

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
En collaboration avec le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure

## **PROTOCOLE D'AMÉNAGEMENT**



**Un outil pour limiter  
l'étalement urbain**

# Outil interactif, le protocole est fait pour vous accompagner à formaliser votre projet d'aménagement économe du foncier.

## Quels objectifs ?

La finalité de ce document est d'impulser une politique économe de gestion des sols, tout en favorisant la construction de logements ou leur remise en état, et mettre à disposition des outils pour les collectivités :

- en proposant des alternatives à la consommation d'espaces vierges pour l'aménagement et l'urbanisation, via la mobilisation du foncier au sein de l'espace urbanisé,
- en privilégiant la mise en valeur du potentiel bâti existant, notamment l'habitat vacant et inadapté,
- en encourageant une politique de requalification de l'espace public, et le développement des services pour faire de la vie en centre-bourg une expérience accueillante, agréable et attractive.

Le protocole est composé de trois chapitres :

- valoriser le foncier en zone urbanisée
- réinvestir le bâti existant
- redonner l'envie de vivre en centre-bourg

Ces trois chapitres sont alimentés par des fiches réalisées par la DDTM<sup>01</sup> de l'Eure et ses partenaires :

- les fiches «protocole» de la DDTM 27 :
  - les fiches thématiques,
  - les fiches retours d'expériences,
- les fiches «ressources» des partenaires :
  - les fiches focus CAUE27<sup>02</sup> : à travers un bourg témoin, ces fiches illustrent des opérations d'aménagement exemplaires : économes en foncier, favorables au recyclage architectural, à la diversité des mobilités et à la qualité des milieux naturels. Les mises en situation sont réalistes, précisent les acteurs potentiels impliqués et s'attachent à proposer des stratégies d'aménagement innovantes aujourd'hui peu pratiquées dans les petites collectivités situées en milieu rural.
  - les fiches les Essentiels de l'UDAP<sup>03</sup>.



- [les objectifs du protocole](#)

## Les enjeux à l'échelle nationale

Environnementaux	Sociaux	Économiques
<ul style="list-style-type: none"><li>• stopper l'érosion de la biodiversité et des ressources naturelles, en lien avec le changement climatique.</li><li>• réduire la fragmentation des espaces naturels.</li><li>• diminuer les déplacements quotidiens et la consommation énergétique.</li><li>• développer les modes de déplacements doux (diminution des émissions de CO2).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• améliorer le cadre de vie pour booster l'attractivité résidentielle des centres-bourgs.</li><li>• favoriser le lien social entre les populations actuelles et à venir.</li><li>• encourager la mixité intergénérationnelle.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• maintenir une agriculture dynamique et préserver les terres agricoles.</li><li>• générer ou maintenir l'attractivité touristique, en évitant la banalisation du paysage.</li><li>• optimiser l'utilisation des réseaux et l'efficacité de leur maillage.</li><li>• maintenir une offre commerciale attractive et des services publics.</li><li>• réduire les coûts des équipements et des services publics.</li></ul>

## Les enjeux à l'échelle du département de l'Eure

Les enjeux de revalorisation du centre-bourg doivent devenir une stratégie pour les collectivités afin de mieux utiliser leur foncier et leur bâti existant.

Il est essentiel d'envisager de multiples pistes pour rendre aux centres-bourgs leurs attraits résidentiels, offrir un cadre de vie agréable en intervenant sur la qualité des aménagements des espaces publics et montrer l'intérêt d'être à proximité des services et équipements.

Il s'agira plus particulièrement de tenir compte du marché foncier et immobilier d'un territoire : chaque forme urbaine (bâti isolé, périurbain, bourg rural, centre urbain) correspondant à un marché spécifique, capable ou non d'absorber l'offre de logements.



- [le contexte eurois](#)

## Les partenaires techniques et financiers

Le protocole d'aménagement, un outil pour limiter l'étalement urbain a été rédigé par l'ensemble des services de la DDTM27 avec l'appui du CAUE de l'Eure et en étroite collaboration avec l'UDAP.

- **DDTM27** (Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure) :  
<https://www.eure.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Agriculture-environnement-amenagement-et-logement/Direction-departementale-des-territoires-et-de-la-mer-DDTM>
- **ANCT** (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires) :  
<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr>
- **Délégué territorial de l'ANCT** : Le Préfet  
<https://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Agence-Nationale-de-Cohesion-des-Territoires>
- **UDAP** (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) (ABF : Architecte de Bâtiments de France)  
<https://www.eure.gouv.fr/Services-de-l-Etat/Culture/Unite-departementale-de-l-Architecture-et-du-Patrimoine-de-l-Eure-des-Batiments-de-France-UDAP>
- **CAUE27** : <https://caue27.fr/>
- **EPFN** (Etablissement public foncier de Normandie) : <http://www.epf-normandie.fr/>
- **Les chambres consulaires**

# SOMMAIRE

<b>Valoriser le foncier en zone urbanisée</b>	5
Recycler le foncier bâti en milieu urbain : une friche	7
Utiliser le foncier agricole désaffecté en milieu urbain	9
Réhabilitation d'un silo (retour d'expérience)	11
Construire sur les dents creuses dans le bâti existant	14
Elaboration d'un PLU sans extension urbaine (retour d'expérience)	16
Création d'un quartier dans le centre-bourg (retour d'expérience)	18
Encadrer la construction dans les secteurs à densifier	20
<b>Réinvestir le bâti existant</b>	22
Adapter / Surélever le bâti existant	24
Occuper le logement vacant en centre-bourg	26
Adaptation et extension d'une demeure vacante (retour d'expérience)	28
<b>Redonner envie de vivre en centre bourg</b>	30
Agir sur l'espace public et le cadre de vie	31
Opération de réinvestissement du centre-bourg (retour d'expérience)	33
Favoriser la diversité biologique et paysagère dans les espaces urbanisés	36
Création d'un réservoir écologique (retour d'expérience)	39
<b>Les fiches ressources des partenaires</b>	
fiches focus CAUE27 :	
<a href="#">0.1 S'inspirer de Saint-André de l'Eure</a>	
<a href="#">0.2 Repérer la diversité des tissus urbains</a>	
<a href="#">0.3 Tirer parti des composantes environnementale et paysagères</a>	
<a href="#">1.1 Repérer le foncier</a>	
<a href="#">1.2 Transformer un ancien corps de ferme</a>	
<a href="#">1.3 Transformer le bâti industriel atypique</a>	
<a href="#">1.4 Transformer une friche industrielle</a>	
<a href="#">1.5 Optimiser l'implantation du bâti sur une parcelle</a>	
<a href="#">1.6 Densifier à l'échelle de la parcelle</a>	
<a href="#">1.7 Densifier à l'échelle d'un quartier</a>	
<a href="#">2.1 Adapter le bâti existant</a>	
<a href="#">2.2 Agir pour résorber les commerces et logements vacants</a>	
<a href="#">2.3 Réinvestir les logements désaffectés de centre-bourg</a>	
<a href="#">3.1 Accueillir de nouveaux usages</a>	
<a href="#">3.2 Offrir des espaces paysagers structurants</a>	
<a href="#">3.3 Aménager des espaces récréatifs favorables à la biodiversité</a>	
fiches les Essentiels du l'UDAP : <a href="#">la doctrine de l'UDAP-les essentiels</a>	

## Recycler le foncier bâti en milieu urbain : une friche

**Une friche** dans l'espace urbain est génératrice de dégradation de la qualité de vie et du cadre de vie. Plutôt que de construire en frange de l'espace urbain, il est tout bénéfique de se réapproprier une unité foncière désaffectée dans l'espace urbain même si, au premier abord, cela paraît plus complexe et plus onéreux.

Les réseaux et les voiries sont existants et les nouveaux résidents peuvent bénéficier de la proximité des services et du cadre de vie du centre bourg revalorisé.



**Beuzeville**



### En savoir plus

- fiche thématique : [Recycler le foncier bâti en milieu urbain : une friche](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE27 : [1.1 Repérer le foncier](#)

## Utiliser le foncier bâti agricole désaffecté en milieu urbain



**Réhabilitation du Silo  
à Verneuil d'Avre et d'Iton**



**Le recyclage du bâti** est un enjeu face à l'étalement urbain. Il a pour but de donner une seconde vie aux constructions existantes, particulièrement celles qui ont un intérêt en termes de positionnement urbain, de qualité architecturale, volumétrique, voire historique.



### En savoir plus

- fiche thématique : [Utiliser le foncier bâti agricole désaffecté en milieu urbain](#)
- fiche retour d'expérience : [Réhabilitation d'un silo](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP -les essentiels](#)
- fiches focus CAUE :
  - [1.2 Transformer un ancien corps de ferme](#)
  - [1.3 Transformer le bâti industriel atypique](#)
  - [1.4 Transformer une friche industrielle](#)

## Construire sur les dents creuses dans le tissu bâti existant

Une «**dent creuse**» correspond à une étendue de parcelles vierges non construites, de faible superficie, entourée de constructions sur les côtés, formant ainsi une «**dent**».

La construction dans ces dents creuses, est permise, en effectuant des travaux de viabilité, et en bâtissant sans augmenter l'enveloppe urbaine existante.



© Architecte Me BERLIOZ

**Claville**



**En savoir plus**

- fiche thématique : Construire sur les dents creuses dans le tissu bâti existant
- fiche retour d'expérience : [Elaboration d'un PLU sans extension urbaine](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE27 : [1.5 Optimiser l'implantation du bâti sur une parcelle](#)

## Encadrer la construction dans les secteurs à densifier



© Geoportail

**Densifier** c'est faciliter la construction de logements dans un tissu déjà bâti, là où sont les besoins, tout en luttant contre l'étalement urbain.

**La densification douce** englobe différents types de dispositifs et de pratiques, formels ou informels qui impliquent une très grande diversité d'acteurs. La densification douce des tissus pavillonnaires consiste ainsi à densifier le tissu urbain existant, sans destruction du bâti. Elle donne lieu notamment à l'insertion ou à l'aménagement de nouveaux logements qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines.



© DDTM27

sification douce des tissus pavillonnaires consiste ainsi à densifier le tissu urbain existant, sans destruction du bâti. Elle donne lieu notamment à l'insertion ou à l'aménagement de nouveaux logements qui ne changent pas de manière significative les formes urbaines.



**En savoir plus**

- fiche thématique : [Encadrer la construction dans les secteurs à densifier](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiches focus CAUE27 :
  - [1.6 Densifier à l'échelle de la parcelle](#)
  - [1.7 Densifier à l'échelle du quartier](#)

**La reconversion** : réutiliser une construction, une friche ou un jardin... pour y installer une autre fonction (logement, maison médicale, aire de jeu...)

Les caractéristiques patrimoniales ou foncières et l'identité du lieu vont préciser la nature du projet. Elle peut s'utiliser dans son intégralité ou par fractionnement. Un projet d'aménagement global doit donner sens à cette reconversion.

**La réhabilitation** : remise en état/aux normes dans le respect du caractère architectural d'un bâtiment et du quartier concerné. Celle-ci permet d'éviter la construction en extension urbaine et agit sur la dynamique du centre-bourg historique en maintenant l'activité et les habitants proches des services et des commerces.

La reconversion et la réhabilitation n'ont d'intérêt que s'ils permettent l'authenticité du lieu.

*Retour à la page d'accueil*

## De quoi parle-t-on ?

**Définition** : Une friche est un terrain bâti ou non précédemment exploité, et abandonné depuis plus de 2 ans.

## Les intérêts à agir

- Utiliser la structure du centre-bourg de la ville, du village, afin de lui donner de la vitalité,
- Éviter la surconsommation du foncier et l'utilisation de terre agricole, naturelle et forestière,
- Contribuer à l'économie des ressources et lutter contre le réchauffement climatique,
- Dynamiser la commune économiquement, socialement, et patrimoniallement,
- Créer des espaces de respiration qui favorisent la biodiversité,
- Garder l'image du site, son habitabilité, ses fonctionnalités, ses points de repère et valoriser le patrimoine existant.



© DDTM 27

Ancienne usine, Saint André de l'Eure

## Comment procéder pour réhabiliter une friche ?

Étapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
<b>Inventaire du foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Recenser</b> les friches existantes ou à venir (si connues).</li> <li>• <b>Anticiper</b> : inscrire la réflexion dans un temps long.</li> <li>• <b>Consulter</b> les bases de données BASOL <sup>01</sup> / BASIAS <sup>02</sup> (pour les sols pollués).</li> </ul>	Bureaux d'études
<b>Diagnostic préalable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Déterminer</b> l'état du bâti et s'il peut être recyclé, restructuré, ou s'il doit être démolit et donner des éléments de comparaison.</li> <li>• <b>Définir</b> l'état des sols (pollutions, degré d'imperméabilisation et richesse de la biodiversité).</li> <li>• <b>Identifier</b> l'adéquation entre l'usage prévu de la friche avec celui de son environnement (commerces, équipements scolaires, de santé ou culturels).</li> <li>• <b>Évaluer</b> l'aspect juridique, financier, technique, et les conséquences environnementales.</li> </ul>	Conseil municipal et communautaire Élus EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) Experts
<b>Stratégie du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Définir</b> les attentes des élus.</li> <li>• <b>Se concerter</b> avec les habitants sur leurs usages, leurs volontés et leurs besoins.</li> <li>• <b>Établir</b> un programme pensé dans un projet global à l'échelle de la collectivité, et en cohérence avec le projet de territoire.</li> <li>• <b>Identifier</b> le foncier à mobiliser et son possible réemploi.</li> <li>• <b>Définir</b> les usages : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Étudier la faisabilité, le coût de la valorisation du foncier,</li> <li>- Définir le portage du projet,</li> <li>- Accompagner la mise en œuvre.</li> </ul> </li> </ul>	Population UT DREAL (Unité Territoriale de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement)

01 Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif  
02 Inventaire historique de Sites Industriels et Activités de Service

## Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"><li>• ABF (Architecte des Bâtiments de France)</li><li>• ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)</li><li>• Unité DREAL</li><li>• ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conseil municipal et communautaire</li><li>• Milieu associatif</li><li>• Le Parc Naturel Régional si la commune est concernée</li></ul> <p><i>Liste non exhaustive</i></p>

AVANT



© CAUE27

## Le Bois de Revel

APRÈS



© CAUE27

## Les actions à mettre en place

- Maîtrise foncière,
- Budget prévisionnel,
- Communication, sensibilisation,
- Intégration dans le contexte communal.

## Les points de vigilance

L'action foncière s'inscrit toujours dans le long terme : il faut donc **ANTICIPER**.

Pour mobiliser les friches, évaluer l'aspect juridique, financier et technique.

Assurer la cohérence d'un projet à l'échelle du territoire lors de la réhabilitation d'un site.

Intégrer l'opération dans le tissu urbain quand cela est possible.

La réorganisation du foncier nécessite la réalisation d'une étude plus large que le périmètre strict du site, tant pour les mobilités, les accès aux commerces, que pour les établissements scolaires, de santé ou culturels.



- [les outils d'aménagement](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE27 : [1.1 Repérer le foncier](#)



## De quoi parle-t-on ?

Des corps de ferme implantés dans l'espace urbanisé ne sont plus utilisés pour l'activité agricole, soit en raison de leurs constructions inadaptées aux méthodes actuelles d'agriculture, soit en raison de l'activité devenue gênante dans son environnement proche, soit simplement par la non-reprise de l'activité. Le bâti est alors délaissé.

## Les intérêts à agir

### Val Doré : Le Fresne, réhabilitation en chambres d'hôte



- Préserver les espaces naturels et agricoles,
- Réemployer des espaces délaissés dans l'enveloppe urbaine,
- Valoriser le bâti existant et l'identité locale.



© Architecte Me Berlioz

## Comment employer le foncier bâti agricole ?

Étapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
<b>Inventaire du foncier</b>	<b>Recenser</b> le foncier bâti vacant qui n'a plus ou n'aura plus, à court terme, vocation à un usage agricole.	ANAH ( Agence Nationale de l'Habitat) Artisans Bailleurs sociaux et privés Bureau d'étude, Experts
<b>Diagnostic préalable</b>	<b>Déterminer</b> le foncier bâti à conserver en l'état, à restructurer ou à démolir. <b>Identifier</b> le bâti ayant une qualité architecturale et/ou un intérêt patrimonial.. <b>Évaluer</b> le coût des possibilités.	Chambre d'agriculture Collectivités, Propriétaires Conseil départemental DDTM27(Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure)
<b>Stratégie du recyclage</b>	<b>Réaliser</b> une étude de faisabilité qui fixera les contraintes et les opportunités, et qui définira un premier budget .	EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie) SAFER(Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) UDAP(Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine)

## Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"><li>• ABF (Architecte des Bâtiments de France)</li><li>• ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)</li><li>• Architectes</li><li>• SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) : rétrocessions à l'intention des agriculteurs mais également des collectivités. (<a href="https://www.safer.fr">https://www.safer.fr</a>)</li><li>• la Chambre d'Agriculture : information sur le devenir des exploitations en espaces urbains, conseil, aide technique.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• le conseil municipal</li><li>• les exploitants agricoles, les habitants du site, de la commune et les futurs habitants.</li><li>• les associations pour développer, informer et former aux méthodes de construction traditionnelle, de connaissance sur le bâti, relais d'information.</li></ul> <p><i>Liste non exhaustive</i></p>

## Les actions à mettre en place

- Estimer la valeur patrimoniale du bâti
- Maîtriser le foncier
- Communiquer, sensibiliser
- Travailler en lien étroit avec la chambre d'agriculture

## Les points de vigilance

Travailler dans l'échange et la concertation avec l'exploitant agricole et avec les habitants.



Préserver si possible, la typologie et les caractéristiques du bâti.

Ne pas fragiliser les exploitations viables.

- [les outils d'aménagement](#)
- fiche retour d'expérience : [Réhabilitation d'un silo](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP - les essentiels](#)
- fiches focus CAUE27 :
  - [1.2 Transformer un ancien corps de ferme](#)
  - [1.3 Transformer le bâti industriel atypique](#)
  - [1.4 Transformer une friche industrielle](#)
- Conseil Départemental et DDTM 27 / Décembre 2013 : [protocole sur les principes de constructibilité en zone agricole](#)



**La commune:** La commune historique de Verneuil-sur-Avre située au sud du département de l'Eure, comptait 8164 habitants en 2016 pour une superficie de 32km<sup>2</sup>. Depuis le 1er janvier 2017, elle fait partie de la commune nouvelle de Verneuil d'Avre et d'Iton.

### Exemple: Verneuil d'Avre et d'Iton

**Le projet :** Le Silo situé à l'entrée de la ville rappelle qu'il ne faut pas oublier le secteur associatif souvent maître d'oeuvre en matière de projets culturels (maison des jeunes, associations de quartier...)

Le point de départ du projet résulte d'un besoin exprimé par les jeunes qui n'avaient pas de lieu d'échange, de rencontre pour pratiquer du sport ou des activités culturelles. Pour certains, cette ancienne friche était déjà leur point de rencontre.

En lien avec les animateurs de la MJC (Maison des Jeunes et de la Culture), ils ont proposé la réutilisation du site pour des activités sportives et culturelles. Ce projet donne l'occasion de sauvegarder un patrimoine emblématique de l'activité agricole de la commune. D'après les bases du dossier réalisé par les jeunes, l'étude de faisabilité du projet est confié à un professionnel. La commune s'est portée alors acquéreur du site auprès de la SNCF.

Le projet réalisé dans les silos et hangars existants, accolés à deux agrandissements est réparti en cinq espaces :

- la salle de concert et de spectacle (400 places),
- l'espace musical (2 studios de répétition et 1 d'enregistrement),
- l'espace d'escalade,
- l'espace multimédia,
- l'espace d'accueil avec la partie secrétariat et administration, de convivialité, et une cafétéria.



*Le maître d'ouvrage suite au concours est la Com Com du Pays de Verneuil.*

### L'espace d'accueil

### Objectifs du projet

- réhabiliter un ancien silo, afin de permettre par son emplacement, ses dimensions et sa structure, la création d'un pôle jeunesse et animation.
- permettre aux jeunes de s'approprier le lieu.



AVANT

© La mairie de Verneuil



APRÈS

© La mairie de Verneuil

Le silo et les hangars

### Intérêts

- requalifier une friche existante.
- créer un lieu de rencontre et d'activités culturelles et sportives pour les jeunes.
- embellir l'entrée de la ville.
- revaloriser le patrimoine existant.



© La mairie de Verneuil

### Espace de convivialité

### Mise en oeuvre de l'opération

Étapes	Modalités	Les Acteurs concernés
<p>Enquête de besoins Recherche d'un lieu</p> <p>Constitution du cahier des charges (dossier)</p>	<p>Constat d'un manque de lieux de rencontre, d'échange et d'animation à destination des jeunes.</p> <p>Enquête par la MJC auprès des jeunes sur leurs besoins et attentes.</p> <p>Montage d'un dossier faisant office de cahier des charges</p>	<p>Les animateurs et personnels de la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC).</p> <p>Les jeunes</p>
<p>Proposition du projet</p> <p>Etude de faisabilité</p>	<p>Acquisition du site par la commune de Verneuil puis rétrocession à la ComCom qui a accepté d'être le maître d'ouvrage du projet.</p> <p>Réalisation de l'étude de faisabilité sur la base du dossier réalisé avec l'aide des jeunes et de la MJC.</p>	<p>Les élus de la Com Com et de la commune de Verneuil d'Avre et d'Iton</p> <p>La MJC et les jeunes</p>
<p>Réalisation du projet</p>	<p>Réalisation d'un concours de maîtrise d'œuvre.</p> <p>Réalisation des travaux.</p>	<p>Collectivité</p> <p>Bureau d'étude</p>

### Les outils administratifs, juridiques et de conseil :

- document d'urbanisme,
- appui de la Comcom de Verneuil d'Avre et d'Iton

### Les thématiques abordées :

- prise en compte de matériaux biosourcés et de chauffage à énergie renouvelable,
- réhabilitation d'un site, lieu atypique,
- projet évolutif, participatif.

### Les moyens mobilisés :

- bureau d'étude

## Espace musical et salle de concert



## Espace d'escalade

### Les bénéfiques

- le silo a été le point de départ de la restructuration du quartier de la gare et en est un élément structurant par sa volumétrie.
- l'implication des jeunes dans la démarche.



En savoir plus

- mairie de Verneuil d'Avre et d'Iton : <https://www.verneuil-davre-et-diton.fr/>
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiches focus CAUE27 :
  - [1.2 Transformer un ancien corps de ferme](#)
  - [1.3 Transformer le bâti industriel atypique](#)
  - [1.4 Transformer une friche industrielle](#)

### De quoi parle-t-on ?

Il existe un potentiel d'urbanisation (dent creuse) à évaluer au regard de la qualité du terrain (qualité du sol, couverture végétale, usages éventuels) et de son contexte (emplacement, ouverture de vues, voisinage...). Construire au sein du bâti nécessite un travail de délimitation de l'enveloppe urbanisée et de recensement indispensable à l'estimation des capacités d'accueil.

### Comment évaluer le potentiel urbain ?

Étapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
Diagnostic préalable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identifier les terrains ou parties de terrains susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions :</b> Mettre en évidence sur le plan, l'enveloppe urbaine, les terrains libres de contraintes et susceptibles d'accueillir des projets de construction. Leur superficie et leurs caractéristiques doivent être suffisantes pour accueillir des constructions.</li> <li>• <b>Identifier les conditions de constructibilité des dents creuses :</b> Prendre connaissance du contexte précis : topographie, hydrographie, incidence éventuelle des nouvelles constructions sur la gestion des eaux de ruissellement, la qualité des sols, la couverture végétale, la vue, l'orientation et les ombrages éventuels pouvant être générés par les nouvelles constructions, l'accès, le rapport éventuel au contexte bâti à établir et les usages, l'analyse du tissu parcellaire pour respecter les formes urbaines existantes.</li> <li>• <b>Identifier les contraintes et les nuisances connues :</b> Obtenir les cartographies : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>des risques et/ou nuisances</b> : cavités souterraines, axes de ruissellement, inondations, zones humides, axes routiers ou ferroviaires bruyants...</li> <li>- <b>des servitudes d'utilité publique,</b></li> <li>- <b>des protections environnementales</b> : espaces naturels sensibles, ZNIEFF<sup>01</sup>, Natura 2000, Trame Verte et Bleue (TVB)<sup>02</sup></li> <li>- <b>des activités particulières</b> : corps de ferme, parcelles agricoles en labour, établissements avec des nuisances olfactives ou liées au bruit,</li> <li>- <b>des réseaux</b> essentiellement pour vérifier leur dimensionnement.</li> </ul> </li> <li>• <b>Anticiper l'interaction des projets en cours ou à venir :</b> Préserver certains espaces, un espace ouvert, un espace public utile à la collectivité ou à un projet à plus long terme. Localiser les projets communaux ou intercommunaux (parcs publics, privés, équipements publics, boisements, vergers).</li> <li>• <b>Identifier les coupures d'urbanisation souhaitées</b></li> </ul>	<p>ABF (Architecte des Bâtiments de France)</p> <p>ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)</p> <p>Architecte et Paysagiste</p> <p>Bureaux d'études</p> <p>Conseil municipal et communautaire</p> <p>Collectivités - Elus</p> <p>Chambre d'Agriculture</p> <p>DDTM 27 (Direction Départementale des Territoires et de la Mer)</p> <p>Gestionnaires communaux et intercommunaux</p>
Stratégie du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU(i)) ou une esquisse</li> <li>• Établir les principes et la programmation d'aménagement à respecter par l'aménageur.</li> <li>• S'assurer que ces terrains sont classés constructibles dans le PLU et sont suffisamment desservis.</li> </ul>	<p>Gestionnaires des réseaux</p> <p>Porteur de projet</p> <p>Opérateur - Info énergie</p>
Suivi / évaluation	Inscrire l'action dans le temps. Elle doit être suivie, évaluée et les objectifs ajustés au fil du temps.	

01 zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

02 démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie.

## Les intérêts à agir

- repeupler et redynamiser les centres-villes et les centres-bourgs.
- éviter l'étalement urbain.
- réduire les coûts des équipements et des services publics.
- optimiser l'utilisation des réseaux.



Grossoeuvre l'Eco-Quartier

## Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"><li>• ABF (Architecte des bâtiments de France)</li><li>• ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)</li><li>• Architectes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conseil municipal</li><li>• EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale)</li><li>• Le Parc Naturel Régional si la commune est concernée</li><li>• Autres collectivités : selon leurs compétences</li></ul> <p><i>Liste non exhaustive</i></p>

## Les actions à mettre en place

### Sur les terrains privés :

- élaborer la mise en œuvre d'un document d'urbanisme pour protéger et cadrer les futures constructions.
- acquérir des terrains par la commune pour contrôler la quantité et l'implantation des nouvelles constructions.
- communiquer sur des exemples de bonne intégration, des nouvelles constructions dans le bâti existant.

**Sur les terrains publics :** se rapprocher de conseils techniques des professionnels

## Les points de vigilance

Une parcelle vierge aujourd'hui même utilisée (pâturage, jardin, prairie...) peut devenir constructible.

La question (de qui est vendeur ou pas), n'est pas un préalable à l'identification des possibilités de constructions nouvelles.



Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voirie et des réseaux suffisants, sans oublier la défense incendie.

Vouloir densifier les hameaux conduit le plus souvent à une extension d'urbanisation.

- [les outils d'aménagement](#)
- fiche retour d'expérience : [Elaboration d'un PLU sans extension urbaine](#)
- fiche retour d'expérience : [Création d'un quartier dans le centre bourg](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE27 : [1.5 Optimiser l'implantation du bâti sur une parcelle](#)



[Retour à la page d'accueil](#)

**La commune:** La commune de Pressagny-l'Orgueilleux est située en bord de Seine, proche de Vernon et du site du plateau de l'espace (4,5 km), et en contrebas du plateau du Vexin-Normand.

Elle fait partie de la communauté Seine Normandie Agglomération (SNA) et compte 706 habitants (INSEE 2016).



### Exemple: Pressagny-l'Orgueilleux

**Le projet :** Dans le nouveau PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune, les élus ont souhaité favoriser la création de logements de tailles et de typologies différentes, pour diversifier l'actuel parc de logements trop homogène. L'idée est d'accueillir de jeunes ménages et de permettre aux seniors de rester sur la commune.

Cette diversité de logements, associée à la création d'aménagements collectifs, doit permettre de renforcer l'attractivité de la commune et la mixité sociale. Cette création de nouveaux logements, prévue initialement en extension urbaine sous la forme d'un éco-hameau, a finalement été possible au sein de l'enveloppe urbanisée.

Après un premier projet de PLU en 2017, avec la création d'une nouvelle zone à urbaniser type EQ (EcoQuartier) en extension, la commune a proposé un second projet de PLU en ayant travaillé sur son enveloppe déjà urbanisée.

PRESSAGNY-L'ORGUEILLEUX

**Porteur de projet**  
Commune de  
Pressagny-l'Orgueilleux

### Objectifs du projet

L'étude fine du tissu urbain a permis de repérer des parcelles non construites imbriquées dans des îlots d'habitations, ainsi que des maisons de très grandes dimensions, libres d'occupation et inhabitables en l'état.

Le recensement de dents creuses et de logements vacants permet de répondre aux besoins de l'accroissement de la population défini dans l'ancien PLU.

La superficie à prévoir pour permettre l'urbanisation future est de 0,7 ha pour 8 nouvelles constructions. Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) a donc été prévue pour le secteur centre bourg permettant de répondre aux besoins de la collectivité.

Les terrains concernés par l'orientation d'aménagement et de programmation sont situés en cœur d'îlot.



Ilôt rues Robert-Connan, Harel,  
des Pieds-Corbon

### Intérêts

- valoriser l'espace urbain,
- éviter l'extension de l'enveloppe urbaine,
- remettre sur le marché, du bâti existant ayant une qualité patrimoniale.



## Mise en oeuvre de l'opération

Étapes	Modalités	Acteurs concernés
Revue de projet	Une rencontre avec les différents acteurs a permis d'évoquer les différentes possibilités à étudier.	DDTM27 CAUE27 Elus Architecte et Paysagiste Conseils
Etude	Les élus ont pu rencontrer les différents partenaires pour étudier les différents scénarii. Etude approfondie du parcellaire. Analyse du logement existant et du potentiel du bâti.	Elus Bureau d'étude
Réalisation	Elaboration du nouveau projet de PLU	Collectivités Bureau d'étude



### **Les outils administratifs, juridiques et de conseil :**

- Revue de projet organisée par la DDTM27,
- Avis de la CDPENAF<sup>01</sup>

### **Les thématiques abordées :**

- Densification sur le secteur d'OAP,
- Projet quantitatif, qualitatif et intergénérationnel.

### **Les moyens mobilisés :**

- Mise en place d'un comité de pilotage,
- Le Paysagiste et l'Architecte Conseils de l'État,
- Demande d'aides financières auprès de différents organismes.

## Bilan du projet

Après analyse des membres de la revue de projet et notamment l'architecte et le paysagiste conseils, il est conseillé d'évaluer la disponibilité d'autres terrains dans l'enveloppe urbaine de la commune. Une nouvelle étude a été engagée par la collectivité et celle-ci a conclu qu'il n'était pas nécessaire d'étendre l'urbanisation. Le projet initial a donc été abandonné.

## Les bénéfices

Aucune consommation de terre agricole



**En savoir plus**

- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- mairie de Pressagny-L'Orgueilleux : <http://www.pressagny-l-orgueilleux.fr/>
- fiche focus CAUE27 : [1.5 Optimiser l'implantation du bâti sur une parcelle](#)

01 Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

**La commune:** commune rurale implantée à dix minutes d'Évreux en limite de la zone péri-urbaine. Desservie par la RN 154, elle connaît une croissance démographique constante avec 1 215 habitants en 2016 (source INSEE).

La commune fait partie de la communauté d'agglomération Évreux Portes de Normandie (EPN). Un commerce est présent dans le centre bourg.



GROSSOEUVRE

### Exemple : Grosboeuvre, l'Eco-Quartier des Chênes

**Le projet :** valorisation d'une réserve foncière en dent creuse, en vue de conforter le centre bourg historique, ce qui répond aux études du Plan Local d'Urbanisation (PLU).

Le terrain d'une superficie de 1,42 ha se composait à l'origine de l'ancien arsenal des pompiers et d'un pré, dont une grande partie a été acquise au fil du temps par la commune au vu de sa proximité avec le centre-bourg.

### Objectifs du projet

- Valoriser une réserve foncière dans le centre-bourg.
- Créer de la mixité sociale et fonctionnelle.



### Vue de l'Eco-Quartier

#### Calendrier

- 2009 - premières réflexions
- 2014 - permis de construire
- 2015 - début des travaux
- 2018 - livraisons - mise en service

### Intérêts

- développer une offre locative sociale dont la commune était totalement dépourvue.
- utiliser des matériaux écologiques et énergétiques.
- rechercher la densité tout en respectant le gabarit des constructions environnantes.
- maîtriser la gestion des eaux (aucun rejet hors du projet).

### Quelques chiffres :

- superficie du terrain : 1,42 ha
- création de surface de plancher : 2 452m<sup>2</sup>
- surface plancher des logements : 2 289m<sup>2</sup>
- surface plancher équipement public : 114m<sup>2</sup>
- superficie des espaces végétalisés 6 000m<sup>2</sup>
- densité brute (prend en compte la surface utilisée par les équipements publics, la voirie et les espaces verts) : 19 logements / ha
- densité nette (se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot) : 30,3 logements / ha

## Mise en oeuvre de l'opération

Étapes	Modalités	Acteurs concernés
Revue de projet	Ateliers participatifs	Municipalité, habitants Concepteurs
Réalisation	Concertations Actions pédagogiques	Municipalité Maître d'ouvrage Habitants, associations
Appropriation des lieux	Accompagnement individuel ou en groupe Réunion d'information Remise d'un livret d'accueil aux nouveaux arrivants	Bailleur social Habitants Municipalité

### Les outils administratifs, juridiques et de conseil :

- délégation de la maîtrise d'ouvrage

### Les thématiques abordées :

- gestion des déchets,
- gestion de la ressource en eau,
- production locale,
- transition énergétique,
- biodiversité,
- action associative, vivre ensemble.

### Les moyens mobilisés :

- partenariat financier large pour les études préalables,
- moyens propres de la commune et du bailleur social, subventions.



Habitations de l'Eco-Quartier

## Bilan du projet

### Programme et mixité des usages :

- 27 logements réalisés (20 en locatifs sociaux réalisés par et pour Siloge et 7 en location accession) en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) pour Habitat Coopératif de Normandie (HCN).
- atelier communal, maison des associations
- espaces pédagogiques et collectifs favorisant le «vivre ensemble» : (verger, poulailler, boulodrome)
- voies réservées aux circulations douces
- l'opportunité d'une acquisition foncière complémentaire a permis la réalisation immédiate du bouclage de voirie.

### Les points de vigilance :

Assurer le relai de la structure associative par les habitants.

Gestion de la micro-station d'épuration des eaux usées.



Penser à la pousse de la végétation dans l'aménagement urbain



### En savoir plus

- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- mairie de Grosseoeuvre : <http://www.mairie-grosseoeuvre.fr/>
- fiche focus CAUE27 : [1.5 Optimiser l'implantation du bâti sur une parcelle](#)

Retour à la page d'accueil

## De quoi parle-t-on ?

**La densification** du tissu bâti existant permet d'accueillir de nouvelles constructions tout en limitant l'étalement urbain. Il peut s'agir d'une construction individuelle ou collective.

**Le regroupement parcellaire** permet la réalisation d'opérations d'ensemble, en vue de la création de nouveaux logements dans un tissu existant, sans utilisation de nouveau foncier. Il s'agit de regrouper plusieurs terrains non bâtis et/ou « des fonds de jardins » en vue de la construction d'un ensemble de logements individuels. Cette méthode peut être réalisée par des bailleurs sociaux ou collectifs.

**La division parcellaire** dans un tissu peu dense, type pavillonnaire, permet la création de nouveaux logements sans utilisation d'un nouveau foncier. Il s'agit d'un processus « naturel » très ancien de densification du tissu urbain au fil de l'eau, notamment dans les faubourgs.

**La méthode BIMBY** (Build In My Back Yard ou construire dans mon jardin). C'est une méthode de co-construction, parcelle par parcelle, avec les habitants de manière à respecter au mieux leurs attentes et leur cadre de vie. Un accompagnement de la commune par des professionnels (architectes/urbanistes...) est nécessaire pour faciliter la rencontre entre potentiels acheteurs et vendeurs, et pour élaborer des projets sur mesure, respectueux du voisinage et du projet commun de territoire.

## Les intérêts à agir

- optimiser l'utilisation du foncier,
- veiller à améliorer le tissu urbain existant,
- insérer en douceur une opération d'ensemble dans un tissu urbain,
- éviter l'étalement urbain,
- bénéficier de terrains déjà équipés (viabilisation, réseau...),
- libérer des surfaces sous-utilisées dans le tissu pavillonnaire peu dense pour la création de logements,

### Pour le vendeur :

- source de revenus, tout en restant dans son logement,
- possibilité d'adapter le logement existant aux nouveaux besoins des habitants et à leur parcours de vie,
- aide à la réhabilitation d'un bâti vieillissant et énergivore.



© DDTM27

## Comment procéder pour encadrer : les points d'attention

- prévoir des cheminements, des espaces de stationnement pour améliorer le tissu urbain existant.
- implanter le bâti de façon à assurer l'intimité de chaque habitation (la proximité sans la promiscuité).
- optimiser l'exposition solaire afin de permettre un meilleur confort et une moindre consommation énergétique
- intégrer la nouvelle opération à l'existant sur le plan architectural et paysager, en faisant appel à un architecte et/ou un paysagiste.
- réserver les perspectives paysagères emblématiques et ainsi limiter l'impact visuel sur l'urbanisation existante.
- anticiper le renforcement des réseaux d'eaux et d'électricité, le raccordement à l'assainissement collectif ou la gestion de l'assainissement semi-collectif ou autonome, et l'aménagement de la voirie...

Étapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
<b>Diagnostic préalable</b>	Définir les besoins de la commune en logements, en services. Analyser les potentialités dans l'espace urbanisé lors de la réalisation du PLU (plan local d'urbanisation).	Élus Bureau d'étude
<b>Stratégie du projet</b>	Identifier les terrains à densifier.	

## Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ABF (Architecte des Bâtiments de France)</li> <li>• ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseil municipal</li> <li>• EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale)</li> <li>• Le Parc Naturel Régional si la commune est concernée</li> <li>• Les habitants</li> <li>• Autres collectivités : selon leurs compétences</li> </ul> <i>Liste non exhaustive</i>

## Les actions à mettre en place

- Dialoguer avec les propriétaires fonciers et/ou les porteurs de projet. Plus le projet sera connu en amont et mieux les contraintes locales et réglementaires seront prises en compte.
- Communiquer, sensibiliser les riverains et les habitants.
- Implanter le bâti de façon à assurer l'intimité de chaque habitation.

## Les points de vigilance

Intégrer la nouvelle opération à l'existant sur le plan architectural et paysager.

S'assurer que les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définies dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ne remettent pas en cause la faisabilité de l'opération (contraintes d'accès, de localisation et paysagères...).

Respecter les règles éventuelles liées à la proximité d'un monument historique (consultation de l'ABF).

Réaliser une étude globale d'aménagement à l'échelle de la commune et du quartier.

S'assurer que la nouvelle opération ne génère pas de risques ou de nuisances (gestion des eaux, ruissellements, assainissement, déplacements, bruits...).

Eviter le découpage des parcelles dites «en drapeau», très consommateur en foncier.



### En savoir plus

- [les outils d'aménagement](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiches focus CAUE27 : [1.6 Densifier à l'échelle de la parcelle](#)  
[1.7 Densifier à l'échelle d'un quartier](#)

Retour à la page d'accueil

## Adapter / Surélever le bâti existant



**Rue Isambard, Evreux**

Le bâti ancien existant dans l'espace urbain est parfois inadapté à la demande d'habitabilité actuelle. Les logements sont souvent étroits ou inaccessibles pour ceux rattachés à des commerces du rez-de-chaussée. Ils sont parfois insalubres et n'ont pas d'isolation thermique ou ne possèdent pas d'espace extérieur (jardin, terrasse, balcon, stationnement). Ces logements sont alors délaissés au profit de la périphérie de l'espace urbain.

Agir sur ce bâti, le restructurer, l'isoler permet de l'adapter à la demande du marché pour faire revenir les habitants dans le centre-ville.



-Fiche thématique : [Adapter / Surélever le bâti existant](#)

- Fiche retour d'expérience : [Adaptation et extension d'une demeure vacante Le Neubourg](#)

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

- Fiche focus CAUE27 : [2.1 Adapter le bâti existant](#)

## Occuper le logement vacant en centre-bourg

Les logements dans le tissu bâti ancien des centres-bourgs sont souvent vétustes et inadaptés pour leur permettre d'être habités en l'état. Ils nécessitent une remise aux normes, une réorganisation des pièces, voire la création d'accès hors des commerces pour correspondre à la demande d'habitabilité actuelle.

Pour favoriser la remise des biens sur le marché, il faut s'intéresser aux raisons conduisant les propriétaires à garder les logements vides. Certains peuvent avoir besoin d'accompagnement par la collectivité et d'aides à la rénovation si leur bien est trop dégradé.



**Avant travaux**



En savoir plus

- Fiche thématique : [Occuper le logement vacant](#)
- Fiche retour d'expérience : [Adaptation et extension d'une demeure vacante Le Neubourg](#)
- 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](#)

Avant



La Maison médicale

Après



## De quoi parle-t-on ?

La **surélévation du bâti** permet la création d'un ou de plusieurs niveaux au-dessus d'un logement existant.

L'**adaptation du bâti** permet l'extension ou la création d'un ensemble de logements en copropriété par un opérateur privé, ou de logements locatifs sociaux par un bailleur public.

## Les intérêts à agir



Aménagement de combles

- pallier à une forte demande et au manque de terrain,
- accroître la surface ou le nombre de logements sans augmenter l'emprise bâtie au sol,
- augmenter la superficie du bien et gagner en confort (isolation, gain d'espace),
- valoriser un bien existant et éviter un achat foncier supplémentaire
- permettre la densification.

## Comment adapter le bâti ?

Il est important de respecter et de préserver le contexte architectural et paysager. Le nouveau gabarit de la construction doit tenir compte des bâtiments environnants, des particularités du tissu bâti.

L'implantation impacte directement l'usage de l'ensemble bâti.

Ce mode d'intervention est à privilégier en centre bourg mais peut être envisagé aussi dans toutes autres situations, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

Etapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
<b>Diagnostic préalable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effectuer</b> une étude des sols et un contrôle des fondations, de la charpente, des murs porteurs.</li> <li>• <b>Déterminer</b> les enjeux du projet.</li> </ul>	Bureau d'étude
<b>Stratégie du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Identifier</b> le bâti ayant une qualité architecturale et/ou un intérêt patrimonial,</li> <li>• <b>Déterminer</b> le foncier bâti à conserver en l'état, à restructurer ou à démolir,</li> <li>• <b>Construire</b> les pré-projets,</li> <li>• <b>Évaluer</b> le coût des possibilités.</li> <li>• <b>Constituer</b> un dossier préalable ou permis de construire.</li> </ul>	Architecte et paysagiste conseils de l'Etat, Le maire, Les services de l'Etat, Maître d'Ouvrage.



## Les différents types de surélévation

- **la surélévation de toiture** consiste à monter des murs sur la globalité ou une partie du bâti existant,
- **le redressement de toiture** consiste à augmenter l'angle de la pente du toit par rapport à la structure du bâti,
- **le sarking** consiste à isoler la toiture par l'extérieur en installant des panneaux isolants sous la couverture du toit,
- **la création de chien assis** aussi appelé lucarne, destiné initialement à éclairer et aérer les combles, va également permettre de gagner en hauteur sous plafond et ainsi récupérer des m<sup>2</sup> en loi Carrez,
- **la création d'un toit terrasse** consiste en la création d'une structure porteuse en bois, métal ou béton pour gagner des m<sup>2</sup> non couverts,
- **l'aménagement des combles** va permettre d'augmenter la surface d'une maison en aménageant l'espace perdu sous le toit,
- **la surélévation par l'ajout d'un étage** (ex : une maison en plus ou une maison plus grande, ou un penthouse, ou un rooftop (toit terrasse aménagé)),
- **la surélévation d'un versant de comble** (pour la lumière, la vue, l'espace).



Aménagement de combles

## Les actions à mettre en place

- désigner les biens concernés,
- recenser les protections patrimoniales,
- recueillir les besoins,
- communiquer, sensibiliser les habitants.

## Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"><li>• ABF (Architecte des Bâtiments de France)</li><li>• ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)</li><li>• ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• le Maire et le Conseil municipal</li><li>• les propriétaires et les habitants</li></ul> <p><i>Liste non exhaustive</i></p>

## Les points de vigilance

S'assurer que le dit règlement permet la concrétisation du projet.

Ne pas générer de perturbation majeure sur l'habitat proche.

Ne pas diminuer la qualité architecturale du bien.



La transformation du bâti nécessite un investissement (financier, temps...)

Evaluer la solidité de la structure existante.



### En savoir plus

- [les outils d'aménagement](#)
- fiche retour d'expérience : [Le Neubourg Résidence Delaunay](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE27 : [2.1 Adapter le bâti existant](#)

Retour à la page d'accueil

**De quoi parle-t-on ?**

Un logement vacant est un logement inoccupé :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (ex : un logement très vétuste),
- en attente de règlement de succession.

**Les intérêts à agir**

Valoriser le patrimoine existant

Donner de l'attrait aux centralités bâties.

Maintenir les commerces, activités, écoles.

Réduire les consommations et besoins en transport.



Permettre à chacun de se loger en remettant des logements sur le marché.

• Limiter les coûts d'exploitation de réseaux.

Faire revenir les habitants dans les centres-villes, en limitant l'étalement urbain.

**Comment occuper le logement vacant ?**

Étapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
<b>Diagnostic préalable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Définir</b> les caractéristiques de la vacance (importance, durée, cause)</li> <li>• <b>Déterminer</b> l'état général du bâti, sa pérennité et l'intérêt de le maintenir en place.</li> <li>• <b>Indiquer</b> les raisons de la vacance :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- techniques (qualité intérieure, logement dégradé ou insalubre, obsolescence au regard des attentes des ménages ...)</li> <li>- difficultés juridiques (successions difficiles, propriétaires inactifs et/ou découragés ...)</li> <li>- inadéquation avec les besoins du marché (logement peu attractif, faiblesse de la demande ...)</li> <li>- raisons personnelles (personne âgée ne pouvant plus gérer son bien, mauvaise expérience locative, difficulté à appréhender un projet, logement réservé pour un autre usage...)</li> </ul> </li> </ul>	Architectes Artisans Bureau d'études Elus Experts Propriétaires
<b>Stratégie du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Définir</b> les besoins et les objectifs par le conseil communautaire ou municipal,</li> <li>• <b>Préciser</b> l'approche choisie,</li> <li>• <b>Déterminer</b> les moyens à mobiliser,</li> <li>• <b>Développer</b> une palette d'outils :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- aides aux travaux,</li> <li>- garantie des loyers,</li> <li>- ingénierie d'accompagnement</li> </ul> </li> <li>• <b>Communiquer</b> auprès des propriétaires (dispositifs disponibles et avantages de la remise sur le marché du logement vacant).</li> </ul>	ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) Conseil municipal et communautaire Collectivités DDTM27 (Direction Départementale des Territoire et de la Mer) Elus Opérateur-Infoénergie Porteur de projet
<b>Suivi et évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Inscrire</b> l'action dans le temps. Elle doit être suivie, évaluée et les objectifs ajustés au fil du temps.</li> </ul>	

## Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"><li>• ABF (Architecte des Bâtiments de France)</li><li>• ANAH ( Agence Nationale de l’Habitat)</li><li>• ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investisseurs publics et privés : éléments de connaissance sur l’état du marché,</li><li>• Agences immobilières et notaires : éléments de connaissance sur l’état du marché, relais d’information,</li><li>• Professionnels de la construction (artisans, architectes, urbanistes...) : éléments de connaissance sur le bâti, relais d’information,</li><li>• Les propriétaires</li></ul> <p><i>Liste non exhaustive</i></p>

## Les actions à mettre en place

- **Sur le parc de logements privés :**
  - Les mesures, de préférence incitatives, doivent permettre de mobiliser les propriétaires.
  - Les outils coercitifs ou contraignants ont leur utilité pour résoudre des situations de blocage trop importantes.
- **Sur le parc de logements publics :**
  - Se rapprocher des bailleurs sociaux pour définir et mettre en œuvre les actions.
  - Inscrire l’action dans le temps. Elle doit être suivie, évaluée et ses objectifs doivent être ajustés au fil du temps.



Ivry la Bataille

## Les points de vigilance

Intégrer la nouvelle construction à l’environnement architectural, paysager et patrimonial.

Outre les centres-villes historiques, une attention particulière est à apporter aux lotissements en périphérie où le bâti ne présente pas toujours de grandes qualités structurelles et dont les propriétaires sont vieillissants.



En cas de changement de la fonction initiale, veiller à ne pas perturber l’environnement.

Surveiller le **taux de vacance** :

- Si  $< 3\%$  : marché local sous tension (rotation anormale des occupants ou de l’arrivée de nouveaux habitants)
- **de 5 à 6 % : taux normal de vacance**
- Si  $> 10\%$  : la vacance devient structurelle (inadéquation du parc existant et/ou la déprise agricole (tout abandon définitif ou pour une longue période de l’activité de culture ou d’élevage dans un territoire).

- [les outils d’aménagement](#)
- fiche retour d’expérience : [Le Neubourg Résidence Delaunay](#)
- fiches les Essentiels de l’UDAP : [la doctrine de l’UDAP-les essentiels](#)
- ANAH Déc 2018 : [Vacance des logements stratégies et méthodes pour en sortir](#)
- fiches focus CAUE27 :
  - [2.2 Agir pour résorber les commerces et logements vacants](#)
  - [2.3 Réinvestir les logements désaffectés de centre-bours](#)



[Retour à la page d’accueil](#)

### 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>01</sup>
Phase de réalisation	Acquisition du bâti ancien, soit 1802 m <sup>2</sup> 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 focus CAUE27 :  
[2.2 Agir pour résorber les commerces et logements vacants](#)  
[2.3 Réinvestir les logements désaffectés de centre-bours](#)

## Agir sur l'espace public et le cadre de vie



© Mairie de Saint André de l'Eure

Agir sur l'espace public permet d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Une attention constante sur les questions de l'environnement urbain, la qualité des aménagements, la dynamique et l'animation du centre-bourg contribue au bien vivre ensemble et à une meilleure qualité de vie.

Créer un espace public attrayant va inciter les habitants à se rencontrer, échanger et se promener.

Place de l'église



En savoir plus

- fiche thématique : [Agir sur l'espace public et le cadre de vie](#)
- fiche retour d'expérience : [Opération de réinvestissement du centre-bourg](#)
- fiche les essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE27 : [3.1 Accueillir de nouveaux usages](#)

## Favoriser la biodiversité biologique et paysagère dans les espaces urbanisés

**La diversité biologique et paysagère** apporte à l'espace public des espaces de respiration et aide à l'amélioration du cadre de vie.

Une enveloppe urbaine ayant une variété d'espaces paysagers avec des lieux de respiration sera plus attrayante et agréable à vivre.

La faune et la flore urbaines s'y développeront d'autant, si la structuration de ces espaces, par leurs emplacements, forme une trame verte et bleue (démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie. et permet la circulation des espèces.



© CAUE27

Hameau des Noës, Val-de-Rueil



En savoir plus

- fiche thématique : [Favoriser la diversité biologique et paysagère dans l'espace urbanisé](#)
- fiche retour d'expérience : [Création d'un réservoir écologique](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiches focus CAUE27 :  
[3.2 Offrir des espaces paysagers structurants](#)  
[3.3 Aménager des espaces récréatifs favorables à la biodiversité](#)

### Définition légale :

« L'espace public est constitué des voies publiques, ainsi que des lieux ouverts ou affectés à un service public ». Loi n° 2010-1192 du 11 octobre 2010.

### En terme d'analyse spatiale :

Les espaces publics peuvent être affectés ou non à une fonction précise. Dans la plupart des cas, ils accueillent plusieurs fonctions urbaines (la place du marché, des pistes cyclables, une aire de jeux, etc...). La notion d'espace public recouvre à la fois un lien physique (place, rue...), un statut juridique, et une occupation réglementaire.

### Les intérêts à agir



Le restaurant-gîte de Tourny

- améliorer la qualité du cadre de vie, rendre le territoire plus accueillant et attractif notamment pour les commerces,
- optimiser les espaces de circulation, les sécuriser en incitant les habitants à utiliser des modes de déplacements doux (vélo, EDPM<sup>01</sup>, etc...),
- valoriser et diversifier les usages des équipements existants (une salle des fêtes peut être utilisée en salle de gymnastique, en cantine, en garderie, etc...).

### Comment rendre le centre-bourg plus attractif ?

Étapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
Diagnostic préalable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Évaluer</b> l'offre des services : commerces, équipements</li> <li>• <b>Identifier</b> la qualité et les difficultés des mobilités actives (marche à pied, vélos, ...) et les potentialités dans l'espace urbain</li> <li>• <b>Apprécier</b> la qualité des espaces publics, repérer les lieux où la biodiversité peut être favorisée</li> <li>• <b>Répertorier</b> le patrimoine à mettre en valeur</li> </ul>	Artisans Associations Bureau d'étude Collectivités Commerçants Concepteur Conseil Départemental
Stratégie du projet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Classer et hiérarchiser</b> les services manquants, planifier leurs constructions, mobiliser des porteurs de projet privés, mobiliser des subventions et aides techniques dans le cadre de plans nationaux (« <a href="#">Action Cœur de Ville</a> » « <a href="#">Petites Villes de Demain</a> »)</li> <li>• <b>Créer</b> des espaces de convivialité accessibles à tous.</li> <li>• <b>Mettre</b> en place un plan de déplacement en faveur des mobilités actives. Aider / subventionner l'acquisition de vélos.</li> <li>• <b>Verdire</b> les espaces publics et limiter le ruissellement des eaux pluviales. Planter des végétaux adaptés à l'environnement urbain</li> <li>• <b>Proposer</b> des formations (code de la rue, entretenir son vélo..)</li> <li>• <b>Initier</b> des activités (animations) culturelles autour du patrimoine</li> </ul>	Elus Etat Habitants, Citoyens Porteurs de projet privés Pouvoirs publics
Suivi et évaluation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Prévoir</b> les moyens humains, techniques et financiers.</li> <li>• <b>Inscrire</b> l'action dans le temps. Elle doit être suivie, évaluée et les objectifs ajustés au fil du temps.</li> </ul>	

## Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"><li>• ABF (Architecte des Bâtiments de France)</li><li>• ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Collectivités</li><li>• Citoyens, Usagers</li><li>• Associations</li><li>• Professionnels (architectes, urbanistes, paysagistes)</li></ul> <p><i>Liste non exhaustive</i></p>

## Les actions à mettre en place

- Maîtrise foncière et bâti mobilisable, acquisition amiable
- Communication, sensibilisation
- Réunions participatives, transmission des savoir-faire ( jardinage, entretien vélos, bricolage....)



Les Halles et la maison médicale de Tourny

## Les points de vigilance

S'assurer des besoins et des attentes des riverains avant la mise en place d'équipement.

Être attentif à la pérennité et à l'entretien des espaces dans le temps.



Limiter la pollution lumineuse pour les animaux, insectes diurnes (appelée aussi trame noire).

Anticiper et prévenir les nuisances éventuelles des lieux et espaces publics.



- [Les outils de l'aménagement](#)
- fiche retour d'expérience : [Opération de réinvestissement du centre-bourg](#)
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE27 : [3.1 Accueillir de nouveaux usages](#)



**La commune :**

Vexin-sur-Epte, 6 121 habitants (INSEE 2016), est une commune nouvelle créée le 1er janvier 2016 composée de 14 communes, dont Tourny. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Seine-Normandie-Agglomération (SNA). Ses zones principales d'emploi sont Vernon et Gisors. Le centre-bourg de Tourny est animé par la présence de divers commerces, activités artisanales, de services et de l'école. Dans le cadre de la commune nouvelle, un pôle scolaire de 16 classes et un équipement sportif (gymnase tempéré) a été construit sur l'emplacement de l'ancienne école primaire.



**Exemple : TOURNY**

**Le projet :** la collectivité a réalisé en centre-bourg une réhabilitation de 3 bâtiments hors d'usage, pour la création d'une maison médicale, d'un restaurant-gîte et d'une halle permettant d'organiser un marché de produits locaux. Ces réalisations ont été conduites dans le respect de l'architecture existante en gardant les volumes, la structure, les matériaux traditionnels, grâce à la collaboration entre le maire, l'ABF et les architectes.

**Le Restaurant-gîte**

**AVANT**



© site <https://www.le-lion-dor-tourny.fr/>

**APRES**



© CAUE27



© CAUE27

**Côté du Restaurant**

**Calendrier**

- 2014 Etudes
- 2016 Chantier
- 2017 Livraison

## Objectif du projet

- Faciliter l'installation de professionnels de santé,
- Développer le tourisme,
- Augmenter l'offre de commerces.

**Quelques chiffres :**  
**Surface plancher : 1060 m<sup>2</sup>**  
**Coût de l'opération : 1 145 000€ HT**

## Intérêts

- pérenniser le rôle du centre-bourg en le rendant plus attractif,
- renforcer le développement économique de la commune dans le centre-bourg,
- renforcer l'offre touristique du territoire intercommunal,
- valoriser le patrimoine de la commune et conserver la typologie locale du village,
- améliorer le parcours résidentiel,
- maintenir la population vieillissante,
- réutiliser les matériaux anciens tout en les mettant en œuvre avec des techniques nouvelles,
- conserver les caractéristiques du bâti local (matériaux, volumétrie, ...),
- mutualiser les espaces, dont le stationnement,
- ouvrir une propriété privée en centre-bourg sur l'espace public.

### Rue de la Mare



Le fleuriste



## Mise en oeuvre de l'opération

Étapes	Modalités	Acteurs concernés
Définition du projet	Organisation d'ateliers participatifs permettant d'échanger sur le projet.	Elus, maître d'œuvre, habitants, associations
Définition du projet Étude	Étude de faisabilité Recherche de financement	Cabinet d'architecte, ABF
Opérationnel : 2016 Livraison du projet : 2017	Procédure de conception réalisation exploitation maintenance Partenariat avec entreprise associative d'insertion sociale	Maîtrise d'ouvrage, entreprises, architectes, bureaux d'études



L'entrée des halles

#### **Les thématiques abordées :**

- Recyclage du bâti et des matériaux
- Performances énergétiques : performances BBC RT 2012 – Démarche HQE : (Haute Qualité Environnementale)

#### **Les outils administratifs, juridiques et de conseil :**

- Document d'urbanisme
- Avis de l'ABF au titre des monuments historiques
- Appui de la délégation territoriale des Andelys

#### **Les moyens mobilisés :**

- Financements : Europe, état, région normandie, département de l'Eure, commune de Vexin-sur-Epte,
- EPFN (Etablissement Public Foncier de Normandie)

## Bilan du projet selon le maire

La commune déléguée est plus attractive en touchant principalement une population jeune, mais également les seniors actifs.

Un local commercial privé a été reloué, le locataire souhaitant s'installer à Tourny pour bénéficier du dynamisme.

Les occupants du gîte de groupe utilisent également les commerces de proximité. 40 réservations ont eu lieu en 2019.

Le pôle médical accueille une orthophoniste, une ostéopathe et une association d'aide aux personnes âgées. L'objectif reste l'arrivée d'un médecin.

La halle n'a pas trouvé pour le moment une réelle identité. Depuis quelques semaines un food-truck s'est installé le mardi soir. Peut-être que cela permettra aux habitants de s'approprier ce lieu ?

Ce pôle d'attractivité est un élément moteur pour les autres commerces de la commune.

La commune a reçu le prix de l'architecture et de l'aménagement normand 2018 et le prix de revitalisation de centre-bourg.

## Les bénéfices

- élaboration de nouvelles activités économiques et touristiques,
- création de trois emplois par le restaurateur,
- mobilisation d'agents communaux pour le fonctionnement du gîte,
- mise en valeur du patrimoine.



- mairie de Vexin-sur-Epte : <https://www.vexin-sur-epte.fr/>
- fiches les Essentiels de l'UDAP : [la doctrine de l'UDAP-les essentiels](#)
- fiche focus CAUE : [3.1 Accueillir de nouveaux usages](#)

## De quoi parle-t-on ?

**Les espaces naturels** sont des espaces publics ou privés pourvus d'un sol vivant et d'une couverture végétale. Ils participent à la richesse et à la diversité biologique de l'espace urbanisé.

**La diversité biologique**, c'est la richesse biologique constituée par l'ensemble des organismes vivants, mais ce sont aussi les relations que les espèces (plantes, animaux, champignons...) peuvent avoir entre elles dans les milieux dans lesquels elles vivent. C'est l'association et l'interaction d'espèces qui forment un équilibre de façon durable.

**Le développement de la nature** en ville apporte de nombreux services aux habitants : amélioration du cadre de vie, atténuation des effets du changement climatique, notamment en période de forte chaleur, meilleure infiltration des eaux pluviales, et diminution des inondations...

## Les intérêts à agir

Hameau des Noës, Val de Reuil



- conserver et préserver le patrimoine commun et les écosystèmes.
- utiliser les milieux comme outil pédagogique (pour les écoles, centre de loisirs...).
- préserver ou ramener des espaces de respiration dans le centre-bourg.
- protéger et renforcer la qualité des sols pour réduire les phénomènes d'inondation.

## Comment favoriser et maintenir la diversité biologique ?

Etapes	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
<b>Diagnostic préalable</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Recueillir</b> les éléments de connaissance sur les espaces et le milieu (habitats espèces, sols, Trame verte et bleue)</li> <li>• <b>Rechercher</b> et capitaliser les inventaires existants (ZNIEFF<sup>01</sup> géologiques, zones existantes ou ayant existé)</li> <li>• <b>Identifier</b> les quartiers, les espaces urbains particulièrement dépourvus de nature et les espaces potentiels dépermealisables et renaturables (sols, des zones industrielles et d'activités, friches, voiries, stationnement)</li> </ul>	Artisans Associations Bureau d'étude (BE) Collectivités Commerçants Concepteur Conseil Départemental Elus Etat...

Etapas	Mise en oeuvre	Acteurs concernés
<b>Stratégie du projet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vérifier</b> la cohérence d'un projet de renaturation avec la Trame verte et bleue.</li> <li>• <b>Décrire, estimer, hiérarchiser</b> les projets de plantation dans l'espace public, renaturer et promouvoir les îlots de fraîcheur (planter des arbres, végétaliser les façades, créer des noues (fossé végétalisé), préserver et restaurer les mares, etc...</li> <li>• <b>Identifier</b> les actions de sensibilisation, de réglementation, de soutien financier et technique à mettre en place dans l'espace privé : les décrire, les hiérarchiser, les planifier.</li> <li>• <b>Créer et renforcer</b> les espaces de transition entre les zones urbaines et naturelles par des haies paysagères, et le cas échéant des clôtures laissant passer la petite faune.</li> <li>• <b>Mettre</b> à profit la configuration naturelle du site : éviter de le bouleverser afin de limiter l'écoulement des eaux et le ravinement des terres.</li> <li>• <b>Réaliser</b> des fauches tardives sur certains espaces verts pour favoriser la présence des pollinisateurs lors des floraisons.</li> </ul>	Citoyens, Habitants, Porteurs de projet privés,
<b>Suivi et entretien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sensibiliser et former</b> les acteurs sur le territoire (élus, habitants, associations, etc.).</li> <li>• <b>Rechercher</b> la participation des habitants.</li> <li>• <b>Retenir</b> un indicateur (ex : 0,5 à 1 arbre par habitant ?) et les <b>mesurer</b>.</li> </ul>	Pouvoirs publics
<b>Suivi et évaluation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mettre</b> en place des observatoires</li> <li>• <b>Définir</b> les besoins et les objectifs par le conseil communautaire ou municipal</li> <li>• <b>Déterminer</b> les moyens à mobiliser</li> <li>• <b>Développer</b> une palette d'outils : (aides aux travaux, garantie des loyers)</li> </ul>	

## Les moyens mobilisables

Le conseil, les partenaires techniques et financiers	Acteurs locaux
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ABF (Architecte des Bâtiments de France)</li> <li>• ANCT (Agence Nationale de la Cohésion des Territoires)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fédération des chasseurs (haie bocage, mares, etc)</li> <li>• Fédération des pêcheurs (cours d'eau, étang, continuité écologique)</li> <li>• Milieu associatif</li> <li>• Chambre d'Agriculture</li> <li>• Conservatoire d'espaces naturels, conservatoire du littoral</li> </ul> <p><i>Liste non exhaustive</i></p>

## Les actions à mettre en place



- maîtrise foncière et bâti mobilisable, acquisition amiable
- communication, sensibilisation
- réunions participatives, transmission des savoir-faire (jardinage, entretien vélos, bricolage....)
- privilégier les espèces et les connexions entre elles.

Hameau des Noës, Val-de-Reuil

## Les points de vigilance

S'assurer que les documents de planification de la commune permettent les actions.

Prévoir un entretien régulier pour éviter que les milieux se referment (ex : une mare nécessite un curage régulier, un coteau nécessite un débroussaillage ou la mise en place d'un pâturage, car un milieu trop envahi par la végétation se referme et ne devient plus optimal pour la biodiversité).



Prendre en compte les risques liés aux inondations, ruissellement et glissement de terrain.

Attention à la pollution lumineuse pour les animaux, insectes diurnes.



- [les outils d'aménagement](#)

- fiche retour d'expérience : [Création d'un réservoir écologique](#)

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

- fiches focus CAUE27 :

[3.2 Offrir des espaces paysagers structurants](#)

[3.3 Aménager des espaces récréatifs favorables à la biodiversité](#)

### La commune:

Val-de-Reuil est une «ville nouvelle» construite dans les années 1970. Elle est située à une heure de Paris et une demi-heure de Rouen. Elle compte aujourd'hui 13 000 habitants, ce qui en fait la seconde commune de l'Agglomération Seine-Eure par sa population.



VAL DE REUIL

### Exemple : VAL-DE-REUIL - L'éco-village Des Noës

**Le projet :** L'ÉcoVillage des Noës est composé de 3 hameaux qui comptent 98 logements individuels et collectifs à vocation sociale, une crèche, une halle pour marché bio, des jardins familiaux, un espace de maraîchage et un verger. Le projet est porté par la ville et un bailleur social avec le soutien de l'agglomération Seine Eure.

#### Calendrier

- 2007 : premières réflexions
- 2009-2011 : participations aux appels à projets nationaux EcoQuartiers
- 2014 : début des travaux label EcoQuartier étape2
- 2016 : mise en service, étape3
- 2021 : bilan après 3 ans, étape 4

### Objectifs du projet

- construire des logements sociaux dans un nouvel espace en conservant la biodiversité,
- créer un réservoir écologique en répondant à la réglementation inondation,
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle



Hameau Des Noës

### Intérêts

- partenariat entre le bailleur social et la ville pour assurer le pilotage du projet,
- réflexion sur une économie sociale et solidaire basée sur des circuits courts,
- contexte urbain d'un côté, contexte des rives de l'Eure de l'autre,
- adaptation du réseau de transports collectifs pour desservir le site.

## Quelques chiffres :

- Surface du terrain : 4.9 ha
- Surface de plancher : 8 307 m<sup>2</sup>
- Surface végétalisée : 3,1 ha
- Densité brute : 20 logements /ha
- Crèche municipale : 30 berceaux
- Cuisine centralisée : 90 repas/jour

### Hameau des Noës



## Mise en oeuvre de l'opération

Étapes	Modalités	Acteurs concernés
Définition du programme	Équipe d'études de définition / assistance à maîtrise d'ouvrage	Bureau d'études, architectes, paysagiste, économiste, sociologue
Définition du projet	Dialogue compétitif	Maîtrise d'ouvrage, entreprises, architecte, bureaux d'études
Réalisation et «service après vente»	Procédure de conception réalisation, exploitation, maintenance. Partenariat avec association d'insertion sociale.	Maîtrise d'ouvrage, entreprises, architecte, bureaux d'études



### Hameau des Noës





### **Les outils administratifs, juridiques et de conseil :**

- maîtrise d'ouvrage déléguée au bailleur social,
- mobilisation du foncier de l'état en faveur de la production de logement,
- dialogue compétitif, procédure CREM (conception, réalisation, exploitation, maintenance).

### **Les thématiques abordées :**

- approche sociologique et accompagnement des habitants,
- mixité fonctionnelle, diversité des formes et des statuts d'occupation, agriculture urbaine,
- traitement des problématiques inondation, valorisation du patrimoine naturel, trame verte et bleue <sup>01</sup>.
- énergie avec bâti performant niveau passif, chaufferie bois et réseau de chaleur,

### **Les moyens mobilisés :**

- collectivités,
- bailleur social,
- entreprises, concepteurs,
- ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
- bureaux d'études et de contrôle, organisation associatives,
- caisse des dépôts et consignations,
- FEDER : Fonds Européen de Développement Régional.

## **Les points de vigilance**

Mobiliser les différents acteurs et assurer une coordination entre eux.

Tenir compte de l'importance du projet paysager en amont des études de conception.



Adapter le projet aux besoins de la population.



**En savoir plus**

- [CAUE l'éco-village Hameau des Noés](#)
- [Hameau des Noés SILOGE](#)
- fiches focus CAUE27 :
  - [3.1 Accueillir de nouveaux usages](#)
  - [3.2 Offrir des espaces paysagers structurants](#)
  - [3.3 Aménager des espaces récréatifs favorables à la biodiversité](#)

<sup>01</sup> Démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie.