

Illustrations de la sobriété foncière en Normandie

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) avait été approuvé en juillet 2020. Sa première modification a été approuvée le 28 mai 2024.

Outil de planification ambitieux et opérationnel, projet durable pour notre territoire, ce schéma régional structure les politiques d'aménagement et d'urbanisme et accompagne les Normands dans les domaines aussi variés que l'adaptation au changement climatique, l'habitat, les mobilités, la production d'énergie, la biodiversité et la gestion économe de l'espace.

La loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la forte diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la définition d'une trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette en 2050. La première modification du SRADDET a aussi pour principal objet d'engager une évolution de nos modes d'occupation du sol en optimisant l'usage d'une ressource que l'on imaginait infinie : le foncier.

Il nous faut donc revoir nos habitudes de développement, occuper l'espace autrement et repenser l'aménagement, l'urbanisme, l'architecture et le paysage qui nous entourent.

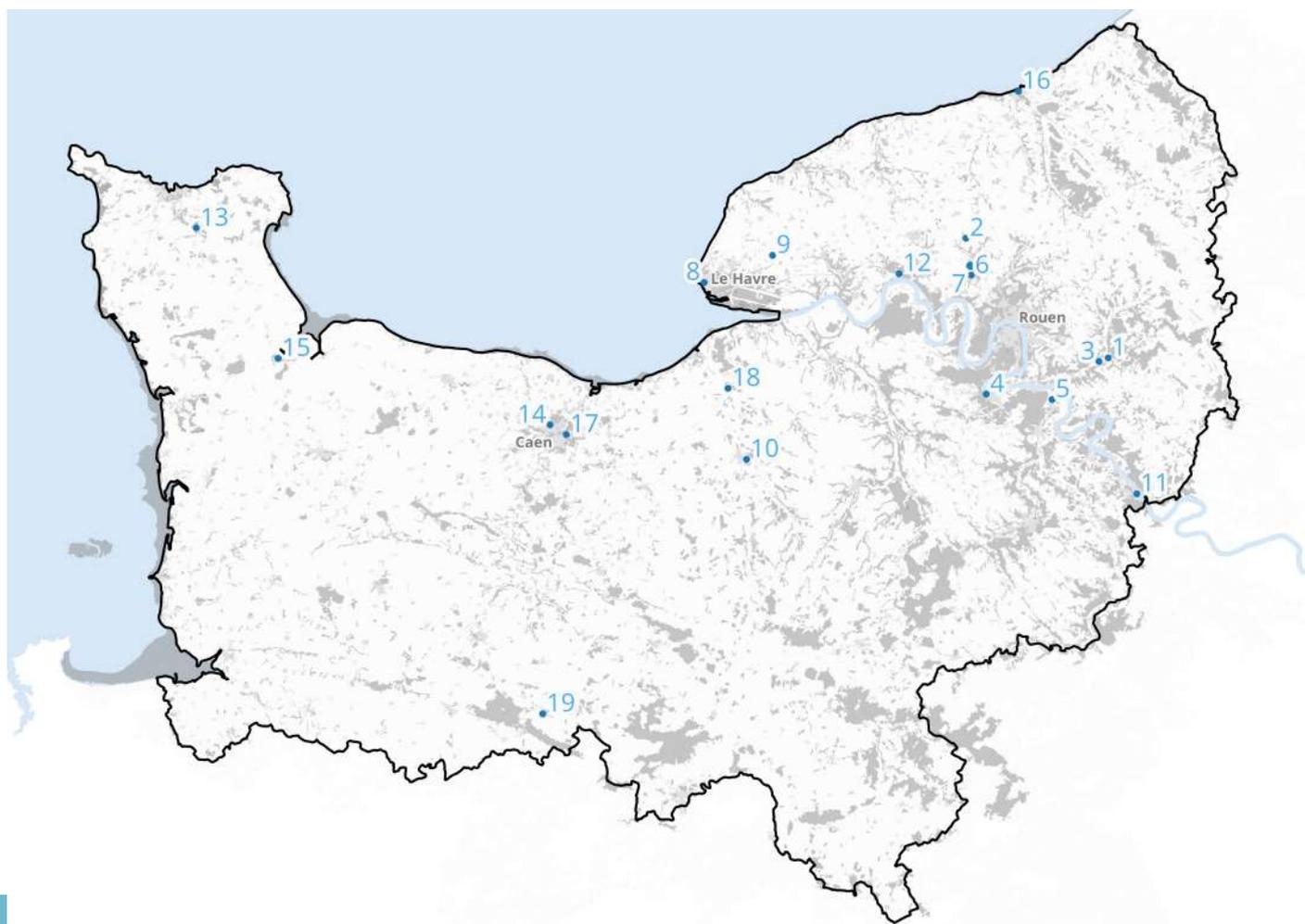
Comme je m'y suis engagé lors de la concertation qui a présidé à la modification du SRADDET, il appartient à chacun des territoires de définir la manière dont il conduira ce changement de paradigme en fonction de ses priorités et de ses caractéristiques propres.

Les illustrations présentées ici par les trois Agences d'urbanisme normandes ont pour objet d'accompagner cette démarche en montrant des exemples concrets déjà réalisés en Normandie.

Ces projets concilient la préservation des ressources et la limitation de l'étalement urbain en alliant sobriété foncière et qualité architecturale et en répondant plus largement à de nombreux objectifs du SRADDET qui visent à améliorer notre qualité de vie quotidienne.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Hervé MORIN
Président de la Région Normandie



1

Résidence senior le Clos de la Bouvière

Construction de 9 logements en résidence senior

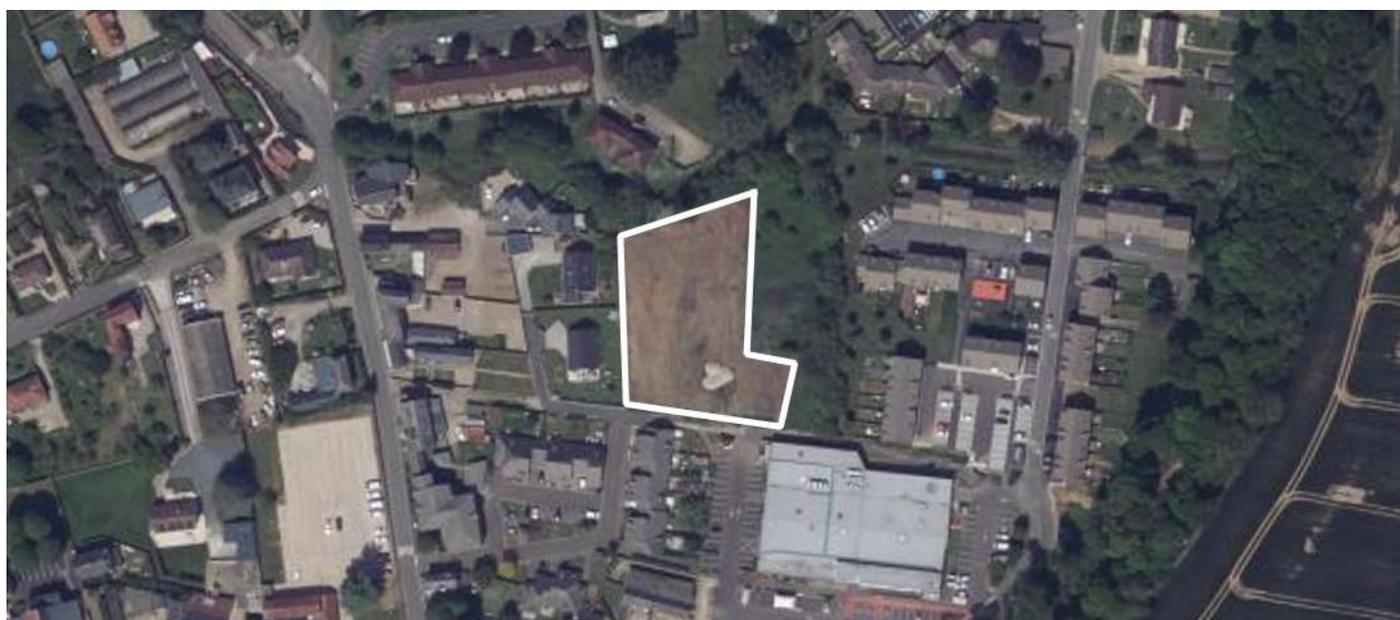
Typologie d'opération :

Construction de logements adaptés à un public senior et à loyer modéré

Localisation

Charleval (Eure)

Communauté de communes Lyons Andelle



Informations générales et statistiques

MOA :

MonLogement 27

MOE :

Représentants de la Sécomile

cabinet d'architecture NCL Architectes

Année de livraison : 2023

Surface de terrain d'assiette : 2 656 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 1 565 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,63

Coefficient d'emprise au sol : 0,3

Densité de logements : 34 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 789,38 m²

Performance énergétique : RT 2012 -10 %

Montant total des travaux (HT) : 1 398 000 €

Description sommaire du projet

Charleval, une ville de 2628 habitants, a récemment ouvert 9 résidences de plain-pied adaptées aux personnes âgées, marquant une avancée dans la construction de logements adaptés. Ces habitations sont équipées de dispositifs de sécurité et d'économie d'énergie, et leur emplacement central facilite l'accès aux services de la ville. Des aménagements tels que des cuisines et salles de bains adaptées ainsi que des couloirs spacieux avec un éclairage nocturne réfléchi ont été intégrés pour assurer confort et sécurité. De plus, une attention particulière a été accordée à l'incorporation de technologies et de services connectés comme la domotique et les détecteurs de chute.

Points forts et originalité

La résidence de Charleval a mené en collaboration avec MonLogement27, la question du logement adapté par un large éventail, allant de la mobilité à l'autonomie énergétique et la sécurité.

Prise en compte de la mobilité réduite des personnes âgées par les maisons plain-pied rendant les espaces de vie accessibles.

Logements équipés de panneaux solaires photovoltaïques destinés à de l'auto-consommation.

Objectifs SRADDET de référence

40 > Définir les conditions permettant des parcours résidentiels différenciés

41 > Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements



Source modélisation 3D : NCL Architecture
Source photos : MonLogement27



2

Le Clos du Noyer

Nouveau quartier en centre-bourg

Typologie d'opération :

Construction de logements locatifs neufs, réhabilités et en accession à la propriété

Localisation

Limésy (Seine-Maritime)

Communauté de communes Caux-Austreberthe



Informations générales et statistiques

MOA :

Logéal immobilière

MOE :

Folius écopaysage, Atelier 970

Année de livraison : 2021

Surface de terrain d'assiette : 10085 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 2 106 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,17

Coefficient d'emprise au sol : 0,2

Densité de logements : 20 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 1 800 m²

Performance énergétique : RT - 2012

Montant total des travaux (HT) : 2 593 000 €

Description sommaire du projet

Située le long de l'axe Yvetot – Pavilly – Barentin, cette initiative a permis la création de 22 logements sociaux dans les Jardins de l'Aubéry/Clos du Noyer avec 14 maisons mitoyennes de type T4 avec jardins et garages, ainsi qu'une résidence comprenant 8 logements locatifs de type T3 avec jardinets et garages attenants.

En face de la Maison «Dève», qui est la maison d'origine du corps de ferme réhabilitée pour abriter deux logements et une bibliothèque municipale, un noyer a été préservé pour le plaisir des résidents. De plus, une zone en bout de parcelle a été dédiée à la création d'un jardin partagé. Pour favoriser la durabilité, une citerne enterrée pour la récupération des eaux de pluie, équipée d'une pompe manuelle, a été prévue à proximité.

Points forts et originalité

Requalification, réhabilitation, densification des usages et construction de logements aidés dans une commune de moins de 1500 habitants.

Intégration du projet dans un schéma global des mobilités douces assurant des cheminements sécurisés entre les écoles, services et zones d'habitat.

Situé en bord de la départementale (D67), le Clos du Noyer se montre très facile d'accès.

Mixité intergénérationnelle et sociale dans le centre-bourg afin de renforcer l'attractivité et limiter l'étalement urbain.

Habitations avec des apports solaires, récupération des eaux de pluie.

Objectifs SRADDET de référence

328 > Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural

7 > Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations



Source plan : Logéal Immobilière



Source photos : Atelier 970



3

Nouvelle gendarmerie

Revitalisation du centre-bourg

Typologie d'opération :

Requalification d'une friche en vue de l'établissement d'une caserne de gendarmerie et de 12 logements

Localisation

Fleury-sur-Andelle (Eure)

Communauté de communes Lyons Andelle



4

Filature Charles Houiller

Création de 31 logements dans une ancienne manufacture

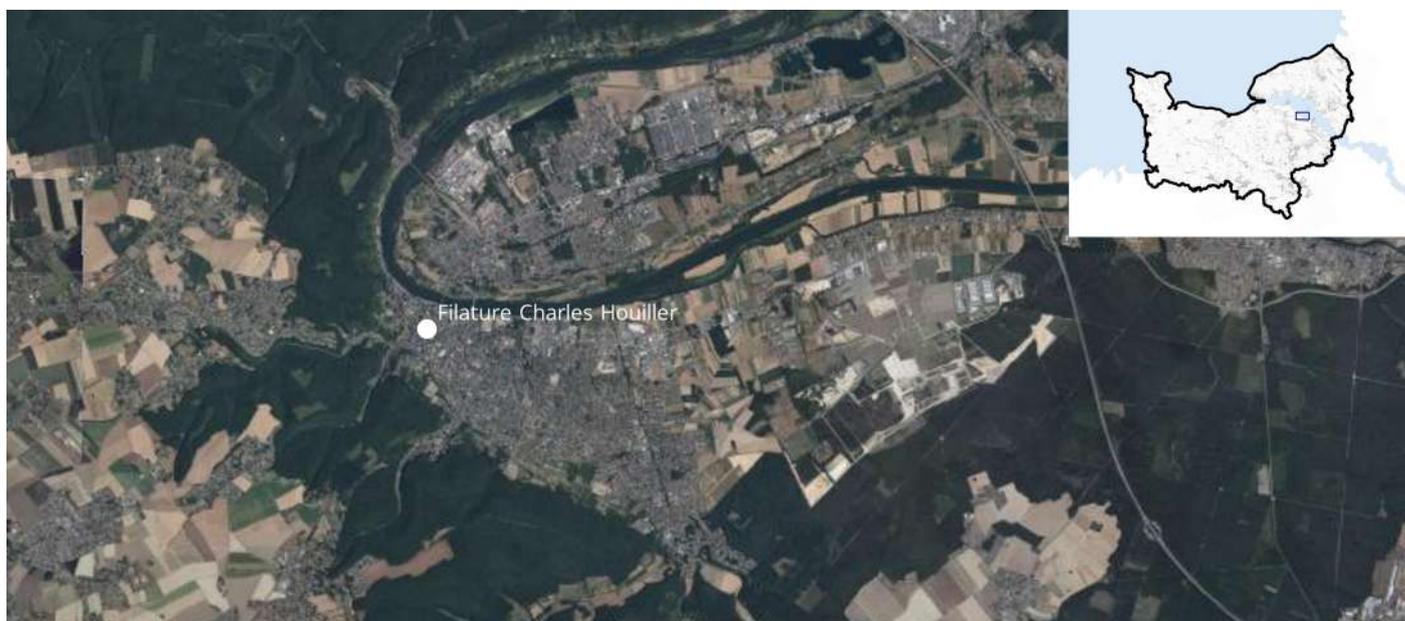
Typologie d'opération :

Réhabilitation complète du bâtiment existant (ancienne manufacture) en centre-ville

Localisation

Elbeuf (Seine-Maritime)

Métropole Rouen Normandie



Informations générales et statistiques

MOA :

Société Histoire et Patrimoine Commune d'Elbeuf avec le soutien de l'ANAH, Ville, Métropole Rouen Normandie, Département

MOE :

Maître d'œuvre inconnu

Année de livraison : 2019

Surface de terrain d'assiette : 1 205 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 2 195 m²

Coefficient d'occupation du sol : 1,8

Coefficient d'emprise au sol : 1,2

Densité de logements : 0,02 logement/ha

Emprise au sol des bâtiments : 1 467 m²

Performance énergétique : RT-2008

Montant total des travaux (TTC) : 1 724 129 €

Description sommaire du projet

Ce projet met en avant une intégration architecturale respectueuse des caractéristiques identitaires de la ville, en privilégiant l'utilisation de matériaux traditionnels tels que la brique, le pan de bois et l'ardoise. L'intérieur de l'édifice du 18^e siècle s'étend sur trois étages carrés avec un étage de combles, et se distingue par une charpente en bois apparente qui confère une atmosphère authentique. Le projet vise à offrir des logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, ce qui contribue à la création d'une communauté dynamique et inclusive en centre-ville d'Elbeuf.

Points forts et originalité

La réhabilitation concerne une manufacture en mauvais état, servant dorénavant à des fins d'habitation, de commerces, tout en considérant la mixité sociale.

Commerces en rez-de-chaussée.

Aménagement de logements qualitatifs en centralité.

Logement à mixité intergénérationnelle, social, et de propriété au cœur de la ville accueillant des profils sociaux différents.

Protection et valorisation de patrimoine industriel occupé.

Objectifs SRADDET de référence

37 > Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations

31 > Faire de l'offre de services un vecteur d'équilibre des territoires et d'égalité pour les habitants



5

Éco-village Hameau des Noés

Éco-village : cultiver une relation harmonieuse entre urbanité et nature

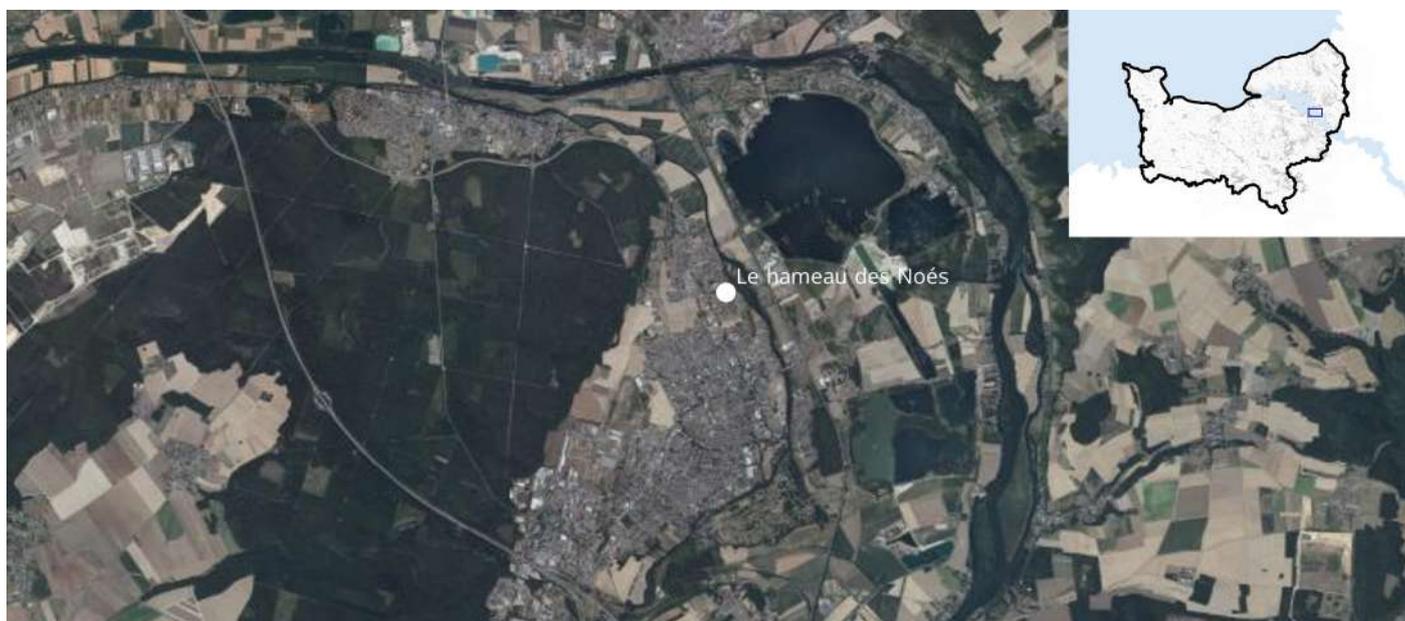
Typologie d'opération :

Conception et réalisation d'un écoquartier

Localisation

Val-de-Reuil (Eure)

Communauté d'Agglomération Seine-Eure



Informations générales et statistiques

MOA :

Siloge

Commune de Val-de-Reuil

Communauté d'Agglomération Seine-Eure

MOE :

Architecte Philippe Madec

S'pace environnement

Paysagiste Arc en Terre

Année de livraison : 2016

Surface de terrain d'assiette : 460 000 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 12 024 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,02

Coefficient d'emprise au sol : 0,01

Densité de logements : 2,13 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 9 184 m²

Performance énergétique : chaufferie centrale 100 % bois constituée de deux chaudières

Montant total des travaux (HT) : 22 000 000 €

Description sommaire du projet

Le projet intègre 98 logements sociaux, dont 84 dédiés à la location et 14 maisons incluant une diversité sociale. Pour les équipements, une éco-crèche de 30 berceaux et une halle de marché sont prévues pour enrichir le cadre de vie. Une attention particulière est portée à l'aménagement paysager, avec la création d'un parc paysager non constructible de 1,5 hectare, incluant un verger à faible impact sur les racines et 18 jardins familiaux, favorisant ainsi la biodiversité et les interactions sociales. De plus, des modes de transport doux et une approche de consommation énergétique plus responsable sont promus au sein de cet éco-village.

Points forts et originalité

Projet d'ensemble : éco-village innovant, récompensé pour son aspect écologique et social.

Distinction obtenue : récompensé par le Grand-Prix Villes Durables France et les Victoires du Paysage.

Mode d'habiter innovant : introduit un modèle d'habitation innovant en location-accession.

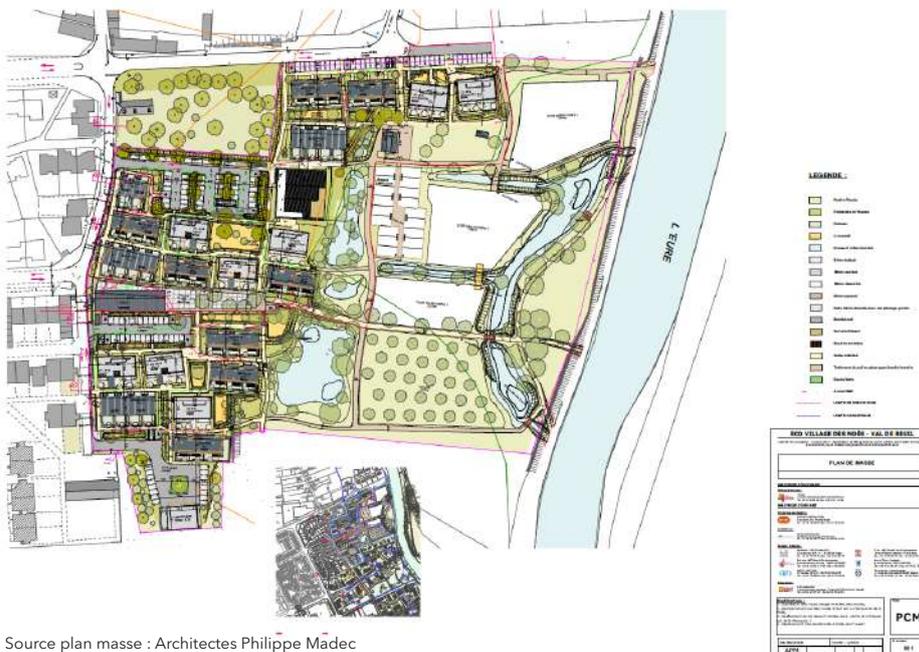
Performances énergétiques : équipé d'une chaufferie centrale 100 % bois.

Modes doux : l'asinobus, dispositif de ramassage scolaire réalisé par les 2 ânes de l'éco-village et encadré par l'association «Chemin du Halage» localisée dans le département de l'Eure.

Objectifs SRADDET de référence

5 > Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire

39 > Agir sur les déterminants de l'habitat pour conforter les pôles



Source plan masse : Architectes Philippe Madec
Source photo avec parc et logement : Siloge
Source photo des bâtiments : Pierre-Yves Brunaud

6

Parc Auguste Badin

Création d'un parc

Typologie d'opération :

Requalification de friche (ancienne friche Badin) : réhabilitation de deux bâtiments existants pour une offre culturelle et renaturation du site

Localisation

Barentin (Seine-Maritime)

Communauté de communes Caux-Austreberthe



Informations générales et statistiques

MOA :

Commune de Barentin
Communauté de communes Caux-Austreberthe

MOE :

Agence Laure Planchais Paysage & Urbanisme

Année de livraison : 2025-2026

Surface de terrain d'assiette : 136 666 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 6 821 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,04

Coefficient d'emprise au sol : 0,01

Emprise au sol des bâtiments : 2 536 m²

Performance énergétique : pas d'éléments énergétiques, car les bâtiments sont en état d'une friche et aucuns travaux n'ont été réalisés depuis l'acquisition

Montant total des travaux (HT) : 20 000 000 €

Description sommaire du projet

La réhabilitation de ce lieu s'inscrit dans une démarche d'intégration paysagère, visant à valoriser son environnement naturel tout en favorisant la restauration et l'enrichissement de sa biodiversité.

Les aménagements ont été soumis à une consultation citoyenne par vote, offrant ainsi un outil participatif pour guider les décisions. Ces aménagements incluent la requalification d'un patrimoine industriel, mais aussi la reconquête du site par des fonctions sociales nouvelles et des fonctions environnementales. Cette approche renforce le tissu social de la commune en créant des lieux de rencontre et en enrichissant son paysage urbain.

Points forts et originalité

La friche Badin, située au cœur de Barentin, s'étend sur une surface de 136 666 m². Une procédure de requalification de cette friche est en cours afin de transformer cet espace en un parc accessible à tous. De plus, tous les aménagements sont pensés en collaboration avec les citoyens, grâce à un processus participatif, ce qui garantit leur implication dans les décisions concernant l'avenir de leur environnement urbain.

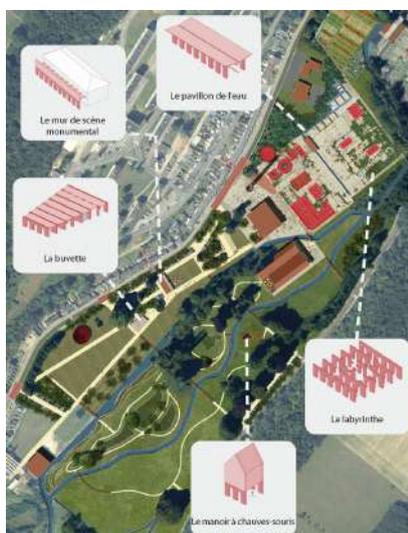
Ce projet d'aménagement a été proposé lors d'un concours d'architectes paysagistes.

Concertation avec différents acteurs : habitants, ouvriers, associations, élus, réunions techniques.

Objectifs SRADDET de référence

34 > Développer l'offre culturelle et sportive

46 > Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels



7

Implantation de locaux sur le site industriel Lucibel

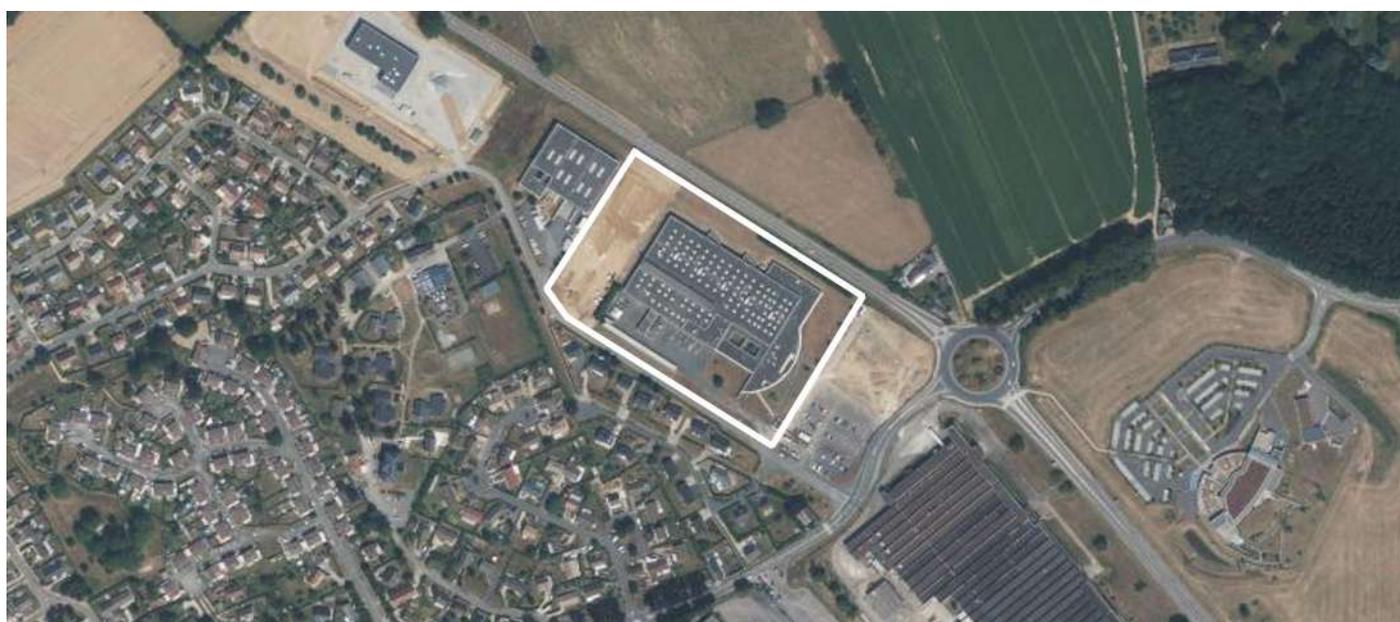
Mixité des usages et fonctions d'un bâtiment existant

Typologie d'opération :
Densification des usages

Localisation

Barentin (Seine-Maritime)

Communauté de communes Caux-Austreberthe



Informations générales et statistiques

MOA :
Communauté de communes Caux-Austreberthe

MOE :
Agence Buray architectes

Année de livraison : 2022

Surface de terrain d'assiette : 33 000 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 16 950 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,51

Coefficient d'emprise au sol : 0,73

Emprise au sol des bâtiments : 12 500 m²

Montant total des travaux (HT) : à venir

Description sommaire du projet

La Communauté de communes Caux-Austreberthe a opté pour la sobriété foncière en mutualisant son siège avec le site industriel Lucibel sous-utilisé, permettant ainsi d'occuper les espaces vacants à d'autres acteurs locaux. Cette initiative vise à densifier les usages du site et à répondre aux besoins croissants de la Communauté de communes. Ainsi, cet espace accueille une mixité des usages par le biais de différents services, tels qu'un accueil central, un parking, une association d'e-sport, transformant ainsi le site en un hub communautaire dynamique, favorisant le développement économique local.

Points forts et originalité

Intensification des usages en mutualisant les charges, réutilisation des locaux existants, diversification des activités et du foncier.

Mutualisation des ressources avec l'industriel présent sur site.

Réemploi de locaux sous-utilisés.

Volonté d'être moteur dans l'engagement d'une logique de pépinière spontanée.

Occupations complémentaires du site avec une vie associative.

Suppression de la moitié du parking pour implanter une activité de stockage.

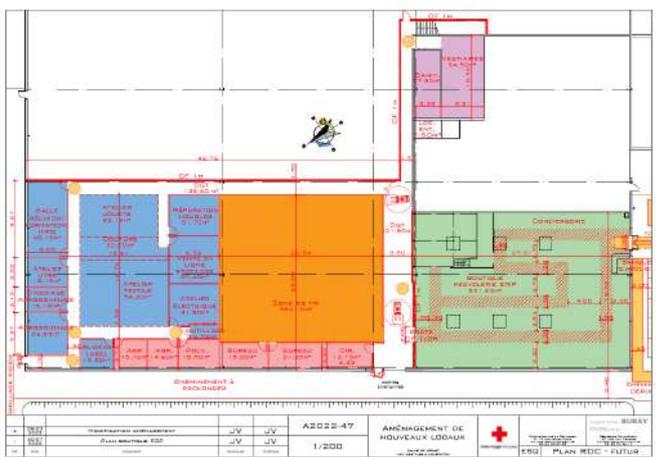
Collectivité publique qui mutualise son siège avec le privé ; coopération : public et privé forte.

Densification des usages.

Objectifs SRADDET de référence

49 > Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

4 bis > Territorialiser la réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et s'inscrire dans la perspective du ZAN



Source plans : Communauté de communes Caux-Austreberthe
Source photo : industrie Lucibel

8

La résidence Les Vernelles

Renouvellement urbain en secteur résidentiel

Typologie d'opération :

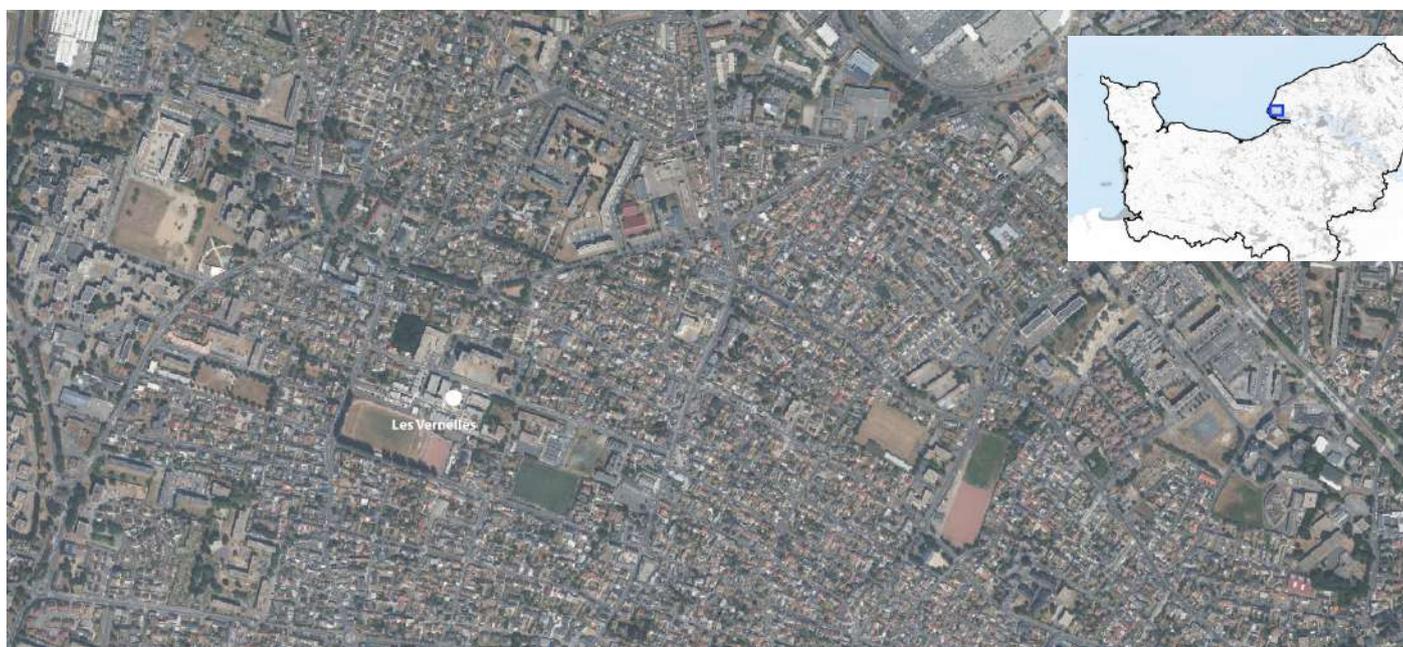
Renouvellement

Habitat

Localisation

Le Havre (Seine-Maritime)

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



Informations générales et statistiques

MOA :

Logeo Seine Estuaire

MOE :

Atelier Bettinger Desplanques, architecte

Les 2 Cyclopes, paysagiste

Année de livraison : 2021

Surface de terrain d'assiette : 14 920 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 7 990 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,53

Coefficient d'emprise au sol : 0,3

Densité de logements : 68 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 4 921 m²

Performance énergétique : THPE RT 2012

Montant total des travaux (HT) : 12,5 millions €

Description sommaire du projet

Implanté dans le parc d'un ancien centre de loisirs, le projet s'insère dans un quartier résidentiel mêlant pavillons et barres de logement collectif social. Le souhait de créer un quartier dense est accompagné par celui d'offrir une diversité de typologies de logements (individuel, collectif, intermédiaire, réhabilité) reprenant les différentes hauteurs des bâtiments du quartier alentour. Une partie du programme a été élaborée sur la base d'une démarche participative avec les futurs habitants (POP ACTE). L'architecture et les espaces publics sont dessinés avec soin, créant une homogénéité élégante et chaleureuse. L'ensemble repose sur une trame d'espaces ouverts privatifs et collectifs plantés, qui favorisent les échanges et les rencontres entre voisins.

Points forts et originalité

Insertion urbaine et paysagère du projet dans son environnement immédiat.

Construction de voiries pour créer de la porosité dans l'espace résidentiel et des accès aux équipements sportifs à proximité.

Des jardins privés au pied des logements individuels accentuent le sentiment d'espace ouvert.

Les espaces sont dessinés par des jeux de densités végétales qui ménagent des vues lointaines et intimistes.

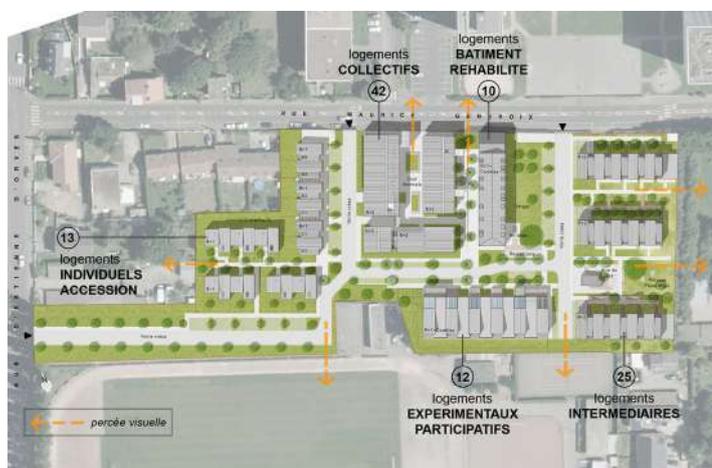
Hormis pour les maisons vouées à l'accession, les espaces de pré-habitation ne sont pas clôturés.

Soin apporté à la conception architecturale.

Objectifs SRADDET de référence

1 > Accompagner les mutations socio-démographiques

41 > Améliorer le confort et la qualité environnementale des logements



Source plan et photomontage : Atelier Bettinger Desplanques
Source photo : Paul Kozlowski et Atelier Bettinger Desplanques

9

La résidence Le Carreau

Densifier le bourg pour accueillir de nouvelles populations

Typologie d'opération :

Renouvellement/Extension de l'urbanisation

Habitat

Localisation

Etainhus (Seine-Maritime)

Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



Informations générales et statistiques

MOA :

Logeo Seine Estuaire

MOE :

Atelier Bettinger Desplanques, architecte

Les 2 Cyclopes, paysagiste

Année de livraison : 2017

Surface de terrain d'assiette : 11 940 m²

Description sommaire du projet

Issu d'une démarche collective mobilisant les élus de la ville, l'Agence d'urbanisme Le Havre - Estuaire de la Seine, le bailleur EDLS et l'équipe de maîtrise d'œuvre, ce programme vise à densifier et requalifier le centre-bourg pour accueillir de nouvelles populations. En offrant diverses typologies de logements (T2 et T3), le projet répond à l'émergence de multiples parcours résidentiels. Les formes urbaines et les matériaux utilisés comme les briques de parement et les tuiles plates en terre cuite révèlent la recherche d'un équilibre entre héritage architectural et modernité. Un jardin public et un verger, reliés par des cheminements piétons, confèrent à la résidence un cadre agréable et attractif pour tous.

Objectifs SRADDET de référence

25 > Renforcer les fonctions de centralité dans les villes moyennes et bourgs structurants

Chiffres clés

Surface de plancher : 3 100 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,25

Coefficient d'emprise au sol : 0,82

Densité de logements : 31 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 9 877 m²

Performance énergétique : THPE RT 2012

Montant total des travaux (HT) : 5,14 millions €

Points forts et originalité

Diversification de l'offre de logements en milieu rural.

Intégration d'un bâtiment existant qui accueille l'épicerie en créant une place publique et un espace de stationnement au cœur du bourg face à l'église.

Les espaces ouverts ont été dessinés en simultanément avec les bâtiments pour gérer le dénivelé du terrain tout en maintenant une cohérence de l'ensemble.

Les allées piétonnes sont comme des lieux de passage et de rencontre qui tissent un lien entre les logements.

Un portage de projet par de multiples acteurs pour construire un quartier qui répond aux attentes de la commune.

38 > Repenser la ville pour ses habitants



Source plan et photomontage : Atelier Bettinger Desplanques
Source photo : Paul Kozlowski et Atelier Bettinger Desplanques

10

La pépinière d'entreprises sur l'ex-site Sanchez

Adapter un ancien site industriel à de nouveaux usages

Typologie d'opération :

Reconversion de friche

Équipement/Économie/Mixte

Localisation

Lisieux (Calvados)

Communauté d'agglomération Lisieux Normandie



Pépinière d'entreprises sur l'ex site Sanchez



Informations générales et statistiques

MOA :

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie
Établissement Public Foncier de Normandie

MOE :

Atelier Bettinger Desplanques, architecte

Année de livraison : 2020

Surface de terrain d'assiette : 7 833 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 2 085 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,27

Coefficient d'emprise au sol : 0,27

Densité de logements : NC

Emprise au sol des bâtiments : 2 130 m²

Performance énergétique : Certification « NF bâtiments tertiaires-démarche HQE »

Montant total des travaux (HT) : 4,62 millions €

Description sommaire du projet

Depuis plusieurs années, l'ex-site de l'usine de charpentes métalliques Sanchez, anciennement Wonder, fait l'objet d'aménagements en vue de sa reconversion. Une partie a été transformée pour accueillir les bureaux d'une pépinière d'entreprises sur 2000 m² et le siège de la Mission locale Lisieux Normandie. Une surélévation de la toiture du bâtiment est réalisée pour permettre la création d'une mezzanine de 450 m². La toiture prend la forme de sheds qui ont une double utilité : apport de lumière sur leur versant nord entièrement vitré, et production d'énergie au sud par l'installation de panneaux photovoltaïques. La conservation des façades en briques existantes et de grandes façades vitrées préservent et valorisent le charme du bâtiment industriel.

Points forts et originalité

Reconversion de bâtiments anciens pour accueillir de nouveaux usages nécessaires à l'agglomération, situés en ville à proximité de la gare.

Volonté de créer un verger attenant au bâtiment et conservation d'une friche au bord des voies SNCF.

Création de façades largement vitrées pour créer des ouvertures adaptées à la trame des bureaux et offrir un maximum de lumière naturelle.

Les façades en briques existantes n'ont pas été percées pour être conservées dans leur état d'origine.

Dessin d'espaces extérieurs intermédiaires (patio, cour minérale, galerie) dotés d'une ambiance paisible en retrait des espaces publics.

Objectifs SRADET de référence

37 > Valoriser les paysages comme reflet des activités humaines et accompagner leurs mutations

50 > Optimiser la gestion de l'espace par la requalification des friches



Source plan et photomontage : Atelier Bettinger Desplanques
Source photo : Paul Kozlowski et Atelier Bettinger Desplanques

11

La Manufacture des Capucins

Un tiers-lieu engagé pour la transition écologique qui tisse du lien avec le centre-ville

Typologie d'opération :

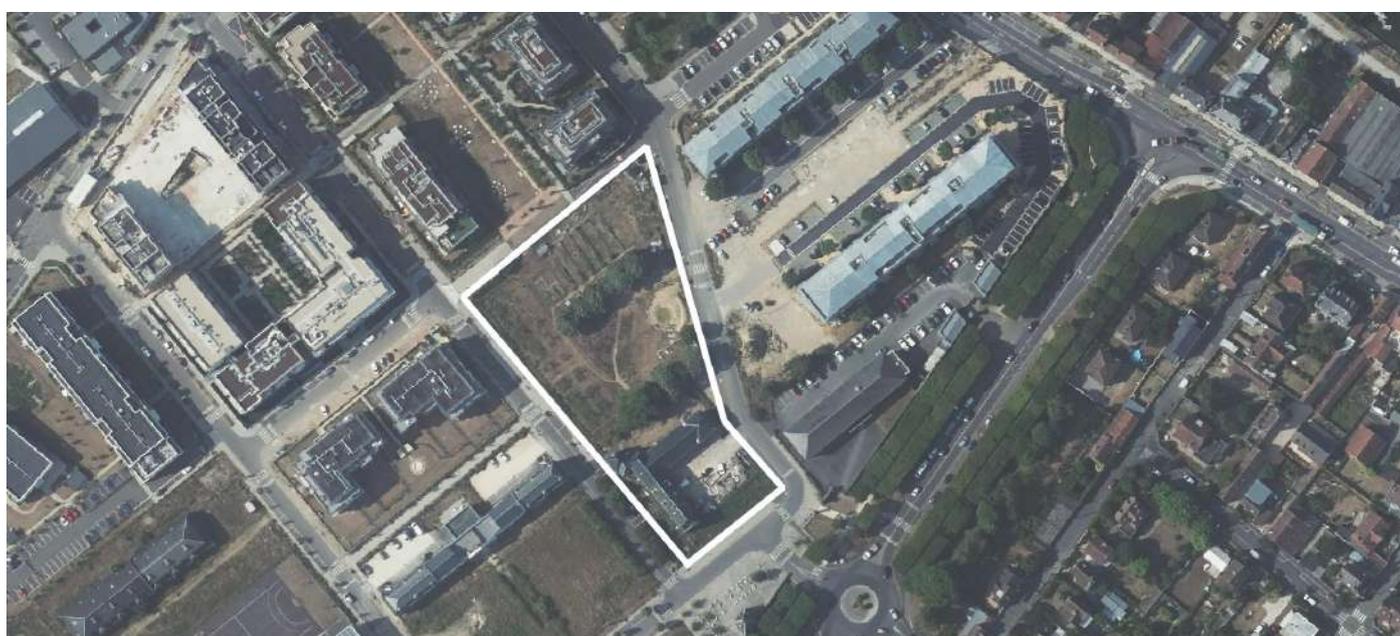
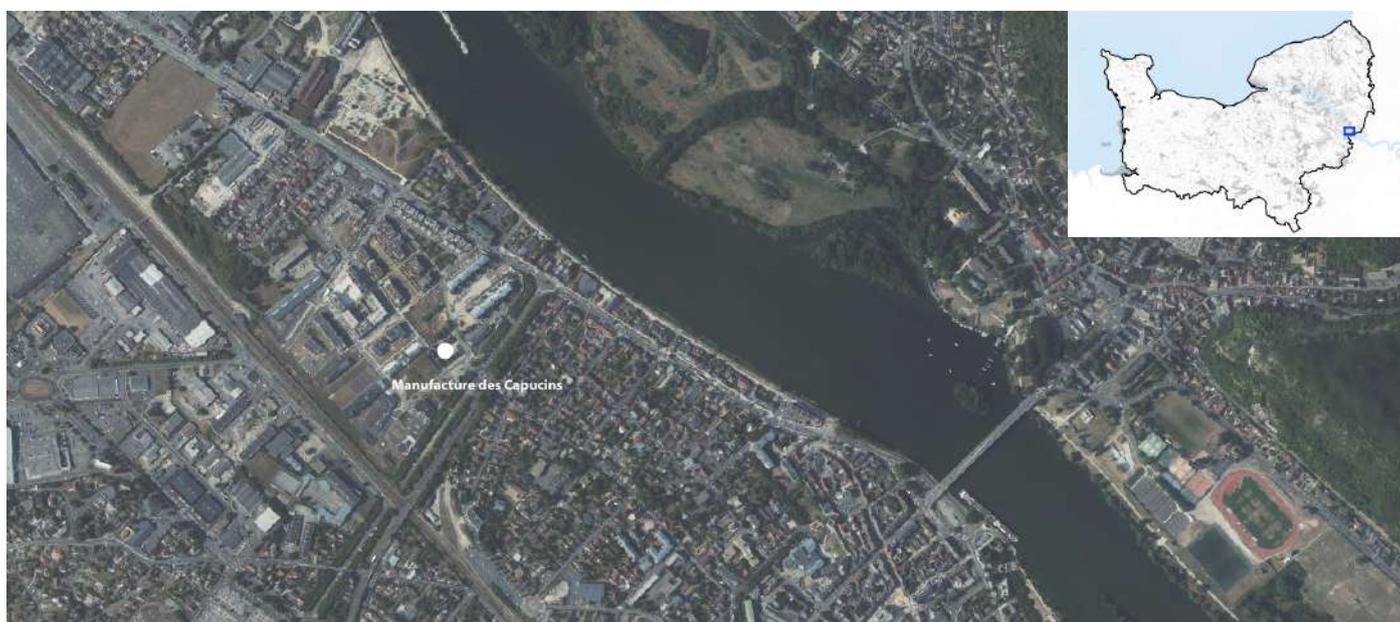
Reconversion de friche

Équipement/Mixte/Jardin potager

Localisation

Vernon (Eure)

Seine Normandie Agglomération



Informations générales et statistiques

MOA :

SCIC La Manufacture des Capucins (soutenue par le Département de l'Eure, SNA et la Ville de Vernon) et aides de la Région Normandie et du MCT

MOE :

MWAH agence d'architecture/Folius Eco Paysage

Année de livraison : restauration perpétuelle depuis 1613

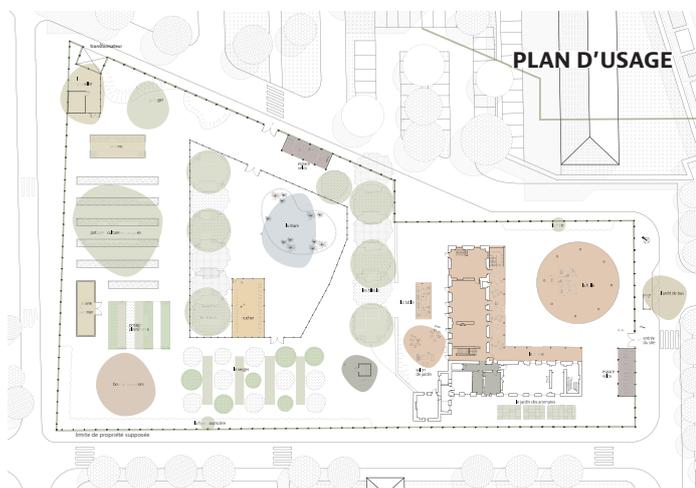
Surface de terrain d'assiette : 7 587 m²

Description sommaire du projet

Ancien couvent fondé en 1613, devenu manufacture de coton au 18^e siècle, puis caserne militaire de 1805 à 2005, la Manufacture des Capucins bénéficie de lourds travaux de rénovation pour entamer une nouvelle période de vie. Depuis 2019, elle est un tiers-lieu d'innovation sociale, économique et citoyenne. La première aile du bâtiment, réhabilitée sur quatre niveaux, accueille des espaces de travail partagés et un restaurant locavore et bio. Une permanence architecturale sur site a permis de concevoir les plans en fonction de l'évolution des usages du lieu. Le site, dont le jardin, mais aussi les chantiers, est géré sur un mode participatif par la SCIC et des bénévoles, sachants ou néophytes, qui sont au cœur du projet et se forment à tous les niveaux.

Objectifs SRADDET de référence

25 > Renforcer les fonctions de centralité dans les villes moyennes et bourgs structurants



Chiffres clés

Surface de plancher : 1 250 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,16

Coefficient d'emprise au sol : 0,06

Densité de logements : NC

Emprise au sol des bâtiments : 494 m²

Performance énergétique : non concerné

Montant total des travaux (HT) : 975 000 €

Points forts et originalité

Réhabilitation d'un bâtiment existant en tiers-lieu.

Suremploi de matériaux de construction issus des existants et 45 % de matériaux réemployés au global.

Application de la « maîtrise de faire » pour créer des espaces cohérents avec les usages sans figer les mises en œuvre réversibles et réutilisables.

Animation du jardin pour produire et sensibiliser à l'environnement, à la biodiversité et à l'agroécologie.

Souscription à Enercoop pour une alimentation en électricité 100 % renouvelable.

Signature d'un bail emphytéotique de 99 ans entre Seine Normandie Agglomération et la SCIC Les Manufacturiers.

6 > Assurer la couverture numérique du territoire



Source plan et photomontage : MWAH et Manufacture des Capucins
Source photo : MWAH, Manufacture des Capucins et Grégoire Auger

12

L'Espace Jean-Baptiste Denoville

Construction d'un ensemble immobilier le long de l'Ambion

Typologie d'opération :

Extension de l'urbanisation

Habitat/Équipement

Localisation

Rives-en-Seine (Seine-Maritime)

Caux Seine Agglomération



Informations générales et statistiques

MOA :

Logéal immobilière
Caux Seine Agglomération

MOE :

Agapé Architectes
SISPEO Architectes

Année de livraison : 2016

Surface de terrain d'assiette : 6 379 m²

Description sommaire du projet

L'espace Jean-Baptiste Denoville regroupe des équipements publics et un parc de 8 logements sociaux répartis sur trois bâtiments en bandes plissées, dans une composition traversante est-ouest. On y trouve une crèche de 20 places, la nouvelle Maison des services publics ainsi qu'un cabinet médical. Les bâtiments destinés à l'accueil du public sont situés au rez-de-chaussée et les logements à l'étage. Ces derniers sont réalisés en ossature bois (mélèze) avec un bardage au rythme aléatoire. La complexité programmatique a engendré une création adaptée au contexte de fond de vallée, et une architecture ouverte et sensible qui fonctionne dans le site bucolique de Caudebec-en-Caux.

Objectifs SRADDET de référence

8 > Déployer le projet de développement durable de la Vallée de la Seine



Chiffres clés

Surface de plancher : 1 827 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,28

Coefficient d'emprise au sol : 0,2

Densité de logements : 12,5 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 1 279 m²

Performance énergétique : RT 2012

Montant total des travaux (HT) : 2,42 millions €

Points forts et originalité

Densification du centre-bourg en logements collectifs denses et en équipements nécessaires à la qualité de vie locale.

Création d'une promenade au bord de l'Ambion profitant à la fois aux résidents, grâce à des venelles entre les bâtiments, et aux habitants de Caudebec-en-Caux.

Passage en zone 30 km/h de la rue Sainte-Gertrude pour apaiser l'espace public.

Création d'une zone de rencontre au niveau du parvis commun.

Rappel de l'architecture locale par l'usage du silex dans les parements des murs du rez-de-chaussée.

38 > Repenser la ville pour ses habitants



Source plan : Agapé architectes et SISPEO architectes
Source photo : Sandro Di Carlo Darsa

13

Béguinage solidaire

Habitat solidaire pour personnes âgées isolées

Typologie d'opération :

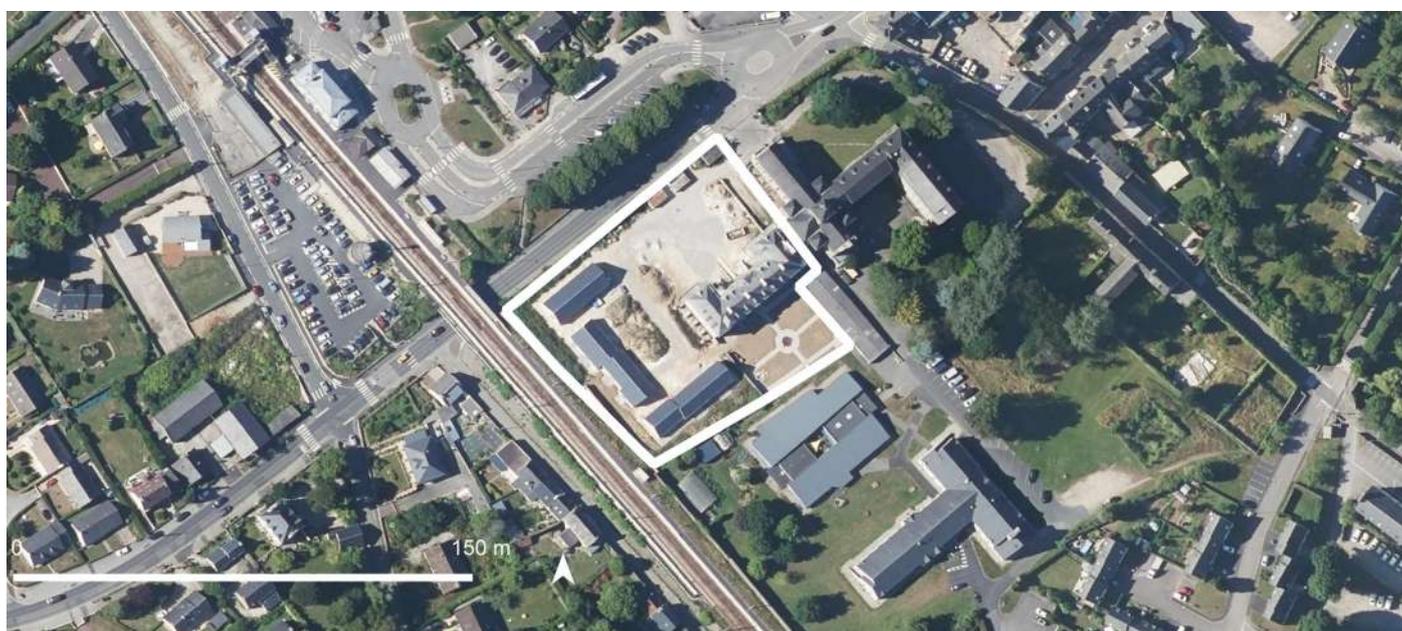
Reconversion de friche et densification d'usages

Habitat

Localisation

Valognes (Manche)

Communauté de communes du Bocage Valognais



Informations générales et statistiques

MOA :

Association Béguinage solidaire

MOE :

Promotion Montage Aménagement
(Architecte : PIARD Architecte)

Année de livraison : 2023

Surface de terrain d'assiette : 6 117 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 1 595 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,27

Coefficient d'emprise au sol : 0,15

Densité de logements : 46 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 887 m²

Performance énergétique : RT 2020

Montant total des travaux (TTC) : 4,5 millions €

Description sommaire du projet

Le projet consiste en la réhabilitation d'un ancien hôtel particulier en 18 appartements et la construction d'une dizaine de maisons de plain-pied sur le même site, pour créer un habitat adapté à des personnes âgées ou souffrant de handicap mental. Les logements sont indépendants, mais bénéficient de lieux partagés et ouverts sur la ville. Les logements sont majoritairement des T2 et T3, ainsi que 2 T1. 2 logements supplémentaires permettent d'accueillir les familles.

Une démarche pédagogique est réalisée pour faire participer les futurs habitants à l'écriture du projet. Les résidents bénéficient d'un accompagnement avant l'ouverture et d'une présence après, par un salarié de l'association.

Points forts et originalité

L'originalité de la démarche (premier Béguinage de ce type en France, le principe existe déjà en Allemagne et aux Pays-Bas).

Un portage privé (foncière d'une association), mais de nombreux soutiens financiers publics et privés.

Répond à des besoins en logement spécifique pour des personnes âgées ou en situation de handicap.

Densification sur site et réhabilitation d'un bâtiment à forte valeur patrimoniale en cœur de ville.

Chantier réalisé entièrement par des entreprises locales.

Lauréat de l'AMI habitat inclusif Petites villes de demain.

Objectifs SRADDET de référence

40 > Définir les conditions permettant des parcours résidentiels différenciés

1 > Accompagner les mutations socio-démographiques



Source Plan et vue 3 D : www.p-m-a.pro
Source photo : Béguinage solidaire

14

Botanica

Un programme de logements mêlant réhabilitation et construction neuve

Typologie d'opération :

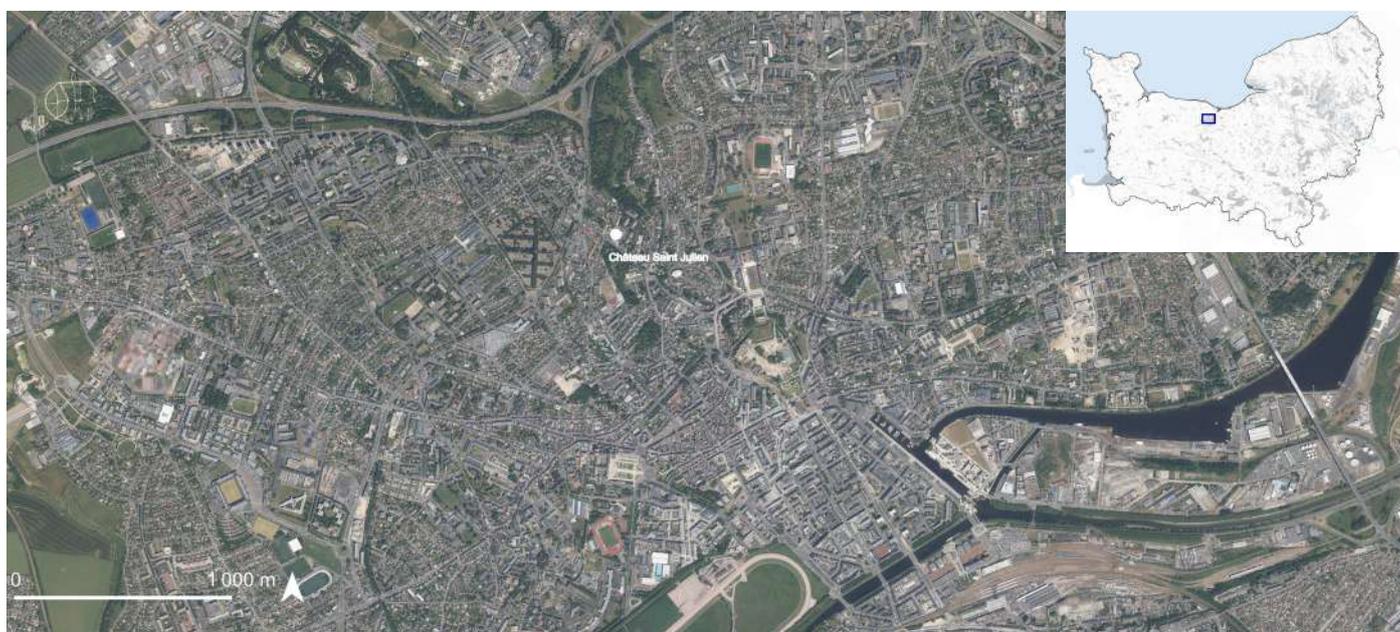
Réhabilitation et densification

Vocation habitat

Localisation

Caen (Calvados)

Communauté urbaine Caen la mer



Informations générales et statistiques

MOA :

Edifides (Construction neuve)
ASD Invest (Réhabilitation)

MOE :

Bienvenu Architectes

Année de livraison : 2022

Surface de terrain d'assiette : 6 166 m²

Description sommaire du projet

Le projet Botanica se situe dans le centre de Caen, face au jardin des Plantes, sur un terrain bâti inhabité depuis plusieurs décennies.

Il consiste en la réhabilitation d'une grande maison bourgeoise du XIX^e siècle (le « château Saint-Julien ») en 13 logements ainsi que d'un programme de création de 62 logements neufs du 2 au 5 pièces. 18 logements neufs sont en usufruit locatif social par Caen la mer Habitat pour une durée de 15 ans.

Une partie des bâtiments existants sans valeur patrimoniale ont été détruits pour permettre la construction du programme neuf, mais aussi participer à la mise en valeur du bâtiment historique.

Le projet a fait l'objet d'un aménagement paysagé sur 3 173 m² d'espaces verts en conservant notamment les arbres anciens du site. 139 places de stationnement sont réalisées en souterrain pour préserver les espaces de jardin et permettre une plus forte densité.

Objectifs SRADDET de référence

4 bis > Territorialiser la réduction de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et s'inscrire dans la perspective du zan

Chiffres clés

Surface de plancher : 4 408 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,71

Coefficient d'emprise au sol : 0,34

Densité de logements : 122 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 2 094 m²

Performance énergétique :

RT 2012, label « E+ niveau 2 C- niveau 1 »

Montant total des travaux (HT) : 8,2 millions €

Points forts et originalité

Une forte densification du site, en cohérence avec un tissu urbain proche du centre-ville.

Une concertation poussée en amont du projet, tant institutionnelle (avec les élus et l'ABF) qu'avec les riverains.

Une démarche de réhabilitation patrimoniale plutôt que démolition/reconstruction du bâtiment ancien et une intégration soignée du programme neuf, qui ont facilité l'acceptation du projet par les riverains.

Un bâtiment labélisé à énergie positive et réduction carbone (label E + niveau 2 C- niveau 1) et primé pour son intégration paysagère (prix Grand du concours des Pyramides FPI de 2020) et ses solutions techniques innovantes (prix de l'Innovation Industrielle).

38 > Repenser la ville pour ses habitants



Sources illustrations : Edifides



15

Gloria

Reconversion d'une friche d'activité avec de fortes contraintes environnementales

Typologie d'opération :

Reconversion de friches

Habitat et parc

Localisation

Carentan-les-Marais (Manche)

Communauté de communes de la Baie du Cotentin



Informations générales et statistiques

MOA : Commune de Carentan-les-Marais

MOE :

EPFN (déconstruction, dépollution)

Groupement Agence 22 degrés/

PC2A architecte/Ingetec (aménagement)

Année de livraison : 2024 (aménagement du site)

Surface de terrain d'assiette : 4,98 ha (dont 3,3 ha constructibles)

Chiffres clés

Surface de plancher : 8 482 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,26

Coefficient d'emprise au sol : 0,19

Densité de logements : 28 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 6 296 m²

Performance énergétique : NC

Montant total des travaux (TTC) : 6,5 millions €

Description sommaire du projet

Le projet porte sur une friche de 5 ha, proche du centre-ville de la commune et d'un site industriel fermé en 1994, déconstruit et dépollué en 2021.

Un premier projet était prévu en 2009, pour près de 200 logements. Suite à la tempête Xynthia et la révision du PPRI, le terrain est classé en zone submersible, interdit à la construction. Le déplacement des portes à flot en 2016 rend à nouveau constructible une partie du site.

L'EPFN assure le portage foncier du terrain depuis 2009, puis les opérations de déconstruction et de dépollution.

Finalement, le projet prévoit la construction de 92 logements (50 % individuel, 50 % petit collectif) sur 3,3 ha et la création d'un parc public sur 1,6 ha. Le parc s'inscrit comme un maillon permettant de compléter les liaisons douces vers le centre-ville et à destination des différents quartiers.

Les densités bâties sont très progressives (faible hauteur) et permettent de préserver les vues vers les marais.

Points forts et originalité

Une volonté d'exemplarité urbaine et paysagère pour s'adapter aux contraintes du site.

Réusage d'un site industriel classé comme inondable (nombreuses contraintes) par une réponse paysagère. Le parc public permet de gérer la question de l'eau, de créer de nouveaux usages et d'ouvrir le quartier sur la ville.

Un partenariat financier très large (État, Conseil Départemental de la Manche, Agence de l'Eau Seine Normandie).

Objectifs SRADDET de référence

50 > Optimiser la gestion de l'espace par la requalification des friches

49 > Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages



16

La Manufacture de Dieppe

Une ancienne halle-tabac transformée en cinéma

Typologie d'opération :

Reconversion friche

Équipement/Économie/Espace public

Localisation

Dieppe (Seine-Maritime)

Dieppe Pays Normand



Informations générales et statistiques

MOA :

SARL Cinéma Grand Forum

MOE :

Gilbert LONG architectures

Becri : économiste

Innovation fluides

Partenaire : Ville de Dieppe « Action cœur de ville »

Année de livraison : 2019

Surface de terrain d'assiette : 4 584 m²

Description sommaire du projet

L'ancienne halle à tabac de Dieppe avait été construite en 1864 à côté de la gare pour réceptionner et stocker la production. Après cessation d'activité en 1942, la manufacture est un temps utilisée comme centre de formation avant d'être désaffectée. Proche du centre-ville, elle a laissé place en 2019 à un complexe cinématographique qui aurait dû s'implanter en dehors de la ville. Une avance financière spécialisée conçue par la Banque des territoires a permis de préserver cette activité au plus proche des Dieppois dans le cadre du programme « Action cœur de ville ». Pour maintenir la mémoire du lieu, l'architecte a implanté les salles obscures à l'intérieur de la structure existante, de part et d'autre de la nef centrale supplantée par la verrière restaurée.

Objectifs SRADDET de référence

38 > Repenser la ville pour ses habitants

Chiffres clés

Surface de plancher : 5 227 m²

Coefficient d'occupation du sol : 1,3

Coefficient d'emprise au sol : 1

Densité de logements : NC

Emprise au sol des bâtiments : 3 963 m²

Performance énergétique : NC

Montant total des travaux (HT) : 5,6 millions € pour le cinéma et 1,47 million € pour le parvis

Points forts et originalité

Reconversion d'un bâtiment industriel désaffecté, proche du centre-ville pour accueillir de nouveaux usages.

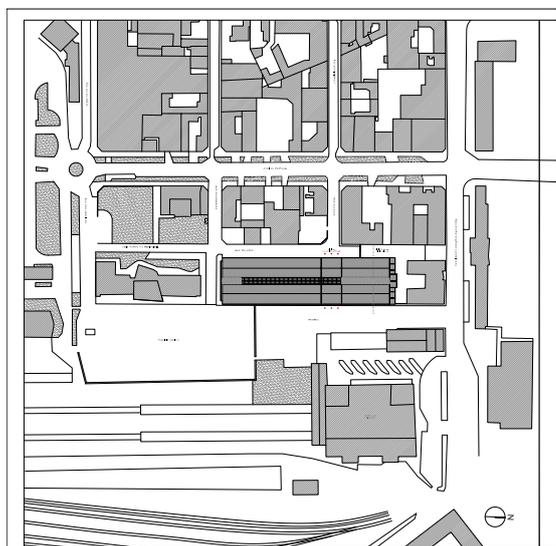
Maintien d'un cinéma à proximité de l'hypercentre, adapté et calibré au bassin de vie.

Dessin et construction en parallèle d'un parvis et d'un espace vert public pour relier le nouveau cinéma au centre-ville et à la gare.

Mise en valeur du patrimoine local par le soin porté à la conservation des qualités architecturales du bâtiment, notamment la structure en bois de la nef centrale et la verrière, et les ouvertures de la façade en briques.

Dynamisation du territoire par un complexe culturel.

34 > Développer l'offre culturelle et sportive



Source plan : Gilbert LONG Architectures

Source photo : Gilbert LONG Architectures / Service communication Ville de Dieppe

17

ZAC Valeuil

Reconversion d'une friche militaire en ville

Typologie d'opération :

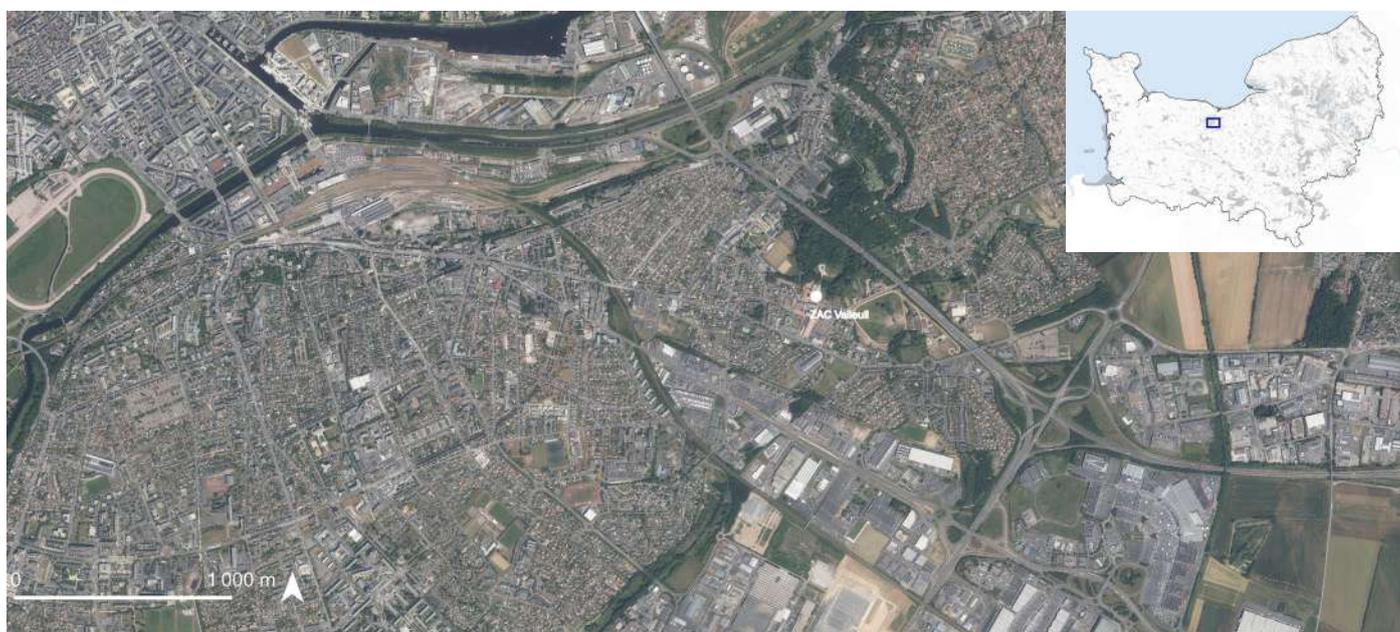
Reconversion de friches

Vocation mixte

Localisation

Mondeville (Calvados)

Communauté urbaine Caen la mer



Informations générales et statistiques

MOA :

Commune de Mondeville,
Mandataire SPLA Caen Presqu'île

MOE :

HEDO Architecte/Paysage : Atelier 5/VRD :
Inge Infra/gestion des sols : APAVE
Année de livraison : création de la ZAC en 2012, fin du projet en 2027

Surface de terrain d'assiette : 8,3 ha (dont 3 ha en Espace Boisé Classé)

Description sommaire du projet

Le projet consiste en une opération de renouvellement urbain d'un ancien site militaire, proche du centre-ville et d'un grand espace naturel, cédé à la commune au départ de l'armée en 2009. La ville de Mondeville décide d'y implanter des équipements manquants sur la commune, ainsi que du logement, dans un quartier mixte.

L'opération, sous forme de ZAC, comprend 211 logements (plus de 40 % de logements locatifs sociaux ou bail réel solidaire), un EHPAD de 102 places, un collège de 600 élèves et un tiers-lieu à vocation culturelle et artistique.

Un soin particulier est apporté aux espaces publics et aux liaisons douces : pas de circulation automobile traversante, des ouvertures vers le bois du Biez (en EBC), une désimperméabilisation importante.

Le projet comprend une composante patrimoniale et historique, avec la volonté de réutiliser certains bâtiments ayant une valeur symbolique forte.

Objectifs SRADDET de référence

50 > Optimiser la gestion de l'espace par la requalification des friches



Chiffres clés

Surface de plancher : 26 000 m²
Coefficient d'occupation du sol : 0,49
Coefficient d'emprise au sol : NC
Densité de logements : 40 logements/ha
Emprise au sol des bâtiments : NC
Performance énergétique : NC
Montant total des travaux (TTC) : 7,7 millions €

Points forts et originalité

Une mixité de fonctions (EHPAD, collège, logements, tiers-lieu culturel, bâtiment artisanal).

La valorisation de nombreux bâtiments existants : tiers-lieu Supermonde au Manoir, réhabilitation du bâtiment en U en 56 logements sociaux avec surélévation à la place des combles, occupation artisanale et ESS dans les sheds, stationnement résidentiel dans la grande halle.

Un projet qui contribue à la désimperméabilisation du site et intègre une partie du bois du Biez dans le plan d'ensemble.

La libération de foncier bien placé en centres-villes de Mondeville et Colombelles par la création du nouveau collège en remplacement de deux anciens établissements, permettant des programmes de logements neufs (300 logements au total).

46 > Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels



18

Création d'un pôle enfance

Création d'un pôle enfance sur l'emprise de l'ancienne cour du collège

Typologie d'opération :

Densification

Vocation équipement

Localisation

Pont l'Évêque (Calvados)

Communauté de communes Terre d'Auge



Informations générales et statistiques

MOA :

Communauté de communes Terre d'Auge

MOE :

En Act (architecte Marie Glabik)

Année de livraison : inauguration en 2023

Surface de terrain d'assiette : 2 632 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 977 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,37

Coefficient d'emprise au sol : 0,33

Densité de logements : NC

Emprise au sol des bâtiments : 880 m²

Performance énergétique : RT 2012 – Démarche Énergie Carbone E2+/C2

Montant total des travaux (HT) : 2 389 345 €

Description sommaire du projet

Le collège Gustave Flaubert a fait l'objet d'un découpage parcellaire visant à rendre constructible son ancienne cour de récréation pour la création d'un pôle enfance. Le projet se situe dans un secteur d'équipements publics (collège, gymnase, stade, IME), de logements individuels groupés ou de petits collectifs, longé par la rivière Yvie.

Le programme du pôle enfance regroupe une crèche, un relais d'assistance maternelle, un centre de loisirs, un espace cuisine de réchauffage et les locaux de l'ensemble du personnel.

Toutes les activités se déploient sur un seul bâtiment, sur deux niveaux.

Points forts et originalité

Un découpage parcellaire de l'emprise d'un équipement public existant, aboutissant à une consommation foncière nulle pour la création d'un nouvel équipement complémentaire.

Une recherche poussée d'intégration du bâtiment, d'un point de vue paysager et environnemental, pour s'adapter à une parcelle exiguë et enclavée qui a conduit à la production d'un bâtiment compact et une implantation qui préserve au maximum l'éclairage naturel pour les espaces d'activités des enfants.

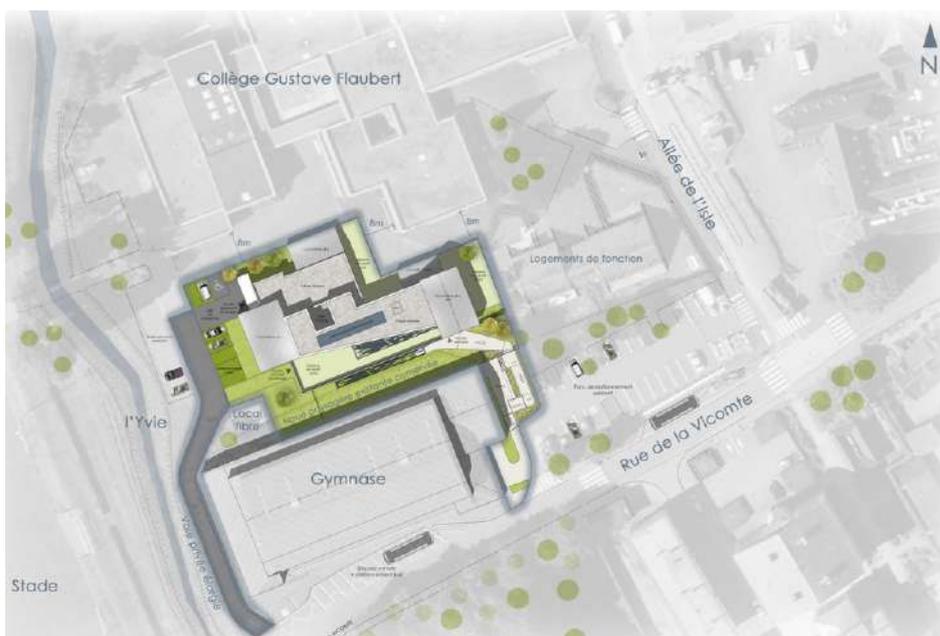
Une démarche Énergie Carbone E2+/C2-, ainsi qu'une démarche Haute Qualité Environnementale (sans viser la qualification HQE).

La mutualisation des parkings déjà existants, pour une parcelle libérée de tous véhicules.

Objectifs SRADDET de référence

25 > Renforcer les fonctions de centralité dans les villes moyennes et bourgs structurants

38 > Repenser la ville pour ses habitants



19

Réhabilitation commerciale

Réhabilitation de commerces et logements en cœur de bourg

Typologie d'opération :

Réhabilitation

Vocation commerciale et logements

Localisation

La Ferté-Macé (Orne)

Communauté d'agglomération Flers Agglo



Informations générales et statistiques

MOA :

Commune La Ferté-Macé

MOE : BOO'Architecture et ALIDADE

Année de livraison : acquisition des locaux en 2024, livraison envisagée en 2026

Surface de terrain d'assiette : 190 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 300,5 m² (dont 170,5 m² pour les commerces et 130 m² pour les deux logements)

Coefficient d'occupation du sol : 1,6

Coefficient d'emprise au sol : 1

Densité de logements : 105 logements/ha

Emprise au sol des bâtiments : 190 m²

Performance énergétique : RT2024 pour les logements

Montant total du projet (HT) : 453 000 € de travaux (estimation 2024), 130 000 € pour l'acquisition.

Description sommaire du projet

Sur la place centrale du Général Leclerc sont identifiés deux immeubles dont les rez-de-chaussée commerciaux sont vacants depuis plusieurs années. La commune est engagée dans un projet de recomposition de ses espaces publics et elle souhaite réintroduire des commerces apportant du lien social et de l'animation en cœur de ville. Un projet a donc été défini avec la Foncière de Normandie incluant ces objectifs.

Cette opération comprend :

- la fusion des deux cellules commerciales générant après réhabilitation une superficie de 170 m² (projet de restaurant/bar à vins). La Foncière de Normandie assurera la gestion du local commercial.
- la requalification des deux logements (T5 et T3) au-dessus des commerces (rénovation thermique, remise aux normes, accessibilité et création d'un accès indépendant des commerces). La commune assurera la régie et la gestion des logements dont le public cible reste les jeunes et les personnes âgées.

Points forts et originalité

Le projet s'inscrit dans une démarche communale de redynamisation de son cœur de ville qui inclut l'aménagement de la place du Général Leclerc en vue d'une future piétonnisation, d'un apaisement des flux et d'une valorisation des commerces (avec notamment la possibilité de créer des terrasses, des étals...)

La réhabilitation et la remise sur le marché de deux logements contribuent directement à créer une nouvelle offre locative en cœur de ville répondant aux normes thermiques en vigueur.

Un montage complexe, impliquant un remembrement, porté par la commune et la Foncière de Normandie. Plusieurs cofinancements sont demandés (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux, Fonds National d'Aménagement et de Développement des Territoires, Fonds Verts, Contrat de Territoire Région, Fonds de Restructuration des Locaux d'Activités).

Un site démonstrateur pour de nombreuses petites villes confrontées à une forte vacance commerciale et l'absence de valorisation des logements au-dessus des commerces.

Objectifs SRADDET de référence

49 > Mobiliser les outils fonciers pour limiter l'artificialisation des sols et concilier les usages

25 > Renforcer les fonctions de centralité dans les villes moyennes et bourgs structurants

