



PRÉFET
DE LA RÉGION
GRAND EST

Liberté
Égalité
Fraternité



URBITAT+



Guide méthodologique pour la conception d'un écoquartier en milieu rural



Février 2022

Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre :
Le choix du site ?

Le jeu des acteurs :
Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?



1 Le processus de projet : un projet de territoire

Un préalable à respecter : Faire un état des lieux des besoins et de l'opportunité du projet

Quels sont les besoins de la collectivité ? sur quelles études s'appuient-ils ? (PLH, Étude de revitalisation..)

- L'état des lieux doit permettre de cadrer les besoins de la collectivité : les besoins en habitat, et déterminer les typologies bâties manquantes dans la commune, mais également la capacité du marché à absorber l'opération, y a-t-il des besoins spécifiques ?
- D'autres besoins complémentaires peuvent apparaître et peuvent enrichir la programmation : des équipements vétustes ou qui font défaut à la collectivité, des porteurs de projets qui souhaitent s'implanter dans le projet, des bâtiments en cours de transformation à proximité.



Un exemple à Saint-Mihiel : un périmètre d'opération qui intègre une barre de logements sociaux et la friche d'une ancienne colonie de vacances

Dans le projet d'écoquartier de la ville de Saint-Mihiel, plusieurs éléments de programme émergent du diagnostic :

La barre Rameau, immeuble de logements des années 60 présente une vacance importante, les locataires âgés et des logements non adaptés. La question de la réhabilitation de la barre se pose, mais sa démolition pourra libérer un foncier permettant de loger de nouvelles familles et de libérer des logements de petite typologie, au centre-ville. A l'inverse, la réhabilitation de l'ancienne colonie de vacances pourra proposer un programme plus singulier, accueillir des logements et services (conciergerie), et valoriser un patrimoine bâti intéressant.

S'inscrire dans une démarche plus globale (ville en transition, petite cité de caractère, Plan Alimentaire Territorial, Petite Ville de Demain...)

- Quels sont les dispositifs mis en œuvre dans la commune ?
- Comment pourront-ils enrichir le projet ? Comment pourront-ils intégrer le projet pour renforcer leur action ? (Ville en transition ? Plan alimentaire territorial ? Petite Ville de Demain, Opération de Revitalisation du Territoire)

Définir une programmation cohérente

- Y-a-t-il des logements vacants dans la commune ? À quoi cette vacance est-elle liée ? (Qualité et état des logements, vieillissement de la population / niveau de confort)
- Le risque de la concurrence de l'habitat : introduire la notion de mixité (sociale, fonctionnelle, de typologie...), Produire une offre complémentaire et non concurrentielle.

Point de vigilance : développer une offre de logements neufs en concurrence directe avec le marché existant risque d'accroître la vacance, et dévaloriser les logements existants. À contrario, des logements neufs sur la même cible que les logements existants peuvent ne pas trouver preneurs car trop chers au regard du marché immobilier (en particulier pour le logement collectif de base en secteur détendu).

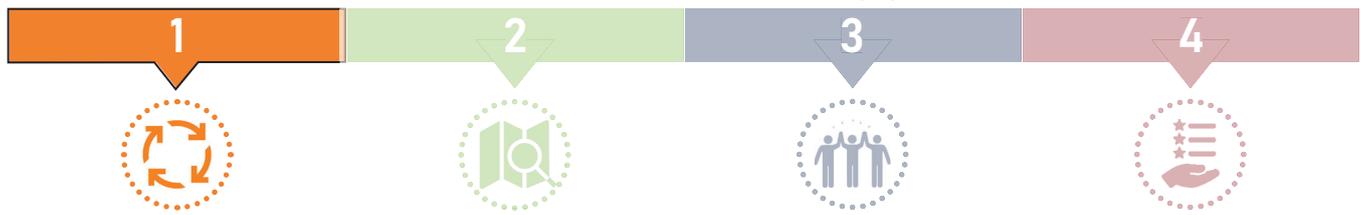
GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

Le processus de projet : un projet de territoire

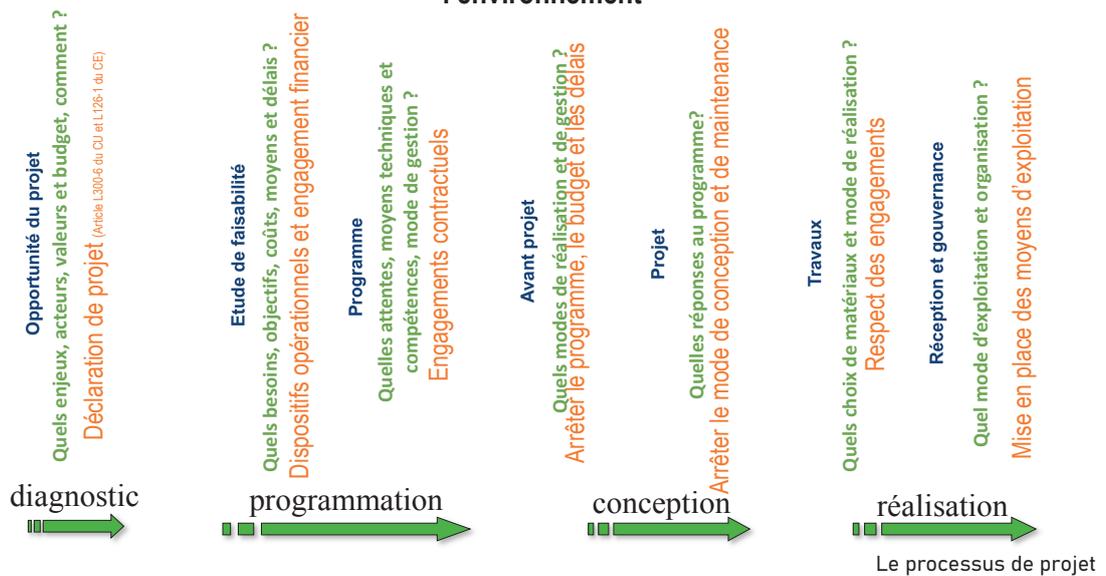
Échelle et périmètre :
Le choix du site ?

Le jeu des acteurs :
Fédérer autour du projet

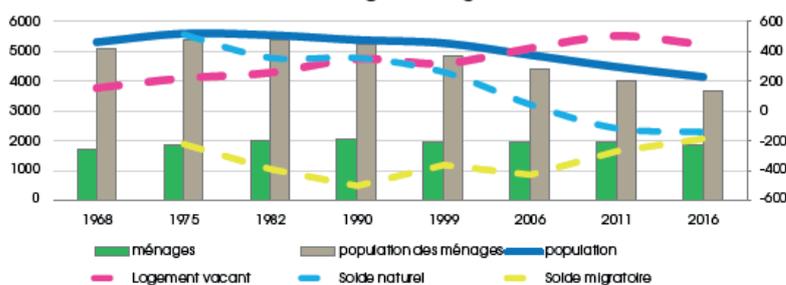
La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?



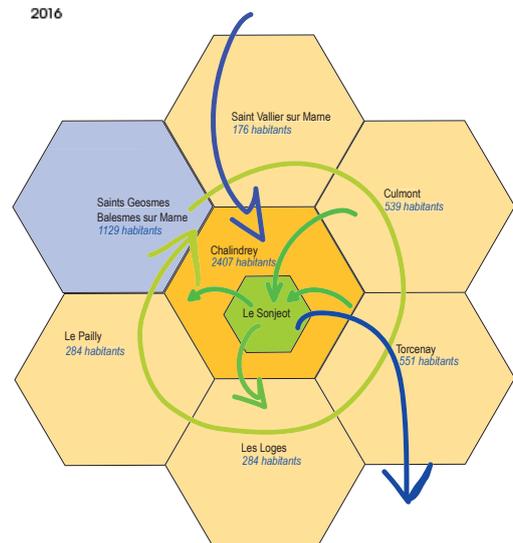
Appréhender le projet dans le temps long et anticiper les interactions avec le territoire et l'environnement



Evolution des ménages et logements vacants



Analyse de l'évolution de la population et de la vacance à Saint-Mihiel



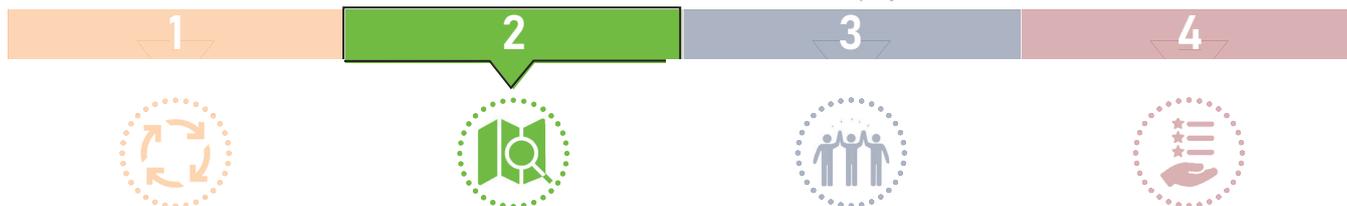
Les interactions d'un projet de territoire

Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre : Le choix du site ?

Le jeu des acteurs : Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?



2 Échelle et périmètre : Le choix du site ?

Quels sont les sites potentiels pour l'écoquartier, sont-ils cohérents avec le programme ? Comment faire pour limiter l'artificialisation des sols ? Ne pas oublier que l'extension urbaine est le dernier recours

- Identification des sites disponibles en réhabilitation / renouvellement et de leur dureté foncière, et le potentiel de développement.
- Inscription dans l'enveloppe urbaine et lien avec la ville.
- Si le site se trouve en extension urbaine, comment va-t-il s'intégrer dans la trame de la ville existante.
- Le site est-il visible, peut-il jouer le rôle de vitrine ?

Comment intégrer le quartier dans son environnement paysager ? Penser avec le contexte

- La trame verte urbaine comme vecteur de lien et d'attache du quartier au reste de la ville.
- Le paysage vecteur de qualité de l'espace public.
- La trame verte et bleue dans le quartier pour anticiper le réchauffement climatique.
- Le paysage utile : eau de pluie, pâturage, lien social, jardinage.

Quel est le périmètre de l'écoquartier, quelle sont les actions qui vont renforcer le projet ? Qu'est-ce que le quartier va apporter au reste de la commune ?

- L'écoquartier n'est pas une parcelle à aménager ni une opération d'aménagement, il doit être pensé à une échelle plus large.
- Identifier les opportunités à proximité de l'aménagement, pour les intégrer à plus long terme.
- Revaloriser l'existant à proximité pour ne pas avoir un effet de contraste.



Un exemple à Poix-Terron : un périmètre d'écoquartier qui dépasse le périmètre d'opération

Un écoquartier sous forme de béguinage est prévu à Poix-Terron. Celui-ci, prend place dans une dent creuse à proximité de la gare. Les cheminements prévus au sein de l'opération permettent de créer des raccourcis piéton vers d'autres équipements de la commune (Crèche, médiathèque, salle polyvalente). Un tiers-lieu situé dans un des bâtiments de la gare a pour vocation de dynamiser le quartier et de renforcer cette polarité. D'autres aménagements exemplaires, viendront donner du corps à cet écoquartier ; mise en sécurité de la traversée de la route de Montigny, aménagement des abords du tiers-lieu seront autant d'occasion de mettre en avant des principes déjà déclinés dans le périmètre opérationnel (limitation de l'imperméabilisation, trame verte, matériaux durables).

Point de vigilance : Veiller à ne pas imaginer l'écoquartier comme une opération d'aménagement classique, ni mettre uniquement l'accent sur une construction exemplaire. **Un écoquartier est un projet d'ensemble**

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre :
Le choix du site ?

Le jeu des acteurs :
Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?

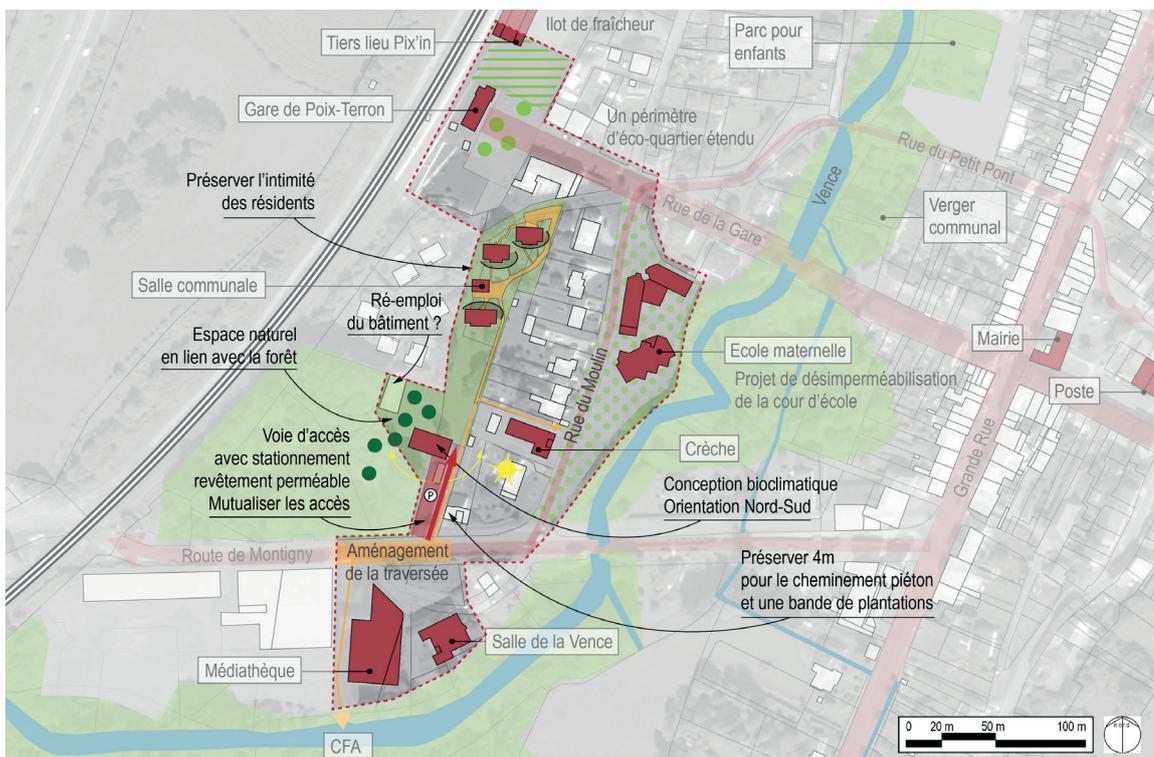


PRECONISATIONS PAYSAGE

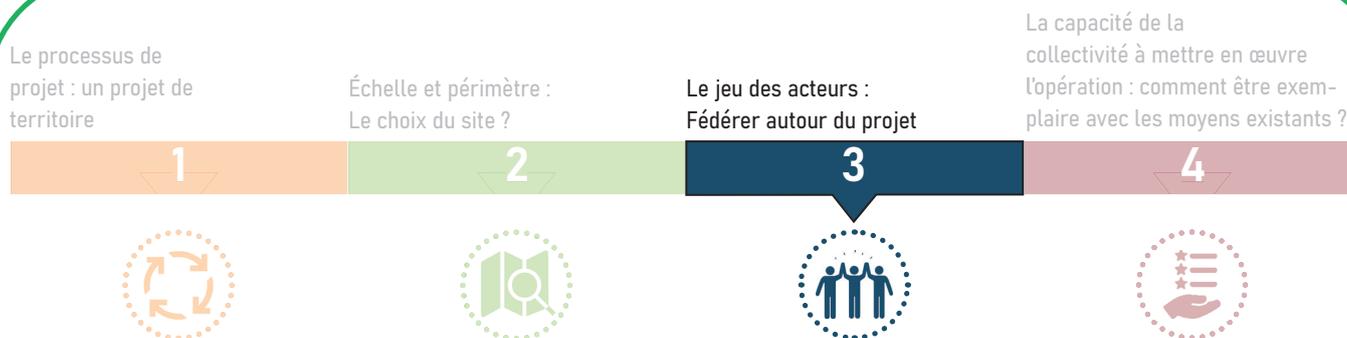
- Les corridors secs et humides**
 - Préservation et continuité des corridors secs et humides à assurer
 - Des connexions à travailler
- L'accès au paysage et à la nature**
 - Un maillage doux de parcours à préserver et à mettre en valeur
 - Des liaisons à renforcer
- Les franges**
 - Préserver la richesse des franges jardinées existantes
 - Travailler la frange urbaine, mise à distance de l'agriculture intensive, enrichissement de l'occupation des sols
- Le paysage urbain de la rue de la Liberté**
 - Un front bâti à travailler
 - La préservation/transformation du patrimoine des cités minières :
 - le front bâti
 - les coeurs d'îlot
 - Travailler la transparence, la porosité



Piennes : trame paysagère



Poix-Terron, des actions complémentaires en lien avec le projet



3 Le jeu des acteurs : Fédérer autour du projet

Qui fait quoi, quel est le rôle de chacun

- Qui sont les acteurs du projet et comment interagissent-ils ?
- Le rôle des élus dans le jeu d'acteurs : ce sont eux qui décident, qui gardent la main :
 - Ils sont assistés par un aménageur éventuel, qui doit leur rendre des comptes.
 - Ils sont assistés pour toute la durée du projet par une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire compétente (a minima un urbaniste, un paysagiste et un bureau d'études techniques compétent en voiries et réseaux divers, de préférence avec une compétence dans la gestion alternative des eaux pluviales).
 - Ils peuvent être accompagnés par des tiers compétents (développé dans la partie 4).
- Les opérateurs et constructeurs, sont le moteur pour la mise en œuvre.
- Les habitants ont la maîtrise d'usage du projet.



Un exemple à Poix-Terron : Des ateliers «Habitants» pour construire le projet mais aussi identifier les futurs résidents du béguinage.

Le projet d'écoquartier repose sur la réalisation d'un béguinage à proximité de la gare. Lors de la conception du projet, les riverains et l'ensemble des citoyens sont invités à participer à des ateliers de conception pour déterminer les caractéristiques de ce lieu. Plusieurs principes sont mis en avant : la quiétude des lieux exempts de circulation automobile, le besoin d'une salle commune accessible à tout le monde, la traversée piétonne du site pour accéder aux équipements à proximité. Ces ateliers ont également permis aux habitants de se saisir du projet, de s'y projeter et pour certains, d'envisager d'y habiter plus tard.

Photo de l'atelier issu d'une publication de la DREAL GE sur le site écoquartier.

Comment « porter » le projet à plusieurs

- Associer les habitants à toutes les étapes du projet, pour faciliter l'intégration du projet dans la commune et faciliter le lien social.
- Associer les associations, commerçants et futurs usagers.
- Associer les services de l'état, de la région ou du département mais également de l'EPCI, pour faciliter les démarches au cours de la mise en œuvre du projet.

Quel est le niveau d'engagement de la collectivité et de ses opérateurs ?

- Définir clairement dès le départ, quel niveau d'exigence est acceptable pour la collectivité et ses opérateurs.
- Fixer le cadre de négociation, ce sur quoi la collectivité ne transigera pas, ce sur quoi elle restera plus souple.
- Choisir d'aller plus loin sur des sujets, qui seront portés par un opérateur volontaire, les habitants, ou la collectivité elle-même.

Point de vigilance : Il est important d'écrire son propre cahier des charges, de ne pas se fixer des exigences qui ne semblent pas à sa portée, quitte à les revoir à la hausse ou à la baisse après une première étape de mise en œuvre. Il est essentiel de requestionner son niveau d'exigence à chaque étape du projet et de le réajuster (plutôt à la hausse). Associer les habitants et les acteurs locaux peut aider à atteindre ces objectifs.

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre : Le choix du site ?

Le jeu des acteurs : Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?

1

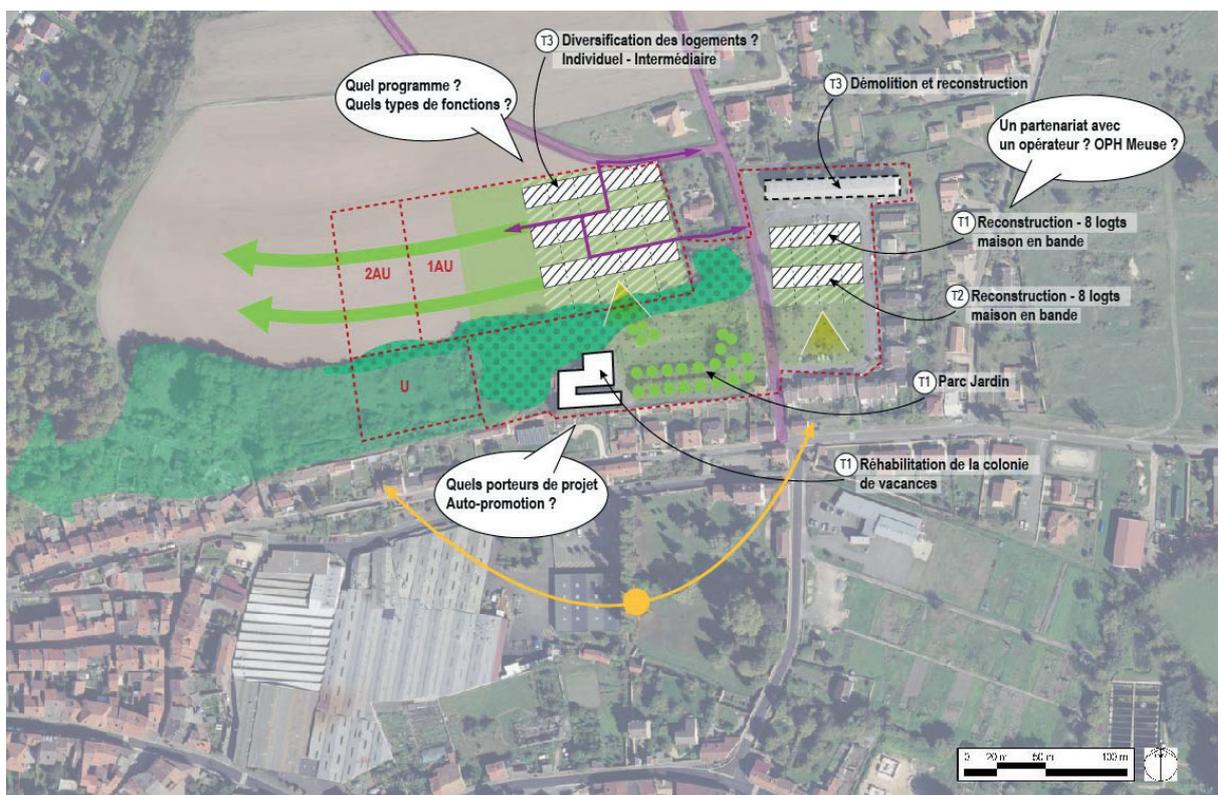
2

3

4



Des pistes pour fédérer les acteurs lors de l'atelier «in visu» à Piennes



Saint-Mihiel : La réflexion autour d'un projet multiacteurs

Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre : Le choix du site ?

Le jeu des acteurs : Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?

1

2

3

4



4

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?

L'opération est-elle viable économiquement ?

- A-t-on fait un bilan d'opération ? Est-ce que l'opération se fait au détriment d'autres investissements ?
- Optimisons les coûts ! Peut-on mutualiser certains équipements ? Quels sont les aménagements essentiels, à conserver impérativement pour ne pas dénaturer le projet initial ?
- Sommes-nous capables de mettre en œuvre un tel projet, quels sont les moyens d'ingénierie à disposition (services de la collectivité, aménageur ?)
- Avons-nous pensé l'opération d'aménagement en coût global ?



Un exemple à Piennes : une extension urbaine, pas si simple à mettre en œuvre :

Le site initialement identifié par la commune de Piennes, a fait l'objet d'un classement AU dans le PLU, et est un site en extension urbaine. A priori peu de contraintes pèsent sur cette emprise agricole, l'une des rares emprises urbanisables de la commune sans aléas miniers. Cependant, la topographie complexe du site rend l'opération difficilement raccordable au réseau d'assainissement existant, et engendre un surcoût des viabilisations. L'urbanisation des 12 ha d'un seul tenant n'est pas envisageable par la collectivité qui n'a pas de pression foncière et un phasage au long court implique un portage financier lourd pour l'aménageur ou les premiers acquéreurs. Le projet d'écoquartier se portera sur un site plus limité en taille dans l'emprise urbanisée pour mieux équilibrer les coûts.

Le phasage : Prévoir un court terme et un long terme (actions complémentaires qui permettent de renforcer la stratégie d'ensemble)

- Une première phase à la mesure de la collectivité qui peut fonctionner comme une opération unique.
- Évoluer vers une seconde phase d'aménagement si c'est possible.
- Des actions en lien avec le projet qui valorisent les abords et tissent des liens entre le quartier et son contexte.

Point de vigilance : Attention à ne pas perdre la cohérence d'ensemble, à pouvoir stopper chaque phase d'urbanisation sans impacter le projet d'ensemble (des phases mixtes et équilibrées en programmation).

Comment « garantir la qualité par le suivi » ? Donner un cadre lors de la mise en œuvre

- Le choix d'une maîtrise d'œuvre urbaine compétente, référencée et à la hauteur de la tâche.
- Les cahiers de prescriptions urbaines architecturales paysagères et environnementales, à la mesure de l'ambition du projet, en correspondance avec le règlement de lotissement.
- Choisir des opérateurs capables de mettre en œuvre les objectifs de qualité (mise en concurrence, sélection sur projet).
- Le suivi architectural et environnemental des permis de construire, par une mission dédiée.
- Un appui politique pour le suivi.

Les appuis à disposition de la collectivité

- Le CAUE : mise à disposition d'ingénierie et prestations d'études pour les adhérents.
- L'Agence technique départementale / Agence d'urbanisme : Mise à disposition d'ingénierie pour les adhérents.
- La DDT et ses architectes et paysagistes conseil de l'État : Mise à disposition de conseil sur sollicitation.
- Les Établissements Publics Fonciers (L'EPFGE dans le Grand Est), qui peuvent faire du portage foncier ou de bâti pour la collectivité mais également co-financer des études de vocation et de programmation.
- L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT) : Mise à disposition de prestataires pour des missions courtes de diagnostics par le biais de la DDT.
- Site internet : <https://aides-territoires.beta.gouv.fr/> Base de données interactive des aides disponibles en fonction des sujets et des territoires.

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre : Le choix du site ?

Le jeu des acteurs : Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?



Impliqués dans le projet (partie prenante)



Le Maire, les élus

Maître d'ouvrage

- Prend les décisions
- Détermine le cadre de la commande
- Porte le projet auprès des différentes instances



Les services de l'EPCI

Maître d'ouvrage

- Appuient les élus pour la prise de décision
- Etablissent le programme de la commande
- Suivent le projet dans toutes ses phases



L'architecte Les bureaux d'étude

Maître d'œuvre

- Traduit le programme en projet
- Etudie le projet pour qu'il se réalise
- Suit le projet dans toutes ses phases (en fonction de la commande)



Les habitants Les acteurs locaux

Usagers

- Habitent ou utilisent le quartier réalisé
- Peuvent participer à l'élaboration du programme, la décision finale restant aux élus
- Peuvent s'investir dans la réalisation du projet (et y investir)

Appuis au projet (extérieurs)



CAUE

Le CAUE

- mise à disposition d'ingénierie et prestations d'études pour les adhérents



Agence Technique Départementale

L'Agence Technique Départementale L'Agence d'urbanisme

- Mise à disposition d'ingénierie pour les adhérents



DDT

La DDT et ses architectes et paysagistes conseil de l'État

- Mise à disposition de conseil sur sollicitation



Etablissements Publics Fonciers

Les Établissements Publics Fonciers

- Portage foncier ou de bâti pour la collectivité
- Co-financement à hauteur de 80% des études de vocation et de programmation.



ANCT

L'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)

- Mise à disposition de prestataires pour des missions courtes de diagnostics par le biais de la DDT.

Les acteurs du projet et leurs appuis

Anticiper les difficultés à venir lors de la réalisation : Atelier «visio» à Chalendrey

Point de vigilance : un quartier dont la mise en œuvre n'est pas suivie ni portée par la collectivité peut ne pas être à la hauteur des ambitions de départ. Les contraintes permettent aussi de différencier le quartier de sa concurrence, et de proposer une offre qui se démarque des produits standards (public spécifique).

GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre :
Le choix du site ?

Le jeu des acteurs :
Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?



Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre :
Le choix du site ?

Le jeu des acteurs :
Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?



GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN ÉCOQUARTIER EN MILIEU RURAL

Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre :
Le choix du site ?

Le jeu des acteurs :
Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?



Le processus de projet : un projet de territoire

Échelle et périmètre :
Le choix du site ?

Le jeu des acteurs :
Fédérer autour du projet

La capacité de la collectivité à mettre en œuvre l'opération : comment être exemplaire avec les moyens existants ?





Remerciements

Ce document est issu d'une consultation de la DREAL Grand Est pour accompagner quatre collectivités de quatre départements de la région Grand Est dans la construction d'un projet d'écoquartier viable. L'objectif de cette mission d'AMO est de mieux appréhender la démarche ÉcoQuartier, du point de vue de l'aménagement et du développement durable et plus particulièrement sous l'angle de l'engagement 1 «réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire». L'aspect pédagogique de la démarche est re-transcrite dans ce mini-guide régional.

La DREAL Grand Est remercie l'ensemble des collectivités participantes et leurs représentants, pour leur participation active aux ateliers de projet, ainsi que leur implication dans la démarche, la commune de Chalindrey et ses services techniques, la ville de Saint-Mihiel, la commune de Piennes, la commune de Poix-Terron et la Communauté de Commune des Crêtes Pré-ardennaises, ainsi que son équipe de maîtrise d'œuvre.

L'équipe d'AMO est constituée d'Urbitat+, mandataire du groupement, Itinéraires Urbains et PaysagersS, Habitat Conseil et Recherche et Lollier Ingénierie.