

De l'intention
au quartier durable

1

S'organiser pour
conduire le projet

2

Bien localiser le projet et
appréhender le contexte

3

Elaborer le programme et
préparer la faisabilité du projet

4

Définir les ambitions
environnementales

5

Concevoir le projet et
préparer sa mise en œuvre

2 Bien localiser le projet et appréhender le contexte

Le choix de localisation du projet est un préalable déterminant au caractère durable du futur quartier. Il ne peut donc pas résulter d'une simple opportunité foncière. Pour cela, il faut veiller à :

- la localisation du projet, au regard de la stratégie urbaine et territoriale : le projet doit répondre aux objectifs de développement en matière d'habitat, d'activités et de services (rééquilibrage entre plusieurs secteurs de la commune ; dynamisation du centre...), participer à la limitation de l'étalement urbain et à la réduction des besoins de déplacements, préserver et valoriser les éléments environnementaux et des espaces agricoles...
- l'insertion du projet dans le territoire, une fois le site retenu : le projet doit s'inscrire dans la continuité du maillage viaire, voire favoriser son accessibilité aux modes doux de déplacements et ses connexions avec les quartiers environnants ...

Les actions à conduire

> La localisation du projet

Première étape

Celle-ci va se jouer notamment à travers le Plan local d'urbanisme (PLU) et les documents de planification de niveau supérieur (SCoT, PLH, PDU...), en prenant en compte :

- la population en place et les besoins appréhendés sur un territoire élargi permettant d'orienter les éléments de programme : mixité sociale, générationnelle, fonctionnelle...
- les équipements existants : services et polarités commerciales...
- les conditions et contraintes d'accessibilité : proximité des transports collectifs notamment, réseau modes doux...
- l'insertion environnementale (risques, nuisances...) et notamment climatique (orientation, pente, exposition aux vents dominants...) et paysagère,
- le foncier mobilisable.

Deuxième étape

A partir de cette analyse du territoire communal, pourront être identifiés plusieurs scénarios de localisation avec une analyse comparative de plusieurs sites (multicritères).

> L'insertion du projet dans le territoire

En fonction des éléments de programme pressentis au regard de la localisation, le maître d'ouvrage identifie notamment :

- les liens avec les lieux de centralité et le fonctionnement social et urbain,
- le maillage possible du site avec les espaces publics existants et la desserte pour les différents modes de déplacements,
- la prise en compte de la trame verte et bleue,
- la prise en compte des éléments existants porteurs d'identité,
- la prise en compte des composantes environnementales et paysagères,
- le foncier mobilisable.

Ceci pourra se traduire par l'élaboration d'un **diagnostic environnemental du site** (exemple d'outil : AEU®) : diagnostic thématique identifiant les atouts/contraintes/potentialités, proposant une hiérarchisation des enjeux, la définition des objectifs/ambitions partagés du projet.

Ce diagnostic mobilise les données existantes sans recourir à des expertises précises. Il se traduit par un schéma d'intégration environnementale qui précise les éléments à prendre en compte dans le projet.

Le pilotage de la démarche

Elaborer un dispositif de pilotage : constituer un comité de pilotage politique, appuyé par un comité technique préparant les éléments de débat et de décision.

Concerter

Un débat sur le choix du site peut être organisé, puis sur les enjeux et l'ambition du projet au regard des caractéristiques du site retenu.

Comment s'organiser ?

Mobiliser une ingénierie adaptée

- S'entourer d'une équipe pluridisciplinaire urbaniste-environnementaliste. Les CAUE peuvent jouer ce rôle pour le choix du site et l'insertion urbaine.
- Mobiliser des compétences spécialisées pour le diagnostic environnemental.

Organiser le partenariat institutionnel

Outre le comité de pilotage, il est opportun d'associer les acteurs institutionnels, d'une part, et les acteurs de la société civile (promoteurs, acteurs économiques, responsables d'équipements, commerçants, groupements d'habitants...) susceptibles d'être partie prenante de l'opération elle-même, d'autre part.

Les livrables et outils à mobiliser

- **Etude de localisation des différents sites envisageables**
- **Diagnostic environnemental préalable du site retenu** (exemple d'outil : AEU®) : diagnostic thématique, atouts/contraintes/potentialités, hiérarchisation des enjeux, définition des objectifs/ambition du projet partagés), en mobilisant les données existantes (pas encore d'expertises), aboutissant à un schéma d'intégration environnementale.
- **Premières intentions de programme envisageables (« points d'appui » du projet)**
- **Cahier des charges de consultation pour la conception du projet.**

Des démarches intéressantes parmi les lauréats

QUARTIERS DURABLES RHÔNE-ALPES

Reyrieux : la commune a dû composer avec les contraintes topographiques et hydrographiques, d'où le choix d'un dernier site urbanisable et non inondable pour accueillir le projet. Ces contraintes sont pleinement intégrées au projet au travers d'actions fortes en matière de gestion des eaux pluviales.

Annecy : dans une logique de densification du tissu urbain et d'articulation entre urbanisme et déplacement, la commune a retenu pour le projet d'écoquartier de Vallin Fier, un site de friches industrielles à proximité immédiate du centre-ville.



Les points de vigilance

- Procéder à une analyse multicritères des différents sites envisageables
- Une fois le site retenu, identifier les potentialités de programme au regard du site et du contexte social et urbain, sans entrer à ce stade dans la phase de dessin urbain
- Rester dans le champ des intentions et non encore des objectifs, « laisser le champ ouvert »
- Assurer la cohérence avec les orientations des différents documents de planification
- Nécessité d'une formalisation du diagnostic environnemental et les principes d'intégration urbaine

Région Rhône-Alpes

DPT / service Foncier Aménagement
dptipct@rhonealpes.fr
04 26 73 46 67

En partenariat avec  Agences d'urbanisme Rhône-Alpes

Retrouvez l'ensemble des fiches
Quartiers Durables Rhône-Alpes
sur www.territoires.rhonealpes.fr