

La commune:

Le Neubourg, commune de 4166 habitants en 2017, fait partie de la communauté de communes du Plateau du Neubourg . Très dynamique, son activité agricole, industrielle et commerciale y est importante.



LE NEUBOURG

Exemple : Le Neubourg la résidence Delaunay



Le projet : Le projet de la résidence Delaunay consiste à la réhabilitation et l'extension d'une demeure ancienne datant du début du XXème siècle. Ce projet est accompagné de la réalisation de stationnements privés et publics ainsi que d'une aire de jeux. Situé en centre-bourg, il permet par la densification, la réalisation de 21 logements ayant une performance énergétique Label BBC.

Le bâti ancien a été réhabilité et structuré en 5 logements locatifs. Une extension y est accolée en «L»

et abrite 16 appartements neufs, offrant ainsi une diversité de type de logements.

La façade côté jardin au sud, permet d'optimiser l'éclairage des pièces à vivre de jour, et la façade au nord, dessert les logements par des coursives extérieures.



la résidence Delaunay, rue Bioche

Objectif du projet

Le programme permet de répondre aux besoins de la ville en terme de logements spécifiques et aux objectifs recherchés de mixité intergénérationnelle dans une commune où la demande de logements et le taux de vacance sont très forts (10%).

La surface résiduelle du terrain d'origine représentant 2 373 m², a été cédée par l'EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) à la commune en 2012, afin d'y réaliser une aire de jeux pour enfants, composée d'un toboggan et de plusieurs chevaux à bascules, ainsi qu'un espace de stationnement.



la résidence Delaunay, cour intérieure

Intérêts

- valoriser le bâti existant qui présente un intérêt architectural.
- faire attention à la performance énergétique des bâtiments réhabilités et construits.
- favoriser l'accessibilité aux logements.
- développer les services publics et les commerces de proximité.

Mise en oeuvre de l'opération

Étapes	Modalités	Acteurs concernés
Phase préliminaire	Acquisition du foncier , Portage de l'ensemble immobilier en 2007 Visite de la demeure pour sensibiliser les habitants à son histoire en 2008.	Collectivité : les élus EPFN ₀₁
Phase de réalisation	Acquisition du bâti ancien, soit 1802 m ² en 2012 Travail en amont du permis de construire avec l'ABF ((Architecte des Bâtiments de France) Acquisition de la surface restante pour la réalisation des travaux.	Par le Bailleur SECOMILE Par la Commune
Phase finale	Inauguration en 2016	



la résidence Delaunay

Les outils administratifs, juridiques et de conseil :

- droit de préemption,
- FMF (Fonds de Minoration Foncière) permet de rendre réalisable le montage d'opération de construction de logements sociaux.

Les thématiques abordées :

- transition énergétique,
- insertion dans le bâti et le quartier existants,
- proximité du centre-bourg et des commerces,
- aménagement public / privé,
- traitement paysager de l'eau.

Les moyens mobilisés :

- acquisition et portage du foncier par l'EPFN,
- partenariat entre le département, l'EPFN, et la commune,
- bailleur social

Les points de vigilance

Anticiper le terme du portage foncier de l'EPFN.

Tenir compte des règles d'accessibilité.



Associer la population.

Adapter le projet au besoin de la population.

Bilan du projet

La desserte des logements neufs par coursive contribue opportunément à leur individualisation. Les parkings publics font l'objet d'un traitement attentif à l'environnement et sont utilisés par les habitants de la commune. Les emprises imperméabilisées sont limitées aux voies de desserte. Les places de stationnement sont perméables (structure nid d'abeille + remplissage gravillonné). Des noues plantées recueillent les eaux pluviales.



En savoir plus

- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)

- fiches focusCAUE27 :

[2.2 Agir pour résorber les commerces et logements vacants](#)
[2.3 Réinvestir les logements désaffectés de centre-bourg](#)