



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



MINISTÈRE  
DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES  
ET DES RELATIONS  
AVEC LES

## PÔLE METROPOLITAIN CAEN NORMANDIE MÉTROPÔLE



# BOURGUEBUS



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

Bourguebus a connu une forte croissance démographique. Sa population même doublé en 20 ans. L'usine de Lin, inscrite en entrée de bourg, s'est peu à peu retrouvée encadrée dans une trame lâche de lotissements. L'activité ayant été déplacée et concentrée par les propriétaires sur la partie est du site, de l'autre côté de la rue, plusieurs parcelles de l'exploitation sont actuellement en friche. C'est sur cet ensemble de parcelles, propriété d'une même famille, que les élus ont souhaité travailler.

L'urbanisation du sud de la commune présente et à venir (zones AU au PLU) laisse augurer des besoins en équipements toujours plus importants pour Bourguebus. 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 D230, et dont la partie nord se situe à proximité des équipements communaux. Pour engager le dialogue avec les propriétaires du site, il a paru essentiel à la municipalité de se doter d'une méthodologie de négociation. C'est de cette méthodologie et des invariants pour l'aménagement du site dont il a été question en atelier.

## LES ENSEIGNEMENTS POUR LA DÉMARCHE

### La dépollution, aléa crucial pour négocier un projet dans un espace interstitiel

- > Beaucoup d'espaces interstitiels ont des histoires (agricoles, industrielles, ...) qui impliquent la possibilité de pollution sur les sites. La dépollution d'un site est un aléa central dans le calcul du bilan d'opération. **Ce n'est pas une variable mais un déterminant préalable !**
- > Dès le début de la négociation avec le propriétaire, il s'agit de faire un sondage pour lever cette incertitude et intégrer la donnée.

### Phaser le projet ... tout en donnant une vision d'ensemble

- > Certains espaces interstitiels sont imposants et **nécessitent d'être découpés, scindés**, pour pouvoir être retravaillés.
- > Pour **éviter l'écueil d'un site "à la découpe"** et garantir que cela ne génère pas un patchwork, qui perdrait tout cohérence urbaine, architecturale et programmatique, il s'agit de travailler à produire une vision d'ensemble dès le départ.
- > Les OAP (**O**rientations **d'**Aménagement **e**t **d'** **P**rogrammation) du PLU permettent ainsi de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, ... tout en comportant un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants et tout en précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## LE PROJET

### Invariants urbains et paysagers

Le site longe sur 250 mètres la partie sud-ouest de la commune, jouxte, au sud, le quartier de la Main Delle, extension récente de 444 logements sur 23 hectares. Au nord, le site est proche, de la rue Val Es Dunes, le long de laquelle s'agrègent commerces et équipements. Ce site de 2,4 hectares à l'emplacement stratégique, engage à mener les réflexions suivantes :

**> 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.**

L'armature d'espaces publics est aujourd'hui peu lisible, assez routière ; elle présente plusieurs discontinuités, piétonnes, cycles et paysagères. La valoriser passe alors par une amélioration des continuités au sein du centre bourg dans un cercle s'étendant du centre sportif au parc archéologique (deux seuls espaces ouverts et collectifs de la commune), mais pouvant comprendre également des espaces actuellement privés et aux grandes qualités paysagères et patrimoniales, comme la ferme Esnault.

Le futur projet peut participer à la mise en réseau de ces espaces publics et ouverts, encourageant ainsi leur valorisation et leur utilisation. Le parc archéologique semble, par exemple, sous-utilisé malgré son potentiel récréatif, culturel et paysager. Ce lieu, seul parc de la commune, au rôle aujourd'hui mineur, deviendra de plus en plus essentiel à mesure de l'augmentation de la population (croissance prévue de 40 logements maximum par an). Il semble donc important de consolider son statut, en hiérarchisant le maillage d'espaces publics.

Inscrire le site dans un réseau lisible d'espaces publics passe par l'énonciation de plusieurs principes structurants:

- > dimensionner un espace public au nord du site qui puisse s'articuler avec le rond-point qui conduit à l'Église,
- > dimensionner des espaces publics paysagers de telle sorte qu'ils ne rentrent pas en concurrence avec le parc archéologique,
- > permettre une continuité piétonne et cycle sur toute la longueur du site (correspond à l'emplacement réservé au PLU),
- > permettre plusieurs traversées piétonnes Est / Ouest, en lien avec le parc archéologique (un seul emplacement réservé est prévu à cet effet).





Vinexlocatie Vijfhuizen Haarlemmermeer, Wingender Hovenier, Vijfhuizen, NL



Lange Eng cohousing community, Dortemadrup, Lange Eng, DK



Goldsmith street social housing, Mikhail Riches, Norwich, UK



Housing development Maierhof, Feld 72, Bludenz, AU



Chanteloup en Brie, Harari Architects, Chanteloup en Brie, FR

> **Concevoir la transformation du site dans sa globalité, éviter le coup par coup : première identification de sous-secteurs :**

Le site, du fait de sa taille et de son emplacement, est stratégique pour la commune. Sa transformation aura inévitablement un impact à l'échelle communale. Il semble donc nécessaire d'en anticiper l'urbanisation, d'en définir les contours et les composants, ceci afin d'en maîtriser l'évolution et de l'intégrer dans une vision communale. Cette anticipation permet d'énoncer les potentiels du site, les premières orientations d'aménagement.

**Conditions d'urbanisation**

Compte-tenu des principes énoncés plus haut, il est proposé de concevoir l'aménagement du site selon deux grandes séquences :

- > une séquence nord : en lien avec le centre-bourg
- > une séquence sud : qui s'adosse aux lotissements à l'ouest et qui rejoint l'extension sud, en cours de finalisation.

Cette organisation permet la création de 30 logements à l'hectare, minimum imposé par le SCoT.

**Séquence nord : Place et logements individuels groupés**

Principes : créer une façade urbaine à la future place en lien avec le bâtiment conservé.

Typologies à étudier : logements individuels groupés organisés autour d'un espace collectif privé, R+1, R+2.

Fonctionnement : chaque logement dispose de son entrée privée depuis la rue ou la place.

**\*\*Point de vigilance et enjeux de qualité:**

- > rapport entre les pieds de logements et la future place
- > gestion du stationnement en aérien

**Séquence Sud : Logements individuels et logements individuels groupés**

Principes : créer une séquence résidentielle variée et paysagère, structurée entre deux cheminements piétons longitudinaux nord sud.

Typologies : deux typologies (individuel et individuel groupé) sont imaginées, répondant chacune à l'attente de logement individuel et aux invariants urbains.

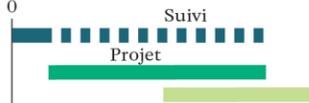
Cette organisation doit permettre de travailler le rapport à la rue ainsi qu'aux cheminements piétons.

Des variations peuvent être étudiées avec les dispositions suivantes :

- > espace collectif planté
- > espace collectif et stationnements plantés
- > espaces privé plantés
- > espaces privés plantés et stationnements
- > front bâti

Pour mémoire les reculs imposés au PLU : mitoyen : 3m, aménagement nouveau : 5m

## Les filières de réalisation "classiques" de l'aménagement

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

## MÉTHODOLOGIE

Sur le site qui nous concerne, l'intervention classique de la collectivité peut prendre différentes formes selon la prégnance des enjeux urbains et le souhait de maîtrise par la collectivité, que l'on peut classifier sous la notion de "filières".

L'intervention sur les tissus de centre-bourg nécessite de renouveler les modes d'intervention par rapport aux opérations en renouvellement ou en extension urbaine. Pour autant, l'incitation réglementaire montre ses limites lorsque les prescriptions qu'elles portent n'entrent pas en ligne avec les attendus des propriétaires fonciers, tant en termes de timing de développement que de valeur, ou même d'évolution de l'environnement bâti – les propriétaires fonciers étant bien souvent les premiers riverains des futurs projets.

La méthode que nous proposons sur Bourguébus est proche de celle proposée pour Argences. Elle consiste à repositionner les communes et leurs élus dans un rôle de facilitateur entre propriétaires fonciers et opérateurs au service d'un projet sans recourir aux outils de maîtrise foncière classique.

## Changer le cadre de négociation

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

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