

## Engagement 1

# Concevoir un projet prenant en compte les besoins de tous et les particularités du territoire

### Notion 1.1 Connaître son territoire

#### ✓ RECOMMANDATIONS

- Réaliser un **diagnostic du territoire** (incluant un diagnostic de vulnérabilité) pour concevoir un projet qui répondra aux besoins de tous et s'appuiera sur les ressources et les contraintes du territoire: points forts et points faibles, opportunités, problématiques sociales, culturelles, économiques, environnementales, attentes et besoins des populations, etc.
- Identifier les acteurs-ressources du territoire **parties prenantes** du projet: habitants, usagers, société

civile (associations, collectifs citoyens, etc.), acteurs économiques, sociaux et culturels et autorités publiques, réseaux d'acteurs de l'aménagement du territoire, du paysage, de l'urbanisme, de l'architecture, de la préservation du **patrimoine** naturel, etc.

- Évaluer les possibilités d'évolutivité et de réversibilité de certains aménagements / bâtiments du projet.

Première étape du projet d'aménagement durable: la réalisation d'un diagnostic spécifique au territoire permet d'identifier, en amont de la réalisation de l'opération, les ressources et les contraintes du territoire ainsi que les besoins des usagers (actuels et/ou futurs).

La réalisation de ce diagnostic nécessite, d'une part, d'élargir la réflexion au-delà du périmètre de l'opération d'aménagement et, d'autre part, de croiser l'ensemble des problématiques sociales, économiques et environnementales. Il s'agit d'analyser les caractéristiques territoriales, via une **approche systémique** reposant sur le **métabolisme territorial** en modélisant les flux, les **risques** et en caractérisant les phénomènes.

Le diagnostic du territoire est l'occasion d'étudier les différentes possibilités d'évolutivité de certains aménagements et bâtiments, tout comme leur réversibilité.

Dès la phase de diagnostic, il est recommandé de procéder à l'identification de l'ensemble des parties prenantes afin de pouvoir partager ce premier état des lieux avec elles. Cette façon de procéder facilitera leur mobilisation tout au long du projet.

Un accompagnement spécifique peut être mis en place pour initier les élus, les techniciens, les gestionnaires, les habitants et les usagers aux dispositifs de concertation et de dialogue participatif.

Le diagnostic initial constitue par ailleurs un état de référence qui sera utile à l'évaluation du projet.

#### LES QUESTIONS À SE POSER

Comment le projet prend-il en compte les complémentarités et dynamiques des différentes échelles et composantes du territoire pour le diagnostic?

Quelles sont les parties prenantes du projet à associer: habitants, acteurs socio-économiques, gestionnaires, etc.?

Quelles modalités sont mises en place pour partager les informations avec les parties prenantes et recueillir leurs données et attentes?





## Notion 1.2 Identifier et hiérarchiser les enjeux et fixer les objectifs stratégiques

### ✓ RECOMMANDATIONS

- Définir les enjeux prioritaires pour le projet, en cohérence avec la stratégie territoriale à l'échelle *supra* dans laquelle il s'insère, afin d'identifier les complémentarités et solidarités territoriales (y compris ce que le projet apporte au territoire).

- À partir du **diagnostic territorial**, affirmer l'ambition du projet au service du développement durable et établir des objectifs stratégiques qualitatifs et quantitatifs pour répondre aux enjeux prioritaires identifiés.

La réalisation du diagnostic territorial permet d'identifier les besoins et enjeux territoriaux qu'il est nécessaire de hiérarchiser afin de définir les objectifs prioritaires du projet. Ces objectifs doivent s'inscrire en cohérence avec la stratégie territoriale et en particulier les politiques de lutte contre l'**artificialisation des sols**. Ils doivent aussi répondre aux enjeux stratégiques partagés avec les **parties prenantes** et intégrer les ambitions politiques du projet.

Deux périmètres doivent être clairement définis: celui de réflexion, plus large, et celui d'action correspondant aux contours du projet. En effet, une réflexion élargie permet d'identifier les complémentarités et solidarités territoriales du projet. À l'échelle du projet, il s'agit de veiller aux équilibres avec les quartiers immédiats en termes d'offres résidentielles commerciales, d'équipements, de services.

Le projet peut aussi nourrir la stratégie territoriale par ses ambitions fortes en termes de développement durable et servir ainsi de levier pour transformer le territoire élargi.

Une fois ces étapes franchies, les ambitions de l'opération d'aménagement pourront être clairement définies, tout comme les objectifs et enjeux prioritaires.

### LES QUESTIONS À SE POSER

Quels sont les enjeux majeurs à prendre en compte dans le projet au regard des contraintes et ressources du territoire (notamment paysagères)?

Quels sont les objectifs prioritaires du projet? Peut-on les hiérarchiser? Comment les parties prenantes du projet contribuent-elles à la définition de ces objectifs?

Comment les objectifs prioritaires du projet s'intègrent-ils dans la stratégie territoriale?

Comment analyser les potentiels de diversification fonctionnelle et résidentielle au sein du quartier? Comment peuvent-ils s'inscrire dans le projet de territoire?





## Notion 1.3 Élaborer un programme adapté et partagé

### ✓ RECOMMANDATIONS

- Décliner de façon opérationnelle les objectifs stratégiques prioritaires du projet, dont les besoins en termes d'habitat, d'équipements, d'infrastructures, de commerces, de mobilités et de préservation des sols.
- Associer les **parties prenantes** et mobiliser les compétences et expertises nécessaires à chaque étape de la démarche de programmation.

La démarche de programmation s'appuie sur le diagnostic et la définition des objectifs prioritaires qui ont identifié les besoins des habitants et des usagers et hiérarchisé les réponses à apporter. Elle nécessite une approche intégrée et évolutive du projet afin d'être ajustée en fonction de l'évolution du contexte social, économique, politique, réglementaire ou environnemental.

La programmation urbaine adéquate au regard des ambitions définies à l'appui du diagnostic et en concertation avec l'ensemble des acteurs du projet doit permettre :

- de déterminer les besoins en termes de programme ;
- de préparer les conditions opérationnelles (économie, phasage, montages financiers...) et la spatialisation du projet ;
- d'assurer la cohérence entre les besoins du territoire et la réponse apportée en termes de diversification résidentielle ou fonctionnelle ;
- d'inscrire et phaser la démarche de participation / implication des parties prenantes dans le calendrier global du projet.

Il pourra être utilement proposé dans la démarche de programmation que soient produits des scénarios contrastés. Les porteurs de projet seront ainsi éclairés sur leurs choix de manière concertée.

### LES QUESTIONS À SE POSER

Comment le programme permet-il de décliner de façon opérationnelle (calendrier, personnes responsables de chaque action, ressources - procédures, outils, compétences, financements) les objectifs prioritaires du projet pour chacun des domaines d'action concernés ?

Comment les besoins et attentes des usagers, habitants, gestionnaires, acteurs socio-économiques identifiés dans le diagnostic sont-ils intégrés dans la programmation ?

Comment insérer dans le calendrier global de programmation les phases d'association des habitants et usagers ?

Quels moyens sont mis en œuvre pour identifier et ajuster la programmation en fonction de l'évolution du contexte social, économique, politique, réglementaire ou environnemental ?



# Éco-village des Noés

Val-de-Reuil, Eure, Normandie



© Lulu Images La Mecanoweb

L'Éco-village des Noés se situe en bordure de l'Eure et à proximité immédiate de la gare. Il comprend 98 logements sociaux (60 logements collectifs et 38 maisons individuelles), des services et équipements (crèche municipale, halle couverte, jardins familiaux, verger et poulailler partagés), répartis sur trois hameaux implantés sur un secteur de 4,6 hectares dont 1,5 hectares de zone verte inconstructible (zone d'expansion de crue). Le volet environnemental est très fortement développé dans ce projet avec une valorisation des contraintes et des atouts du site: bâtiments passifs, chaufferie bois avec un suivi annuel par logement, suivi annuel de la faune et de la flore, report de circulation, etc. Le système de gestion des crues et des pluies a montré son efficacité en 2018 et le projet a reçu de nombreuses récompenses. De nombreuses actions en faveur de l'insertion sociale et du développement des filières courtes et locales y sont développées notamment au travers d'activités de maraîchage biologique et la fourniture locale du bois de la chaufferie.

L'acte fondateur pour la ville était double: finaliser la construction du quartier des Noés dont l'aménagement

avait été reporté au moment de l'élaboration du PPRI (plan de prévention des risques naturels d'inondation) et remplacer l'agriculture intensive, présente aux portes de la ville, par des modes plus respectueux de l'environnement (agriculture, loisirs, cheminements). Fondée sur de multiples diagnostics (urbain et social, besoins de la ville et de ses habitants, modes de transports et diminution de la dépendance à l'automobile), l'opération est devenue le vecteur d'un nouveau mode de développement dans les communes du département et de pédagogie auprès des citoyens. L'Éco-village propose un nouveau mode d'habiter fondé sur l'expérience ancestrale de la vie sociale, et permet d'accueillir des ménages jeunes ou aux revenus modestes afin d'enrayer le déficit démographique. Le résultat est un quartier éco-responsable, cohérent avec son contexte, offrant un urbanisme apaisé et adapté visant à accompagner les inondations des rives de l'Eure. Enfin, le programme a su s'adapter en fonction de l'évolution du contexte en se nourrissant de l'ensemble des réflexions et expériences de tous les acteurs.

Contexte local **Faubourg**

Type de projet **Extension maîtrisée**

Superficie (ha) **4,6**

Superficie espaces verts (ha) **3,1**  
**dont 1,5 de parc paysager**

Nombre d'habitants prévus **311**

Nombre de logements **98**

Nombre de logements sociaux parmi les logements **98**

Date de début des travaux/

Année d'achèvement **2007-2016**

Labellisation EQ **Étape 4**

Année labellisation **2022**

## LES ACTEURS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage du projet  
**Ville de Val-de-Reuil, SILOGE**

Maîtrise d'œuvre du projet  
**Philippe Madec, S'pace  
Environnement, Arc en Terre**

Acteurs **ADEME, Caisse des Dépôts  
et Consignations, CAUE, DDTM,  
FEDER, Habitat Coopératif de  
Normandie, Habitat et Territoires  
Conseil, LPO, YSOS-Les Jardins  
de Neustrie, WWF**