Répertoire des bonnes pratiques de la sobriété foncière dans l'Ouest de la Normandie

RÉSEAU OUEST NORMAND
pôle métropolitain

Version 1 – juin 2025

AUCAME
Caen Normandie

2

Editorial

Dès avant l'approbation de la modification du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoire (SRADDET) de Normandie intervenue le 28 mai 2024, l'équipe en charge du dossier au sein des services de la Région Normandie avait sollicité les trois agences d'urbanisme normandes (AUCAME – Caen, AURBSE – Rouen et AURH – Le Havre) afin que soient repérés sur le territoire régional des exemples concrets de projets d'aménagement déjà réalisés, qui concilient d'ores-et-déjà sobriété foncière, limitation de l'étalement urbain et préservation des ressources et de l'environnement.

Il s'agissait, dans l'esprit de la Région, de proposer à la réflexion des décideurs et des concepteurs de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, des exemples inspirants de projets alliant sobriété foncière, qualité architecturale et compatibilité avec les objectifs fixés par le SRADDET de Normandie.

Les trois agences ont identifié 19 projets répondant à ce cahier des charges sur l'ensemble du territoire de la Région Normandie. Parmi ceux-ci, 7 sont situés sur le territoire des EPCI membres du Pôle métropolitain Réseau Ouest Normands. 5 de ces fiches ont été rédigées par l'AUCAME et 2 par l'AURH.

Le résultat de ce travail est accessible en ligne sur la rubrique SRADDET du site internet de la Région Normandie et est consultable en suivant le lien ci-dessous :

https://www.normandie.fr/le-sraddet

Rubrique « Illustration de la sobriété foncière en Normandie »

Rappelons qu'afin d'établir ce répertoire, l'AUCAME avait, à l'hiver 2024, sollicité le Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand afin qu'il interroge ses EPCI membres pour que ceux-ci fassent remonter les projets qui, sur leur propre territoire, paraissaient répondre à ce cahier des charges.

Le résultat de cette sollicitation fut plutôt mitigé puisque 5 projets seulement ont pu être identifiés. Ils figurent dans les fiches de présentation des projets présentés ci-après.

C'est pourquoi le présent document constitue une première version d'un répertoire qui pourra s'enrichir d'autres projets, notamment en cours de réalisation, qui répondent aux attendus de l'exercice.

L'AUCAME s'engage en effet à rédiger la fiche des chacun des projets qui lui sera signalé. Le répertoire s'enrichira ainsi régulièrement de nouvelles bonnes pratiques à partager. Il sera réédité dès lors qu'un nombre suffisant de nouvelles fiches aura été produit.

Patrice DUNY, Directeur de l'AUCAME et du Pôle métropolitain Réseau Ouest Normand

4

Table des matières

Editorial	**3**
La pépinière d'entreprises sur l'ex-site Sanchez à Lisieux (14)	**7**
Création d'un pôle enfance à Pont l'Evêque (14)	**9**
Réhabilitation commerciale à La Ferté-Macé (61)	**11**
ZAC Valeuil à Mondeville (14)	**13**
Botanica à Caen (14)	**15**
Gloria à Carentan-les-Marais (50)	**17**
Béguinage solidaire à Valognes (50)	**19**

6

La pépinière d'entreprises sur l'ex-site Sanchez à Lisieux (14)

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

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 : 7833 m²

Chiffres clés

Surface de plancher : 2085 m²

Coefficient d'occupation du sol : 0,27

Coefficient d'emprise au sol : 0,27

Densité de logements : non concerné

Emprise au sol des bâtiments : 2130 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.

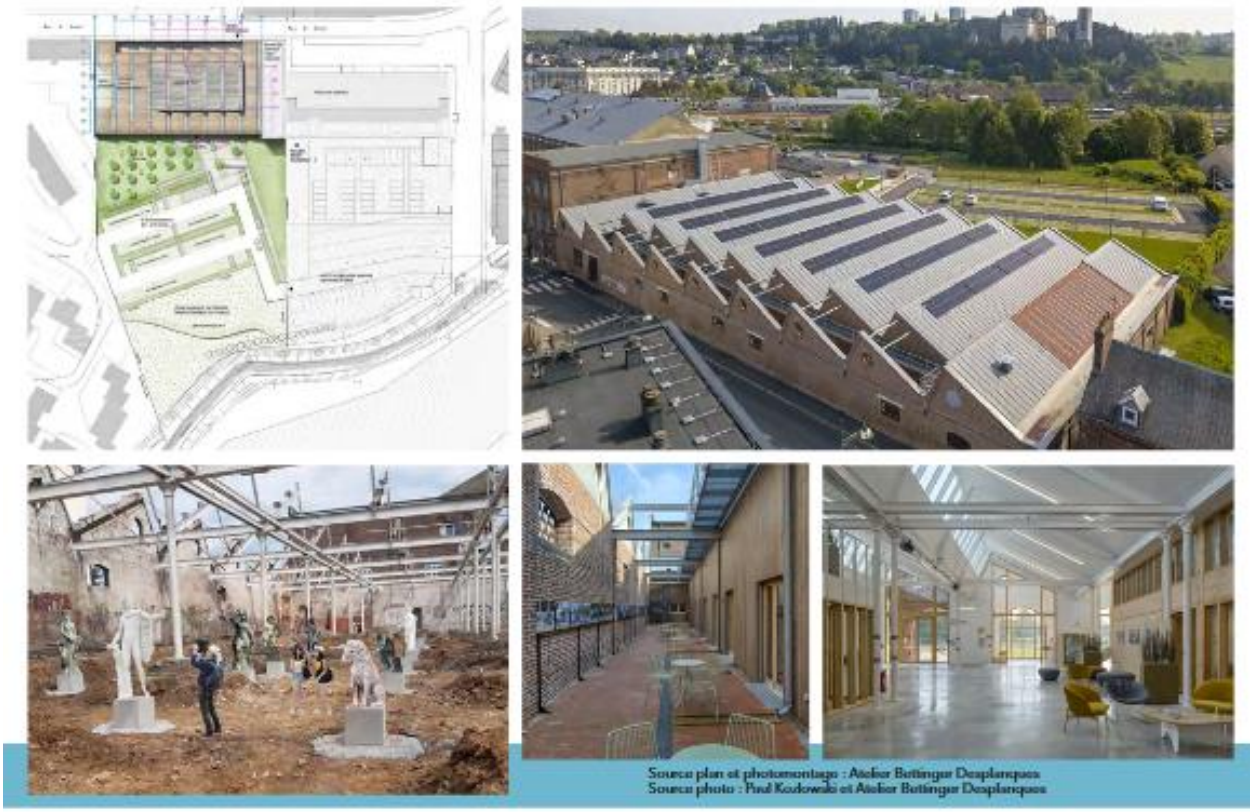
Les façades en briques existantes n'ont pas été percées pour être conservées dans leur état d'origine.

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

Objectifs SRADDET 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 Kodowski et Atelier Bettinger Desplanques

Création d'un pôle enfance à Pont l'Evêque (14)

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

Typologie d'opération :

Densification
Vocation équipement

Localisation

Pont l'Evêque (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 : Non concerné

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

Source Plan : MO6G
Source photos : Commune de Pont-Lévêque

Réhabilitation commerciale à La Ferté-Macé (61)

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

Source Plan : BOO'Architecture et ALIDADE
Source photo : Foncière de Normandie

ZAC Valeuil à Mondeville (14)

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)

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 €

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.

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).

Objectifs SRADDET de référence

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

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

Source plan : SPLA Presqu'île
Source photos : www.mondeville.fr

Botanica à Caen (14)

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

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- niveau1 »
Montant total des travaux (HT) : 8,2 millions €

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 XIXe 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.

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).

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

38 > Repenser la ville pour ses habitants

Sources illustrations : Edifidès

Gloria à Carentan-les-Marais (50)

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

Source plan et vue 3 D : www.agence22degres.fr
Source photo aérienne : MDPROD 50

Béguinage solidaire à Valognes (50)

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

Page d'accueil de la cartographie interactive consultable sur le site internet de la Région Normandie

RÉSEAU
OUEST
NORMAND
pôle métropolitain