

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

5 Concevoir le projet et préparer sa mise en œuvre

La conception du projet est la déclinaison spatiale de la phase de programmation. Celle-ci a pour objectifs :

- d'ajuster les éléments de la phase de programmation en fonction du contexte
- de définir les options d'organisation et de composition du quartier dans ses différentes dimensions (insertion urbaine, paysage, espaces publics et collectifs, densités, trame verte...).

La phase de préparation de **la mise en œuvre** du projet a pour objectifs de définir les modalités de mise en œuvre du projet et le suivi opérationnel, y compris dans l'accompagnement nécessaire au respect des objectifs attachés au projet de quartier durable. Cette phase sera primordiale pour permettre à la collectivité de garder la maîtrise du projet.

Dans ces deux phases, les concepteurs seront force de proposition. L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage aura un rôle éclairant lors des échanges entre Maîtrise d'Ouvrage et concepteurs et d'aide à la décision.

Les actions à conduire

Lors de la conception et afin d'ajuster les éléments de la phase de programmation, l'équipe de conception constituée de différents experts (urbaniste, programmiste, paysagiste, environnementaliste...) devra reprendre à 4 grands objectifs :

> Assurer l'insertion urbaine et notamment le lien urbanisme / déplacements

- Maillage des voies et espaces collectifs, insertion dans le paysage
- Prise en compte / valorisation des éléments existants, porteurs d'identité (plantations et éléments de paysage remarquable, éléments de bâti remarquable : murs, toitures...)
- Gestion des déplacements (accès, modes doux, transports en commun...)
- Mixité des fonctions urbaines (commerces / services, logements, loisirs...)
- ...

> Offrir une diversité de formes urbaines et d'habitat en optimisant l'espace

- Diversité de l'habitat et formes compactes : individuel groupé / intermédiaire / collectif
- Concilier densité et acceptabilité / intimité

> Promouvoir la mixité de l'habitat

Mixité sociale (location / accession, libre / logements sociaux...), mixité intergénérationnelle...

> Traduire les ambitions énergétiques et environnementales

Traduire les orientations du diagnostic environnemental :

Orientations du diagnostic environnemental

- Insertion climatique
- Choix énergétiques
- Prise en compte des nuisances sonores
- Gestion de l'eau
- Gestion des sols
- Biodiversité et trame verte
- Matériaux de construction
- Gestion des déchets
- Modes de déplacement...

Ceci se traduit par un **plan de composition** assorti de **simulation(s) de plan masse** le cas échéant. Ceux-ci peuvent évoluer avec le projet avant d'être arrêtés au stade opérationnel. Une fois les grandes orientations concrétisées, la phase de **mise en œuvre** aura pour but de les rendre réalisables par le biais de 4 étapes indépendantes :

- **Définir les prescriptions architecturales, paysagères et environnementales** qui seront intégrées aux cahiers des charges de cession des terrains (opération maîtrisée) ou intégrées au PLU (orientations d'aménagement et de programmation)

• Assurer la faisabilité économique, financière et technique, notamment en ce qui concerne :

- les éléments de programme (logements, commerces, services, équipements...),
- les études techniques : VRD, études de sols, dispositifs environnementaux (gestion des eaux pluviales, production d'énergie...),
- le phasage de l'opération (rythmes de commercialisation...),
- le cadrage financier (hypothèse de recettes foncières...),
- les modalités de gestion future.

• Définir le mode de réalisation au regard du contexte et du calage opérationnel du projet (programme, phasage, bilan...), ce choix va dépendre de la maîtrise préalable ou non du foncier et de son mode d'acquisition.

• Préparer la mise en œuvre du projet :

- Conduite opérationnelle (foncier, travaux d'aménagement, commercialisation, cession de terrains...) et la gestion de chantier (chantier vert, recyclage sur place des matériaux de démolition...)
- Mise en place d'un accompagnement pour l'insertion urbaine, architecturale et paysagère auprès des constructeurs lors des différentes phases du projet, et d'un accompagnement environnemental.

Le pilotage de la démarche

Phase de conception :

- L'équipe de conception formalise le projet et étudie sa faisabilité avec les aménageurs au sein du comité de pilotage.

Phase pré-opérationnelle :

- La collectivité définit les modalités de mise en œuvre du projet par l'aménageur.
- L'aménageur assure la conduite opérationnelle dans ses différents volets (acquisitions

foncières, travaux d'aménagement...) dont la commercialisation des terrains, sauf si une consultation a conduit à retenir un aménageur-promoteur.

- L'aménageur ou la collectivité est le garant du respect des objectifs en lien avec opérateurs et entreprises.
- Un accompagnement architectural, paysager et environnemental spécifique permettra le suivi des objectifs.

Concerter

- Consultation des opérateurs lors des différentes études de faisabilité
- Concerter et mobiliser les acteurs de la société civile : acteurs économiques, responsables d'équipements, commerçants, associations, groupes d'habitants motivés pour participer au projet (occupation temporaire de certains éléments du site)

Comment s'organiser ?

Organiser le partenariat institutionnel

Associer, en fonction des étapes du projet, les représentants de l'EPCI, les organismes para-publics et de conseil, les organismes concessionnaires (réseaux), les services de l'Etat... Ces acteurs pourront apporter leur contribution notamment sur la faisabilité technique et économique du projet.

Mobiliser une ingénierie adaptée

- Réunir une équipe de conception pluridisciplinaire qui va concevoir le projet et en assurer la faisabilité :
 - économique (marché) et financière (pré-bilan de l'opération),
 - technique, en fonction du terrain, des différentes contraintes (VRD)...
 - juridique, par rapport aux documents d'urbanisme, au montage opérationnel, au contexte foncier...
- Mettre en place le dispositif de conduite opérationnelle

Les livrables et outils à mobiliser

Les livrables se distinguent et se précisent selon l'avancement de l'opération.

Pour la phase de conception :

- schéma(s) d'intention,
- plan de composition, simulation(s) de plan masse, le cas échéant,
- approche volumétrique des constructions (plan d'épannelage, coupes, visualisations 3D...),
- principes de traitement des espaces collectifs/publics,
- programme et échéanciers prévisionnels précis,
- prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Pour la phase de préparation de la mise en œuvre, ce sont notamment :

- le programme quantifié,
- l'échéancier opérationnel,
- le cadrage ou pré-bilan prévisionnel,
- le montage et les procédures opérationnelles à mettre en œuvre.

Des démarches intéressantes parmi les lauréats

QUARTIERS DURABLES RHÔNE-ALPES

Saint-Denis-lès-Bourg a souhaité assurer la mise en œuvre du projet par une anticipation de la maîtrise foncière, mais aussi par le choix d'un dispositif opérationnel en régie directe.

Gilly-sur-Isère a engagé une AMO chargée de l'accompagnement de la qualité environnementale du projet, afin d'assurer la conformité de la réalisation de l'écoquartier avec le projet initial.



Les points de vigilance

Conception

- Travailler sur un périmètre d'approche élargi
- Définir clairement des compétences à mobiliser
- S'entourer d'une équipe pluridisciplinaire de conception
- Faire appel à des concepteurs qui cheminent avec les élus-habitants en proposant plusieurs scénarios pour alimenter le débat, laissant une certaine souplesse et la place à la créativité

Préparation de la mise en œuvre

- Anticiper la maîtrise foncière préalable des sites de projets
- Définir et mettre en place le dispositif de conduite opérationnelle du projet
- Assurer l'accompagnement qualitatif du projet (insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale) et la gestion de chantier
- Faire appel à différentes équipes d'opérateurs-concepteurs (à partir d'un cahier des charges commun) pour articuler faisabilité et qualité du projet

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