive entre le bâti dense du coeur de bourg et celui, plus lâche, des lotissements voisins.

L'atelier s'arrête sur un projet de construction de 13 logements individuels, organisés en intelligence avec le contexte urbain et paysager. La typologie de la maison individuelle et de la maison jumelée favorise la vente des lots tout en respectant l'objectif des 15 logements à l'hectare du SCOT. Cette opportunité à bâtir doit inclure la maîtrise d'invariants telle que la qualité paysagère du site et ceux mentionnés au PLU concernant la qualité des constructions (façades, matériaux, robustesses) et des objectifs énergétiques... Ces derniers points n'ont pas été abordés lors de l'atelier et mériteront d'être travaillés dans le cadre de nouveaux ateliers de travail avec les propriétaires.

MÉTHODOLOGIE PROPOSÉE

Au-delà de la difficulté pour un opérateur de s'approprier le règlement d'urbanisme en vigueur pour constituer un projet économiquement viable, il s'agit, pour ce foncier appartenant à plusieurs propriétaires distincts, d'évaluer l'intérêt à agir de chacune des parties prenantes (les propriétaires comme la Ville). Qualifier l'intérêt à agir (intérêt ou frein au développement d'un projet) est un levier pour décrire, décomposer les conditions acceptables par chacun et faire apparaître un dénominateur commun.

Le premier intrant d'un projet : le foncier

Le constat de l'état actuel partagé (état concret de la propriété et des contraintes qui s'y appliquent, et attentes et stratégies de chacun) peut se résumer à quelques questions concrètes :

Qui est propriétaire de quoi et sous quelle forme ? Les parcelles identifiées pour une éventuelle opération et les parcelles contigües : identification des propriétaires et des formes de propriété (indivisions ?)

Quelles sont les attentes des propriétaires pour ces fonciers en termes :

> d'usage personnel

> de qualité d'habitation

> de projet de cession (cession, succession, transformation et délai)

Quelles attentes ont-ils sur la qualité d'un éventuel projet : comment imaginent-ils ce nouveau quartier?

Quelle implication souhaitent-ils avoir dans ce projet?

A ce stade des échanges, les contraintes qui s'imposent au projet en dehors de toute négociation (réglementation intercommunale et ses éventuelles évolutions déjà planifiées) doivent être claires pour toutes les parties prenantes afin de définir les aspects négociables (cadre réglementaire communale et ses éventuelles évolu-

MODALITÉS DE COMPOSITION DES LOTS

MAITRISE D'OUVRAGE DES PROGRAMMES ET CONTRÔLE DE LA QUALITÉ
ARCHITECTURALE ET URBAINE

ORIENTATION OAP DU PLU + ... :	MODE DE RÉALISATION DES LOGEMENTS:	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES :
PLAN DU PERMIS D'AMÉNAGER	Particuliers - Lots libres à bâtir	Implantation des bâtiments sur la parcelle
ENCADREMENT PAR UN ARCHITECTE- COORDONNATEUR	Particuliers - Lots libres à bâtir	+ prescriptions sur les matériaux de façade et de toiture, les aménagements extérieurs
ENCADREMENT PAR UN ARCHITECTE-COORDONNATEUR ET OBLIGATION DE RECOURIR À UN CONSTRUCTEUR COMMUN	Particuliers - Lots libres à bâtir + maisons sur catalogue	+ homogénéisation des maté- riaux et des traitements de façade
RÉALISATION PAR UN CONSTRUCTEUR DE MAISONS INDIVIDUELLES AYANT ACQUIS L'ENSEMBLE DES TERRAINS	Acquisition en VEFA auprès d'un promoteur	+ possibilité de prérealiser les aménagements extérieurs



Le Carreau, Bettinger Desplanques architectes, La Mayeraie sur
Seine, Atelier XV et Chanteloup en Brie, Harari architectes

tions déjà planifiées ou envisageables).

La constitution de ce premier diagnostic foncier partagé permet de définir :

- > un périmètre de foncier mutable, éventuellement assorti de conditions (accès, desserte par les réseaux, ménagement des conditions d'évolution future du secteur),
- > et une première estimation de l'échéance de réalisation.

Les conditions de réalisation

Considérant que la ville n'a pas nécessairement le besoin stratégique (au regard du développement souhaité pour son territoire) ou les moyens de porter l'opération, l'incitation à réaliser un projet négocié peut être un levier pour contribuer à l'attractivité du territoire tout en restant garant de la qualité urbaine développée.

Il apparaît rapidement que l'opération ne pourra se déclencher que dans le cas où l'ensemble des propriétaires s'accordent sur les modalités de remembrement de leurs parcelles. En effet, des cessions au coup par coup, auraient pour conséquence de préempter la possibilité d'urbanisation de l'ensemble des lots. La cession à un seul et même opérateur est envisageable dès lors que toutes les parcelles sont valorisables (qu'elles soient destinées à du logement, à de la voirie, ou à désenclaver l'ensemble). Un remembrement dans le cadre d'une association syndicale (ASL ou ASA) nous apparaît comme le véhicule juridique approprié pour opérer ce remembrement et cette péréquation des charges foncières entre les différents propriétaires. Deux familles de montages apparaissent alors en fonction du degré de contrôle qu'ils souhaitent avoir dans le développement du projet.

La définition d'une opération et les modalités de composition des lots

Une fois les grandes lignes d'un projet défini

- > Périmètre > Maîtrise d'ouvrage > Planning
- > Prise en compte des contraintes réglementaires (en l'occurrence: SCOT/PLU : obligation de construire 15 logements à l'hectare pour toute nouvelle opération)
- > Conditions de réalisation (desserte par les réseaux, qualité urbaine, architecturale, paysagère)
- > Equilibre financier global
- > Il s'agira de préciser la nature (habitat, commerce ou autre) et le type de construction à réaliser (habitat individuel, collectif, taille des parcelles).

Pour ce faire, l'intégration d'un architecte-urbaniste et, éventuellement, d'un constructeur au processus de projet peut s'avérer un moyen de cadrer et tenir dans le temps le niveau de qualité urbaine, architecturale et paysagère négocié. Le choix des produits à céder en fin d'opération est stratégique. En fonction de la localisation du projet, l'un ou l'autre type de produit pourra trouver ou non preneur, et à des prix variables. La variable financière est donc une donnée à prendre en compte pour définir la nature et le calibrage des lots.