

Au-delà des querelles sémantiques, il restera toujours, à propos de la qualité du cadre de vie, les simples questions de bon sens : comment imaginons-nous le « vivre ensemble » dans les quartiers des villes et villages de demain, à l'heure où les surfaces constructibles se raréfient, où les déplacements se densifient, où les sources d'énergie se tarissent, où la biodiversité régresse et où les inégalités sociales se creusent...

Au-delà des certitudes et des recettes miracles, ce petit guide vous propose les quatre étapes fondamentales d'une « démarche de projet » permettant à chacun de trouver les solutions les plus adaptées à son histoire, sa géographie, ses ressources et ses ambitions.

La loi SRU, les nouvelles dispositions des SCOT, PLU, et les directives des Grenelle de l'environnement 1 et 2 tracent les grandes orientations législatives dont ce guide est issu.

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z

Une version détaillée de ce guide est consultable sur www.caue-isere.org

Retrouvez la description détaillée (de A à Z) des rubriques de ce guide sur www.caue-isere.org



Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
22, rue Hébert 38000 Grenoble
Tél. 04 76 00 02 21

A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

ECOQUARTIERS et cité durable

Une démarche de projet de A à Z...

Écocité ou ville durable...



Écoquartier ou quartier durable...

PRÉPARER

C'est le temps de la réflexion, de l'ouverture et de l'organisation, étape fondamentale pour mettre toutes les chances de réussite de son côté.

ACTEURS

Le bon acteur au bon moment, une équipe pour piloter et accompagner le projet de A à Z.

- L'équipe de portage du projet
- Les partenaires (financiers, institutionnels, techniques...)
- Les professionnels (urbanistes, paysagistes, architectes...)



IMAGINER

C'est l'ensemble des objectifs (sociaux, économiques, environnementaux, architecturaux...) que l'on se fixe au départ, et qui oriente les premiers scénarios.

HÉTÉROGÉNÉITÉ

Définir des formes urbaines variées en accord et en lien avec le tissu existant

- Diversité des formes urbaines
- Diversité des formes architecturales



RÉALISER

C'est le temps des choix opérationnels d'urbanisme, d'architecture, de gestion énergétique, et des partis pris de mise en œuvre...

OBJECTIF ÉCO-GESTION

Pour un projet viable et durable

- La maîtrise de l'énergie
- La gestion des ressources en eau
- La gestion des déchets
- L'entretien et la maintenance



GÉRER

C'est le temps de la « livraison » du projet, de l'appropriation des lieux, l'heure des ajustements mais aussi des évaluations, des bilans et retours d'expérience...

VIE DE QUARTIER

S'approprier le quartier et organiser la vie collective

- Un dispositif de mise en relation des habitants (association de quartier...)
- Une Assistance à Maîtrise d'Usage (appropriation par les usagers du quartier)



CONCERTATION

Partager le projet avec la population (habitants, entreprises, associations...)

- Diagnostic des usages actuels
- Organisation d'événements d'échanges et de rencontres avec les acteurs du projet (visites, expo, pique-nique...)



DOCUMENTS CADRES

Le projet est-il en accord avec les documents contractuels ?

- Les documents réglementaires (SCOT, PLU...)
- Les documents de sensibilisation (charte, plan, cahiers de références, Agenda 21...)



EMPLACEMENT

Le choix du site est primordial : un nouveau quartier ne prendra que s'il est connecté point par point au reste de l'organisme urbain !

- Renouvellement urbain ? (démolition / reconstruction)
- Dent creuse ? (espace urbain inoccupé)
- Extension de l'existant ? (prolongement)



INTIMITÉ ET DENSITÉ

Les nouvelles réglementations s'opposent à l'étalement urbain. Comment créer des programmes économes en espace, capables de préserver l'intimité de chacun ?

- L'économie du foncier
- Le dynamisme local
- L'économie de moyens (déplacements, voiries, coûts...)
- Le confort de voisinage

MIXITÉ

Trouver de tout sur place, permettre aux habitants de tous âges et de toutes origines sociales de se rencontrer et d'échanger

- Mixité des fonctions (commerces, équipements, activités, services...)
- Mixité sociale et générationnelle



JUSTES COÛTS

Élaborer un montage d'opération financièrement viable

- Le portage foncier
- Les maîtres d'ouvrage (promoteurs, bailleurs sociaux...)
- Les différents financements



LIEUX

Partir des caractéristiques du site pour une conception urbaine optimisée

- L'implantation par rapport à la topographie
- La valorisation du paysage naturel et environnemental
- La bonne orientation (soleil, vent...)
- Les cônes de vue
- Le rapport à l'existant (végétation, bâti, accès...)
- La recherche des économies de moyens



PROJET ARCHITECTURAL

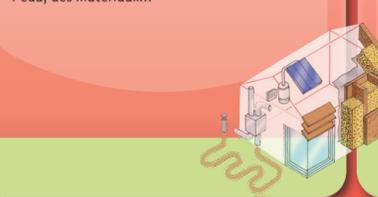
Partie visible du quartier durable, les bâtiments doivent répondre aux exigences de qualités prédéfinies

- La volumétrie et modénature
- Le recours aux savoir-faire locaux
- Les matériaux (origine, énergie grise...)
- La performance énergétique
- La gestion de l'eau et la présence du végétal
- Les innovations
- L'accessibilité
- La convivialité et l'intimité
- Le rapport à la rue et aux espaces publics
- Les espaces privatifs extérieurs

SANTÉ

Préserver et développer une qualité sanitaire tout au long du projet

- La qualité sanitaire des espaces, de l'air, de l'eau, des matériaux...



QUELS ESPACES PUBLICS ?

Clé de voûte d'une vie sociale harmonieuse, des espaces d'accueil collectifs « pensés » avec soin

- Les ambiances (climatiques, sonores, olfactives...)
- Le sol (imperméabilisation, pollution, mouvement de terrain...)
- La biodiversité
- Les lieux de rencontre et d'échange
- La polyvalence d'usages et la qualité d'accueil
- Les limites avec les espaces privés



RÉSEAUX

Comment relier le quartier à l'existant, comment s'y déplacer ?

- Les transports en commun
- Les déplacements doux
- L'accessibilité
- La place de la voiture
- Les moyens de communication (Très Haut Débit...)



WORK IN PROGRESS

Anticiper et prévoir à court et long termes

- La gestion des espaces publics
- La gestion des espaces communs
- La gestion des espaces privés



ZOOM SUR LE FUTUR

Comment faire mieux la prochaine fois ? Quelle évaluation ? Comment transmettre l'expérience capitalisée à d'autres projets urbains ?

- L'évaluation des objectifs de départ (bilan carbone...)
- L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage spécifique
- L'évaluation et le suivi des usages



FORMATION

Est-on sûr de parler de la même chose ?

- Création d'une culture et d'un vocabulaire communs à tous les acteurs
- Visites et analyses d'opérations de référence



GÉOGRAPHIE

Un état des lieux en profondeur du site et de ses caractéristiques, établi avec des professionnels compétents

- Orientation
- Topographie / relief
- Climat
- L'eau (zone humide, ruisseau...)
- Patrimoine (naturel, culturel, historique...)
- Formes architecturales
- Ressources locales
- Besoins locaux (logements, activités, équipements...)

