

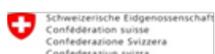
2015

Projet Interreg/sQUAD

Recueil des quartiers pilotes analysés par l'observatoire des écoquartiers

Cahier sQUAD n° 1

Annick Hmidan-Kocherhans
hepia, août 2015



SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION	3
II.	LES 13 QUARTIERS PILOTES ANALYSES	
	Vue synoptique des quartiers analysés	4
	Quartiers pilotes en Suisse :	
	• La Concorde	6
	• Les Vergers	10
	• Coteau Est	14
	• Le Corbusier	18
	• Eikenott	22
	• Cour de Gare	24
	• Ville du 21 ^{ème} siècle	26
	Quartiers pilotes en France :	
	• Bouchayer-Viallet	28
	• Cœur de Bourg	34
	• Les Passerelles	39
	• Eco-Hameau des Granges	41
	• Ecovela	43
	• Pôle Gare	44
III.	CONCLUSION	45

I. INTRODUCTION

Ce recueil présente les 13 quartiers pilotes analysés dans le cadre du projet sQUAD (www.eco-obs.net). Avec la collaboration de plusieurs partenaires suisses et français, des projets de quartiers durables ont été évalués, ce qui a permis d'enrichir la base de données de l'observatoire, de formaliser des lignes directrices et d'améliorer des outils de pilotage à destination des acteurs politiques, mais également à destination des responsables techniques suisses et français.

Ces écoquartiers ont été évalués par le biais du logiciel SméO¹ pour les quartiers suisses et par celui du Label EcoQuartier² (LEQ) pour les quartiers français. Un entretien semi-directif a aussi été réalisé par les analystes auprès des responsables de projet (politiques ou techniques), lors duquel un questionnaire comprenant 16 questions leur a été soumis³.

Les fiches de valorisation qui font l'objet du présent recueil ont ensuite été établies par les analystes, sur la base de ces évaluations et de leur perception du projet, notamment en ce qui concerne les points forts et les points faibles. Elles ont été rédigées au moyen d'un canevas commun comprenant : une brève description du quartier, les caractéristiques du projet, son historique, les objectifs du projet (incluant les points forts et les points faibles), ainsi que les réalisations et les indicateurs clés. Elles sont répertoriées sur la plateforme sQUAD sous l'onglet « Ecoquartiers »⁴.

¹ www.smeo.ch

² http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/dossier_labellisation_cle66de41.pdf

³ Pour plus de détails, consultez le cahier sQUAD n°2 : « Rapport de synthèse des analyses des quartiers pilotes » édité sur la plateforme sQUAD sous l'onglet « Cahiers sQUAD » http://www.eco-obs.net/eco-obs/images/sQUAD/270515_squad_synthese_analysequartierspilotes_cjd_ah_gd_ah_x.pdf

⁴ http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&view=ecoobs&Itemid=2

II. LES 13 QUARTIERS PILOTES ANALYSES

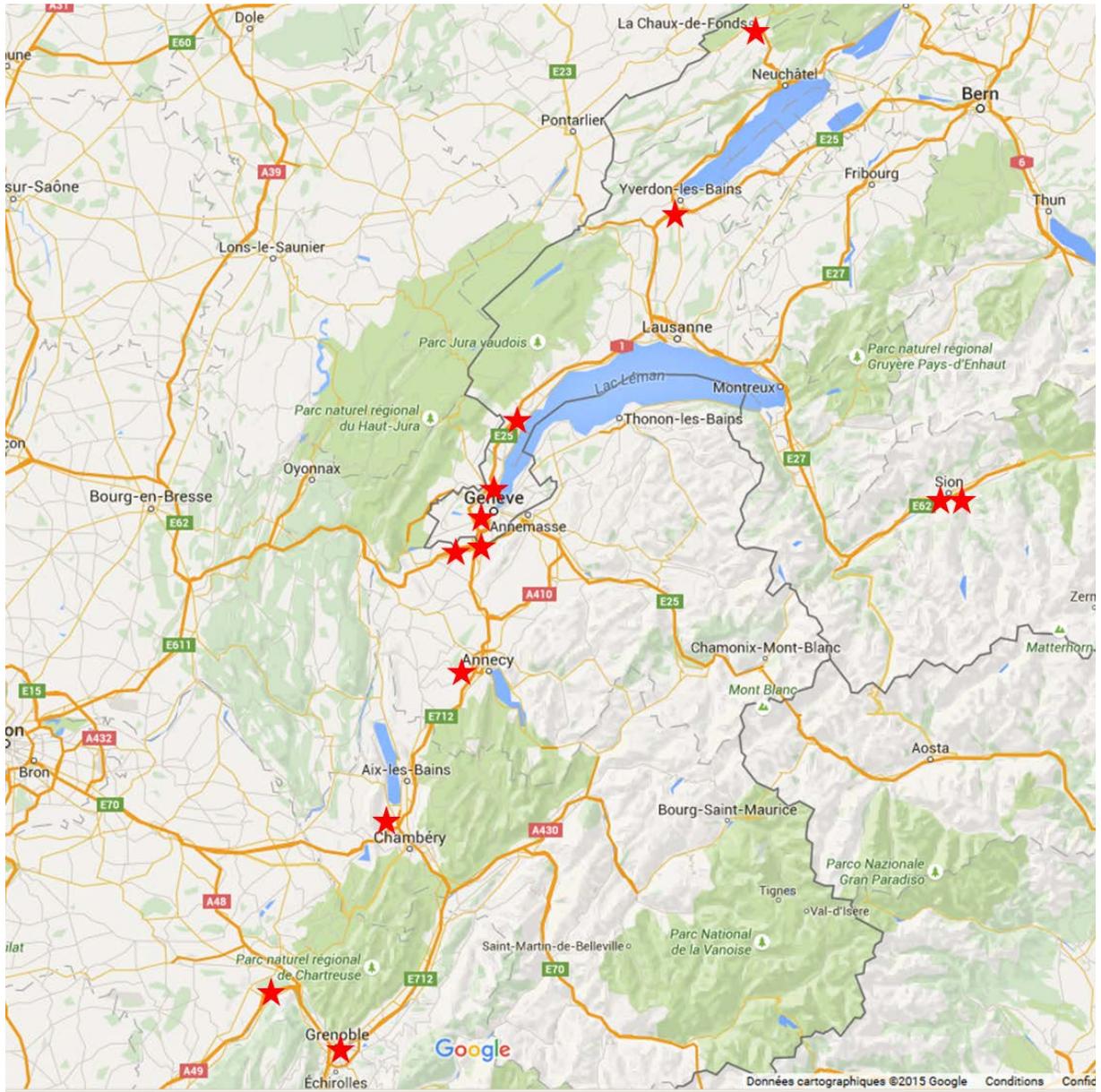
Vue synoptique des quartiers pilotes analysés

Les partenaires du projet sQUAD ont proposé un, voire deux quartiers à étudier en fonction de leur intérêt et de l'apport qu'ils pourraient amener.

Au final, treize quartiers pilotes ont été analysés, offrant des contextes et des stades d'avancement différenciés.



Nom du quartier	Situation	Phase analysée	Type de quartier	Porteurs	Partenaires sQUAD
Suisse :					
La Concorde	Genève/Vernier	Plan directeur de quartier (PDQ)	Rénovation / densification urbaine	Canton de Genève	hepia, Genève
Les Vergers	Meyrin	Réalisation	Extension urbaine	Ville de Meyrin	hepia, Genève
Coteau Est	Yverdon-les-Bains	PDQ	Nouveau quartier sur zone vierge	Comité directeur du Syndicat d'Amélioration foncière Coteau Est	Ecoparc, Neuchâtel
Le Corbusier	La Chaux-de-Fonds	Réalisation	Reconversion d'une friche industrielle	Ville de la Chaux-de-Fonds et CFF immobilier	Ecoparc, Neuchâtel
Eikenott	Gland	Exploitation	Extension urbaine	Ville de Gland, Losinger Marrazi	hepia, Genève
Cour de Gare	Sion	PDQ	Nouveau quartier sur une friche	Ville de Sion, CFF immobilier et Cour de Gare-Sion SA	CREM, Martigny
Ville du 21 ^{ème} siècle	Sion	Initiation	Renouvellement urbain	Canton du Valais, Ville de Sion, EPFL, HES, partenaires privés	CREM, Martigny
France :					
Bouchayer-Viallet	Grenoble	Réalisation / Exploitation	Reconversion d'une friche industrielle	Ville de Grenoble	AURG, Grenoble
Cœur de Bourg	La Rivière	Exploitation	Renouvellement urbain	Commune de la Rivière	AURG, Grenoble
Les Passerelles	Cran-Gevrier	Réalisation	Reconversion d'une ancienne friche	Cran2005 (société privée)	INES, le Bourget-du-Lac
Eco-Hameau des Granges	La Motte Servolex	Masterplan	Reconversion d'une ancienne carrière	Commune de la Motte Servolex	INES, le Bourget-du-Lac
Ecovela	Viry	Exploitation	Extension urbaine	Commune de Viry	MED74, St-Julien en Genevois (F) INES, le Bourget-du-Lac
Pôle Gare	St-Julien en Genevois			Ville de St-Julien en Genevois	MED74, St-Julien en Genevois



Quartiers pilotes en Suisse

La Concorde⁵

Localisation : Avenue d'Aire à Genève

Contexte urbain : Reconquête de zone résidentielle

Le quartier :



Photo⁶

Le projet de la Concorde, de 28 ha, est situé à cheval sur les communes de Genève et de Vernier, entre les avenues de l'Aire et de l'Ain et la voie ferrée. L'objectif est de densifier le quartier, par le biais de démolitions et de reconstructions d'immeubles à haute performance énergétique, ainsi que de le désenclaver, notamment en créant une halte RER qui lui confèrera un rôle de centralité urbaine. Bien que verdoyant, le quartier ne dispose que de peu d'espaces publics, la plupart des espaces verts étant privés. Dès lors, de nouveaux espaces publics, ainsi que de nouvelles infrastructures et la suppression du trafic de transit sont au programme du projet.

⁵ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=76&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=76&Itemid=2)

⁶ http://www.ecoquartiers-geneve.ch/uploads/images/Concorde/Secteur_Concorde_2.jpg



Photo⁷

A l'origine :

En 2009, une étude d'aménagement sur le périmètre de la Concorde a été mandatée par l'Etat de Genève, en partenariat avec les communes de Genève et de Vernier ainsi que la Fondation HBM Emile-Dupont, propriétaire d'une grande partie du parc immobilier ancien devant être renouvelé. L'objectif de cette étude étant d'établir une vision d'ensemble, de définir les principes de densification et d'intégrer ce processus dans un concept d'aménagement durable qui préserve le patrimoine historique.

Objectifs du projet :

Le projet de la Concorde, quartier modèle soutenu par la Confédération, s'articule sur 6 axes principaux inscrits dans le PDQ (Plan Directeur de Quartier) :

1. Densifier qualitativement le quartier.
2. Construire un quartier durable.
3. Créer une centralité associée à la future halte RER
4. Structurer et développer l'espace public.
5. Réorganiser les mobilités.
6. Mettre en place une gouvernance et une concertation (participation).

⁷ Immeuble de la Codha : chemin des Ouches 14-16 - photo Codha http://codha.ch/fr/les-immeubles-de-la-codha?id=1&display=photos&gallery_id=1

<p>Points forts</p> <p>Participation : mini-chantiers.</p> <p>Mobilité : suppression du trafic de transit. Réseau de mobilité douce et piétonne lié au maillage vert. Halte RER.</p> <p>Biodiversité et espaces publics : espaces publics identitaires en réseau (places de quartier, parcs, potagers urbains). Essences indigènes, biodiversité locale.</p> <p>Tissu social : logements de typologies diverses, espaces d'activités, d'emplois et de services.</p> <p>Tissu économique : commerces, services de proximité, création d'activités locales et régionales, réseau de transports publics performants.</p> <p>Énergie : besoins en énergie réduits et limités. Mise en place de sondes géothermiques et de panneaux photovoltaïques ou thermiques. Prolongement du réseau CAD et développement de pompes à chaleur.</p> <p>Matériaux et recyclage : matériaux de construction locaux ou recyclés, renouvelables, à faible impact environnemental. Mouvements de matériaux limités. Tri et recyclage favorisés à la déconstruction.</p>	<p>Points à renforcer</p> <p>Énergies : assainir les anciennes constructions énergivores. Être attentif à l'impact environnemental à la construction.</p> <p>Sous-sol : optimiser les surfaces et l'agencement des sous-sols des immeubles et des 3 parkings mutualisés. Limiter le nombre de places de parc.</p> <p>Mobilité : réserver suffisamment de places de parc dans les 3 parkings pour l'auto partage. Créer un nombre adéquat de places vélos par logement.</p> <p>Services : services socio-médicaux en suffisance et adaptés (pharmacies, cabinets médicaux, dentistes). Point de distribution/vente de produits locaux, de proximité et équitables.</p> <p>Jardins et plantations : veiller à ce que la part dévolue aux jardins soit suffisante.</p>
<p>Principales étapes</p> <p>2007 : motion déposée au Grand Conseil pour créer un écoquartier à la Concorde, ce qui permet d'engager le processus et de favoriser une expérience novatrice sur un quartier existant à fort trafic de transit. Les habitants ont établi un diagnostic de leur quartier qui a été intégré dans le PDQ dès son initiation.</p> <p>2009 : réalisation d'une étude mandatée par le canton, les communes de Genève et de Vernier, ainsi que la Fondation HBM Emile-Dupont.</p> <p>2009 : la Concorde devient un projet modèle de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). 2011 : lancement des premiers mini-chantiers dont le but est de tester les espaces publics par le biais de projets éphémères. Ces mini-chantiers sont un vecteur de participation important.</p> <p>2013 : la Commune de Vernier adopte le PDQ et lance les premiers concours.</p>	

Réalisations et indicateurs clés :

Mise en place de mini-chantiers "Nature en ville" dès 2011 : interventions éphémères permettant de tester les espaces publics ainsi que les aménagements futurs et d'impliquer toutes les couches de la population dans la réalisation de leur quartier.⁸

⁸ <http://minichantiers.ch/> - http://www.ecoquartiers-geneve.ch/uploads/ecoquartier/documents/fiches-quartiers/Concorde/bilanmini_chantiers2013-V19.12.2013w.pdf



Photo⁹



Photo¹⁰

⁹ <http://minichantiers.ch/?q=node/16>

¹⁰ <http://minichantiers.ch/?q=node/17>

Les Vergers¹¹

Localisation : Avenue Vaudagne à Meyrin
Contexte urbain : Reconquête de zone agricole
Le quartier :



L'audacieux projet d'écoquartier lancé par la Commune de Meyrin prévoit la construction de 1'250 logements répartis sur 30 immeubles. Début 2018, Meyrin comptera ainsi près de 3'000 nouveaux habitants. Le nouveau quartier des Vergers, situé en périphérie de Genève, a fait l'objet d'une modification de zone (initialement agricole) et offre une mixité de logements, d'activités, d'équipements publics. La Commune a souhaité en faire un écoquartier exemplaire, basé sur les trois piliers du développement durable : la solidarité sociale, la responsabilité environnementale et l'efficacité économique.

A l'origine :

Un lieu bien desservi par les transports publics, en continuité avec le village et la cité de Meyrin, sur l'axe d'agglomération transfrontalier Genève - Saint-Genis et proche de plusieurs pôles d'emploi : zone industrielle de Meyrin-Satigny (ZIMEYSA), CERN et Aéroport international de Genève.



Photo¹²

¹¹ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=69&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=69&Itemid=2)



Photo¹³

Objectifs du projet :

La Commune, propriétaire de la moitié des droits à bâtir, a pris une part importante au pilotage de l'opération. Afin d'impliquer les futurs habitants et de faire vivre le quartier, la Commune a intégré 7 coopératives d'habitation et une fondation communale pour développer les droits à bâtir communaux. Dans le but d'assurer une grande diversité architecturale, les bénéficiaires ont dû lancer des concours d'architecture pour la réalisation de leurs bâtiments. Par ailleurs, toutes les constructions présentes dans le quartier devront être labellisées Minergie A au minimum. Enfin, l'écoquartier offrira à ses habitants un réseau dense de cheminements piétons et cyclistes, ainsi que des lieux et des places de rencontre variés. Les véhicules ne seront pas admis en surface, mais répartis dans trois parkings souterrains avec un concept de mutualisation des places permettant de réduire leur nombre.

¹² Concours photo 2012 : 2ème prix : C. Balle - www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier

¹³ Inauguration du chantier - samedi 21 septembre 2013 - www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier

<p>Points forts</p> <p>Gouvernance, pilotage et démarche participative bien structurés en phases de PLQ et de réalisation.</p> <p>Premier quartier Minergie A de Suisse.</p> <p>Connexion entre les centres de Meyrin Cité et Meyrin Village.</p> <p>Mixité sociale au coeur du projet.</p> <p>Chaque aspect d'un développement responsable et durable pris en compte : mobilité, stationnement, gestion des fluides énergétiques.</p>	<p>Points à renforcer</p> <p>Mouvements de terre importants.</p> <p>Forte présence de la voiture à travers les parkings en sous-sol.</p> <p>Urbanisme : manque d'innovation au niveau de l'alignement de barres d'immeubles.</p>
<p>Principales étapes</p> <p>2001 : identification du site par le plan directeur cantonal comme extension urbaine sur la zone agricole,</p> <p>2003 : concours d'urbanisme lancé par le Canton et la Commune,</p> <p>2006 : approbation de la modification des limites de zones et adoption par la Commune d'un préavis favorable au développement d'un plan localisé de quartier,</p> <p>2008 à 2010 : établissement du plan localisé de quartier et réalisation d'études (impact sur l'environnement, concept énergétique, gestion et évacuation des eaux, etc),</p> <p>2011 : approbation du Conseil d'Etat et entrée en force,</p> <p>2012 : appel d'offres aux coopératives de logement,</p> <p>automne 2013 : ouverture du chantier.</p>	

Réalisations et indicateurs clés :

Organisation d'un **forum participatif** durant deux jours (4 et 5 avril 2014), durant lesquels les futurs habitants et commerçants des Vergers et les Meyrinois ont pu ainsi contribuer au projet. Les discussions a débouché sur la création d'un document rassemblant toutes les propositions émises.¹⁴

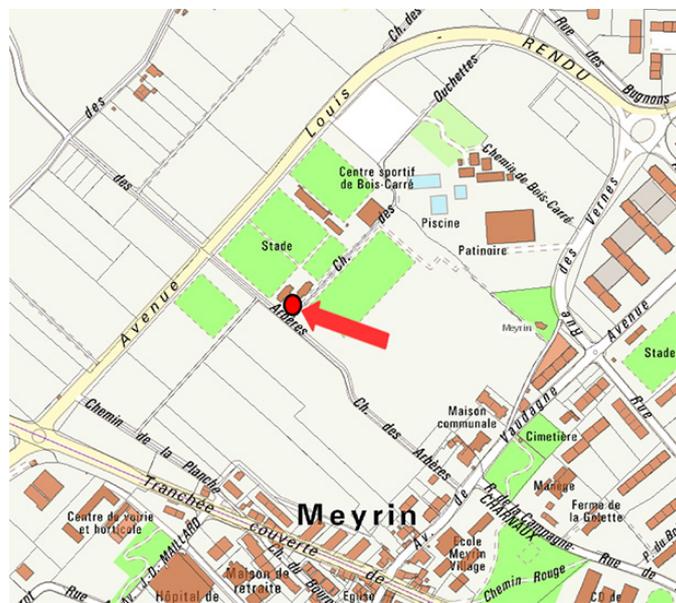
¹⁴ http://www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier/content/public/recueil_discussions_vergers4-5avril_0.pdf



Photo¹⁵

Inauguration de la **maison du projet** le 20 septembre 2014 en bordure de chantier (<http://www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier/la-maison-du-projet>) :

- vitrine du projet,
- siège de la participation citoyenne,
- lieu de rencontre,
- espace culturel et d'exposition.



Plan¹⁶

¹⁵ Forum participatif du 4 et 5 avril 2014 : Tous ensemble créons les Vergers ! <http://www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier/les-galeries-de-photos-de-lecoquartier-des-vergers>

¹⁶ <http://www.lesvergers-meyrin.ch/ecoquartier/la-maison-du-projet>

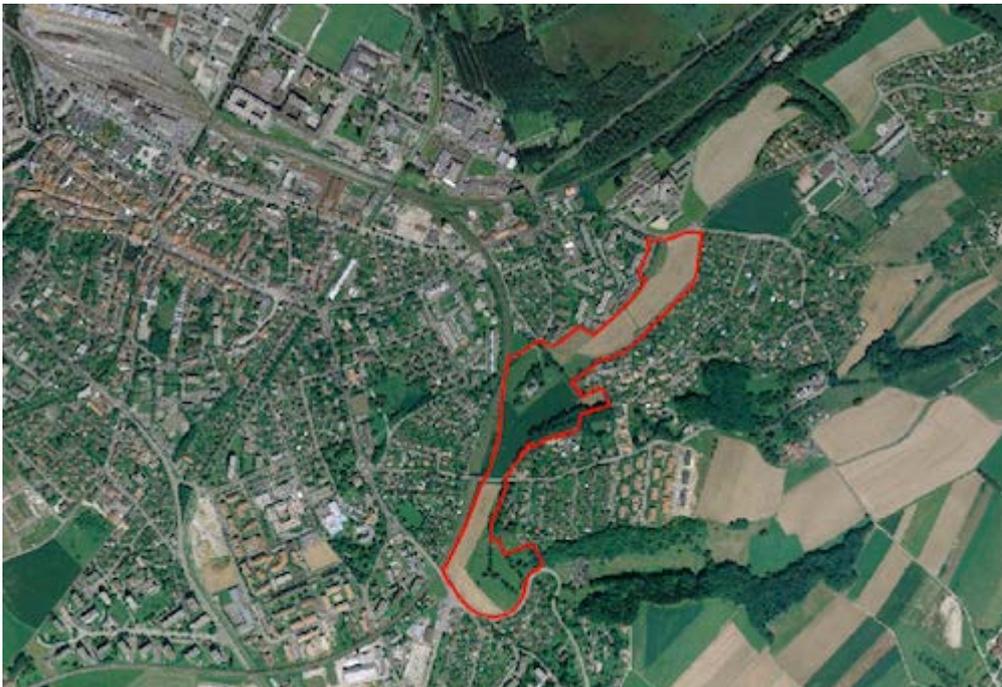
Coteau-Est¹⁷

Localisation : Chemin de Sous-Bois à Yverdon-les-Bains

Contexte urbain : Reconquête de zone agricole

Le quartier :

Réservé initialement pour l'ancien tracé de l'autoroute A1, un bandeau de 15 hectares, principalement affecté en zone intermédiaire, servira à l'installation du futur quartier Coteau-Est. Pour mener ce projet « exemplaire », les propriétaires publics et privés se sont constitués en syndicat d'amélioration foncière en 2012, ce qui leur permet de penser le quartier comme un tout et de définir un redécoupage foncier équitable une fois le projet abouti. Situé à 1.5 km de la gare et à proximité de la jonction autoroutière A1 et A5, le projet devrait bénéficier d'une desserte par bus jusqu'à l'intérieur du quartier, ce qui lui assurera une bonne accessibilité. Son potentiel annoncé de 1'200 habitants et de 200 emplois devrait être revu à la hausse (1700/habitants-emplois) dans une prochaine étude qui est actuellement en cours.



¹⁷ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=57&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=57&Itemid=2)

Plan général du quartier



A l'origine :

Le futur quartier Coteau-Est devrait s'installer dans un bandeau de 15 hectares de terres initialement réservé au tracé de l'autoroute A1. Libre de construction, hormis la Villa Sous-Bois, la zone est actuellement utilisée par un agriculteur. Idéalement située à proximité du centre-ville, des écoles et des quartiers résidentiels de la ville, cet espace présente des atouts indéniables pour la construction d'un nouveau quartier. La croissance démographique aidant, la municipalité lance les premières études en 2002. En 2007, le plan de quartier de compétence municipale (PQCM) est déclaré contraire à la Loi sur l'aménagement du territoire, car contraire aux besoins de l'urbanisation vers l'intérieur ce qui pousse les autorités à poursuivre les études de faisabilité. En 2012, les différents propriétaires publics et privés se regroupent pour former un syndicat d'amélioration foncière dont le but est de financer les études préliminaires du futur quartier et, surtout, de permettre un redécoupage foncier équitable du projet de quartier.



Objectifs du projet :

- Maitriser l'aménagement du territoire, en premier lieu avec la possibilité de créer entièrement un nouveau quartier « modèle » et de maitriser son développement sur une langue de terre non bâtie située à proximité du centre-ville, des écoles et des accès routiers.
- Ralentir la mobilité individuelle motorisée en construisant au cœur de la ville et en renforçant les réseaux de mobilité douce.
- Favoriser les aspects environnementaux paysagers et énergétiques par le biais d'une charte paysagère et d'un projet de charte énergétique.
- Porter en avant les aspects sociaux et d'intégration par la création de logements destinés à une population défavorisée et d'espaces de rencontre.

<p>Points forts</p> <ul style="list-style-type: none"> • la biodiversité, les sols et les milieux naturels sont valorisés par une charte d'aménagement paysagère, • la sobriété énergétique et la diversification des sources est recherchée au profit des énergies renouvelables et de récupération, • la garantie d'une qualité architecturale et urbaine qui concilie intensité et qualité de vie est traduite dans le règlement du plan de quartier soumis au canton, • un cadre de vie sain et sûr est assuré dans le règlement du projet de plan de quartier et par le fait que le site choisi est déjà sain, • la gouvernance du projet avec la création d'un syndicat d'amélioration foncière pour régler le partenariat entre les différents propriétaires publics et privés. 	<p>Points à renforcer</p> <ul style="list-style-type: none"> • impliquer les futurs habitants et voisins pour assurer la cohésion sociale, • assurer le développement d'un réseau de mobilité douce, • favoriser le choix des matériaux durables pour la construction, • s'assurer de la présence d'un commerce de première nécessité, • définir les conditions de la mixité fonctionnelle, • veiller à valoriser l'image du quartier et à lui donner une identité positive, • veiller à mettre en oeuvre les conditions de la mixité (sociale et intergénérationnelle) du bien vivre ensemble et de la solidarité, en construisant, par exemple, des espaces communautaires et des espaces libres.
<p>Principales étapes</p> <p>2002 : début des études lancées par la municipalité.</p> <p>2007 : le Plan de quartier de compétence municipale (PQCM) est déclaré contraire à la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire) ; zone agricole en plein cœur urbain contraire aux besoins de l'urbanisation vers l'intérieur.</p> <p>Le projet fait l'objet de plusieurs séances d'information aux propriétaires voisins.</p> <p>Dans son examen préalable du Plan directeur localisé (PDL) en 2007, le Service du développement territorial vaudois (SDT) a jugé le projet conforme au PDCn (Plan directeur cantonal).</p> <p>2009-10 : lancement des études de faisabilité (EF) – d'amélioration foncière (AF) et d'aménagement du territoire; rapport d'examen et préavis des organismes intéressés (N°2829/1).</p> <p>2011 : consultation sur l'EF du 5 mars au 4 avril sous forme d'exposition à l'Hôtel de Ville qui a suscité une quinzaine de courriers, dont certaines remarques sont prises en considération ensuite dans la préparation du Plan de Quartier (PQ)</p> <p>2012 : constitution d'un syndicat d'amélioration foncière (SAF) ; lancement du PQ, de l'étude d'impact sur l'environnement (EIE) et de l'avant-projet des travaux collectifs (APTC) ; Commission interdépartementale pour l'environnement (CIPE).</p> <p>2012 : Programme OFEN/ARE « Quartiers durables », suivi et analyse du projet de quartier grâce à l'outil smeo.</p> <p>2013 : rapport de mobilité et étude complémentaire sur l'énergie.</p> <p>juillet 2014 : le plan de quartier est au Service de l'aménagement territorial du canton de Vaud en attente de validation, après ce passage, il devra obtenir la validation finale des autorités communales. En parallèle, le SAF a lancé une nouvelle expertise pour augmenter la densité du quartier, jugée trop faible, et des études complémentaires sur l'énergie sont au programme à l'automne 2014.</p>	

Réalisations et indicateurs clés :

SYNDICAT D'AMELIORATION FONCIERE

La commune d'Yverdon-les-Bains a choisi de monter un syndicat d'amélioration foncière pour le pilotage financier et stratégique. Grâce à cet outil promu par le Service du développement territorial (SDT) du canton de Vaud, les différents propriétaires peuvent travailler ensemble à l'élaboration d'un ensemble cohérent et, ensuite, se répartir les objets de manière proportionnelle. Le SAF a été monté pour l'élaboration du plan de quartier et le financement de toutes les études préliminaires. Il devrait durer jusqu'à la fin des constructions.

QUALITE PAYSAGERE

Une attention toute particulière est portée aux paysages naturels et à la biodiversité. Les études préliminaires ont abouti à une charte d'aménagement pointue sur les questions liées au traitement des eaux de surfaces, à la valorisation et à la protection de la biodiversité locale ainsi que sur la qualité architecturale. Cette charte constitue un premier engagement pour développer un quartier de haute qualité.



Le Corbusier¹⁸

Localisation : Avenue des Marchandises à la Chaux-de-Fonds

Contexte urbain : Reconquête de zone industrielle

Le quartier :

Le nouveau quartier le Corbusier, actuellement en cours de construction, s'étendra à l'ouest de la gare de la Chaux-de-Fonds sur l'emplacement d'une importante friche ferroviaire. Ce site est remarquablement bien situé au centre de la ville, à proximité immédiate de la Place de la gare et des transports publics. Le réaménagement du lieu est prévu sur une période de dix ans.

Le nouveau quartier privilégiera une mixité d'affectations : habitations, activités secondaires et tertiaires. Il accueillera également le nouvel Hôtel judiciaire de l'Etat de Neuchâtel. L'objectif est d'attirer à terme mille habitants et mille emplois sur le site.

Ce vaste projet, issu d'un partenariat public/privé entre les CFF immobilier et la Ville de la Chaux-de-Fonds, mettra en valeur un terrain inutilisé aujourd'hui et augmentera l'attractivité du centre-ville. Le quartier sera organisé par îlots et damiers, à l'image du reste de la ville, en respectant la tradition de l'urbanisme horloger.



A l'origine :

Historiquement, l'ancien secteur de la « gare aux marchandises » à la Chaux-de-Fonds appartient aux Chemins-de-fer fédéraux (CFF). Il s'étend sur une bande de 70 mètres de large et une longueur de plus de 700 mètres. Au fil du temps, l'exploitation du site a été progressivement abandonnée. Le lieu a perdu sa vocation ferroviaire. Le secteur est devenu une friche semi-industrielle entrecoupée de zones de dépôts et de parkings.

¹⁸ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=58&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=58&Itemid=2)

Objectifs du projet :

Avec le développement de ce quartier « exemplaire », les autorités souhaitent donner une impulsion positive pour l'ensemble du développement de la Ville. Depuis la définition du plan spécial, de nombreux projets d'aménagement du territoire et de mobilité ont suivi: avec notamment la mise en réseaux des espaces publics, un véritable maillage de mobilité douce, et les potentiels de construction d'avenir pensés en réseaux.

Dans le quartier de la gare, des bâtiments sont vétustes et les propriétaires n'agissent pas pour les rénover. Dès lors, avec cette nouvelle dynamique créée par ce nouveau quartier, les autorités espèrent favoriser la situation immobilière du pôle de gare et ainsi donner des conditions favorables à ces propriétaires pour investir et assainir leurs bâtiments.

<p>Points forts</p> <p>Le projet est particulièrement performant pour les points stratégiques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• il assure un cadre de vie sain et sûr• il valorise le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier• une partie des droits de superficie cédés à une coopérative d'habitation (îlot B), garantissant des loyers bas par rapport au marché• il favorise la diversité des fonctions dans l'optique d'un territoire des courtes distances, en privilégiant les mobilités douces et le transport collectif• il vise la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération• il limite la production de déchets, développe et consolide les filières de valorisation et de triage.	<p>Points à renforcer</p> <ul style="list-style-type: none">• veiller à favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle en se dotant d'un lieu central de rencontre et d'espaces de liberté à s'approprier• optimiser les sous-sols en tenant compte de l'énergie grise utile au quartier• garantir les conditions du développement économique, social et solidaire du quartier• assurer la sobriété énergétique par des mesures• privilégier des matériaux durables pour les constructions• mener une réflexion sur l'utilisation de l'eau potable et des eaux de pluie• doter le quartier de plus d'espaces verts.
<p>Principales étapes</p> <p>2005 : concours d'urbanisme initié par les CFF en accord avec les autorités communales.</p> <p>2012 : concours d'architecture pour la réalisation du nouvel Hôtel judiciaire.</p>	

Réalisations et indicateurs clés :

Réhabilitation d'une friche



Depuis plus de trente ans, la densification du territoire est devenu l'antidote à l'étalement urbain et au mitage du sol. C'est ce qu'on désigne par l'expression : " faire la ville sur la ville ". Les friches ferroviaires figurent en bonne place des espaces les plus intéressants à transformer et à densifier. Ce sont généralement de vastes espaces libérés par la désindustrialisation des années 70 et 80. Les friches représentent une opportunité extraordinaire pour le développement urbain durable. A la Chaux-de-Fonds, la réhabilitation d'une friche ferroviaire très étendue présente l'immense avantage de pouvoir développer le tissu urbain à proximité immédiate du centre-ville et des transports publics. Le quartier le Corbusier est un cas exemplaire de la volonté de plusieurs acteurs de valoriser un terrain abandonné.

Partenariat public-privé

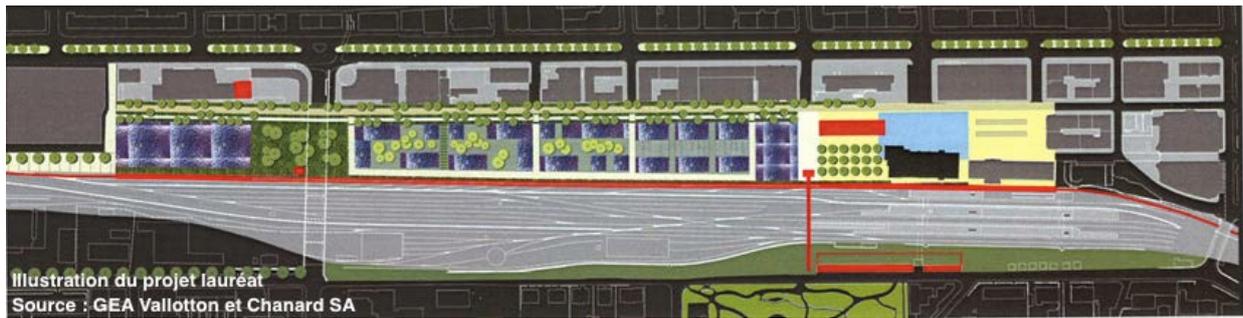


Le projet d'aménagement du nouveau quartier du Corbusier a vu le jour grâce au partenariat public-privé entre les CFF et les autorités de la Chaux-de-Fonds. Ce partenariat a permis de régler d'importantes questions relatives aux coûts d'équipements. Tout le projet a été conçu conjointement par les deux partenaires. Les CFF, propriétaires à 95% du terrain, ont accepté de vendre un tiers du terrain à la Ville, qui en a revendu une grande partie à une société immobilière et céder en droit de superficie à une coopérative de logements. A l'avenir, le nouveau quartier s'étendra par étapes de la gare vers l'ouest. Le plan général de quartier prévoit des bâtiments administratifs, des habitations, des activités commerciales et artisanales ainsi que des espaces de rencontre et de détente.

Plan



L'aménagement du quartier Le Corbusier facilitera les déplacements de part et d'autre de la ville, notamment par la construction d'une passerelle entre le Nord et le Sud actuellement séparés par les voies ferrées. ©urbanisme - Chaux-de-Fonds.



Le projet comprend une rue «verte» qui relie la Place de la Gare au centre commercial avoisinant et une passerelle qui relie les quartiers de part et d'autre des voies ferrées. ©urbanisme - Chaux-de-Fonds.

Images extraites du plan de quartier avec légendes

Eikenøtt¹⁹

Localisation : Chemin du Communet à Gland

Contexte urbain : Reconquête de zone agricole

Le quartier :



L'éco-quartier d'Eikenøtt se situe en Suisse, sur la commune de Gland (VD) dans l'arc lémanique, tout proche des rives du lac. Ce projet d'extension urbaine à vocation mixte de 450 nouveaux logements répondant aux standards Minergie-ECO est issu d'un partenariat public – privé.

A l'origine :

Issu, d'une part, de la volonté de la commune de Gland de créer de nouveaux logements tout en maîtrisant l'extension urbanistique de la ville et, d'autre part, d'un potentiel de terrains à vendre (19 propriétaires de terrains en périphérie directe de la ville souhaitant vendre de manière coordonnée), le projet d'Eikenøtt a vu le jour en 2003.

Objectifs du projet :

L'ensemble du quartier est alimenté par un réseau de chauffage à distance. La production de chaleur centralisée se fait à l'aide de chaudières utilisant des copeaux de bois qui fournissent 80 % des besoins du quartier.

L'utilisation du bois apporte une valeur ajoutée qui profite à la région. Les copeaux utilisés sont fournis par le groupement forestier de La Serine dont fait partie la commune de Gland. Le combustible se présente sous la forme de plaquettes obtenues à partir de bois décheté.

¹⁹ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=55&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=55&Itemid=2)

La production de chaleur centralisée est d'ores et déjà dimensionnée pour pouvoir se raccorder à terme au Projet de Géothermie Profonde de la Côte²⁰, le quartier Eikenøtt ayant été identifié comme site pilote pour ce projet.

En parallèle, environ 1'000 m² de panneaux photovoltaïques ont été installés sur la toiture du parking aérien.

Les bâtiments et leur enveloppe sont conçus et dimensionnés pour répondre aux critères du standard **Minergie**²¹ :

- installation d'une aération douce et contrôlée pour le renouvellement d'air des appartements et des locaux d'activités,
- valeur limite pour la consommation énergétique (chauffage, eau chaude sanitaire et ventilation) des bâtiments,
- justificatif du confort thermique en été.

Minergie-Eco :

L'ensemble des bâtiments du quartier est également labellisé Minergie-Éco. En plus du standard Minergie, qui prend en compte la qualité de construction de l'enveloppe du bâtiment, son isolation et son renouvellement d'air, les bâtiments certifiés conformes à Minergie-Éco répondent également aux critères d'une construction saine et écologique.²²

<p>Points forts</p> <p>La structure de gouvernance et de pilotage du quartier dès sa genèse.</p> <p>Le système énergétique centralisé utilisant du bois local combiné à des panneaux solaires.</p> <p>La volonté d'exclure complètement la voiture du quartier.</p> <p>L'identité forte associée au quartier et la valorisation de son image.</p>	<p>Points à renforcer</p> <p>Les aspects participatifs, non inclus dans le processus de projet de par sa nature, ainsi que le traitement de la mixité sont les principaux points d'amélioration à renforcer.</p> <p>La conception architecturale pouvant manquer de diversité et d'originalité.</p>
<p>Principales étapes</p> <p>2003 : genèse de l'idée.</p> <p>2003-2007 : études préliminaires et mise en place du projet.</p> <p>2007 : concours d'urbanisme</p> <p>2011 : début des travaux</p> <p>2013-2015 : mise en exploitation par lot.</p>	

²⁰ <http://www.energeo.ch/>

²¹ <http://www.minergie.ch/>

²² www.eikenott.com

Cour de Gare²³

Localisation : Cour de Gare à Sion

Contexte urbain : Centre-ville

Le quartier :



Le périmètre du projet Cour de Gare en ville de Sion, capitale et pôle économique du canton du Valais, a été choisi de façon stratégique. Actuellement investi par un grand parking à ciel ouvert qui agit comme une coupure inesthétique dans le paysage urbain, ce quartier au nord-est de la gare a un fort potentiel de valorisation de par sa position exceptionnelle. A proximité de la gare et du centre-ville, le quartier projeté permettra de créer un axe fort nord-sud en reliant le centre-ville au quartier se situant au sud des chemins de fer, qui abritera notamment le nouveau campus EPFL/HES prévu dans le cadre du projet « Ville du 21^e siècle », mais aussi en reliant la ville au fleuve.

A l'origine :

Le quartier Cour de Gare a vu s'implanter au fil du temps de nombreuses activités comme la première usine à gaz de Sion, la fédération laitière et agricole du Valais ainsi que les caves Provins et Bonvin. Actuellement, il est occupé en grande partie par un parking à ciel ouvert.

C'est en participant au concours European 9 « Mobilité et Urbanisme » que les premiers pas vers le projet Cour de Gare ont été faits.

²³ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=49&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=49&Itemid=2)

La Ville de Sion, Cour de Gare-Sion SA et les CFF, propriétaires des parcelles concernées ont souhaité valoriser le quartier Nord-est de la gare de Sion, projet qui nécessitait une adaptation partielle du plan d'affectation des zones et du règlement communal de constructions et de zones dans le quartier de Cour de Gare. Ce projet qui prévoit le réaménagement complet du site, répond à la politique de densification du territoire et permet de mettre en valeur des terrains à forte valeur ajoutée, vu leur proximité de la gare de Sion.

Objectifs du projet :

Les objectifs du projet sont multiples. Il est question de réaménagement, de revalorisation, de densification et de création d'une zone mixte et attractive reliant le centre-ville et les quartiers sud des voies de chemin de fer (jusqu'au fleuve).

Le projet intègre de multiples critères de durabilité mais n'a pas la volonté de créer un quartier durable en tant que tel. Il est évident que la mobilité douce soit une priorité tout comme la création d'un cadre de vie de qualité offrant de nombreux espaces publics et basé sur une mixité fonctionnelle néanmoins certains aspects environnementaux sont mis en second plan.

<p><u>Points forts</u></p> <p>La localisation exceptionnelle et stratégique du quartier représente sans aucun doute son atout principal. Situé dans une zone à fort potentiel de développement, à proximité du centre-ville, de la gare et du futur campus EPFL/HES le quartier dispose de toutes les clés pour faire concorder densité et attractivité.</p> <p>Dans cette optique, la mixité fonctionnelle est l'une des préoccupations principales (logements, bureaux, commerces, hôtel, restaurants, salle de spectacle, parking etc.). Elle permettrait d'attirer de nombreux publics cibles et de garantir une certaine dynamique au sein du quartier.</p> <p>Desservi par les transports publics locaux et régionaux, proposant des zones piétonnes et cyclables sans oublier l'offre de vélos en libre-service, le projet met l'accent sur l'importance des zones de rencontre.</p> <p>Les bâtiments respecteront le standard Minergie-P et seront dans la mesure du possible et à l'horizon 2030 alimentés par un réseau CAD. Les préoccupations quant aux ressources renouvelables et locales ne sont néanmoins pas intégrées de façon satisfaisante. Plusieurs aspects de durabilité comme par exemple la réduction des gaz à effet de serre sont des objectifs finaux mais ne seront pas respectés à court et moyen terme. Au contraire, certains aménagements provisoires risqueront de dégrader de façon ponctuelle la situation.</p>	<p><u>Points à renforcer</u></p> <p>Un manque en espaces verts est flagrant bien que les toitures seront en grande partie végétalisées contrant la problématique de l'infiltration des eaux.</p> <p>De plus, un élément qui n'a que peu été inclus dans le projet est la participation des citoyens qui s'est en grande partie limité à de l'information. Une participation systématique aurait pu apporter des bénéfices comme un sentiment d'appartenance et d'identité des citoyens à l'amont du projet.</p>
<p><u>Principales étapes</u></p> <p>Le concours d'architecture et d'urbanisme a été lancé fin 2011 (lauréat : Bonnard & Woeffray).</p>	

Ville du 21^{ème} siècle²⁴

Localisation : Cour de Gare à Sion

Contexte urbain : Centre-ville

Le quartier :



Le projet de quartier de Ville du 21^{ème} siècle, situé à Sion, s'étend sur une zone importante comprise entre la gare ferroviaire et le cours actuel du Rhône. Il représente actuellement le plus vaste réservoir de développement de la commune valaisanne. Cette zone majoritairement industrielle propose, déjà à ce jour, une forte accessibilité par le biais des transports publics grâce à la proximité immédiate de la gare. D'autre part, la transformation de ce périmètre étendue devrait rétablir des liaisons directes entre le centre-ville de Sion et les berges du Rhône qui seront valorisées.

A l'origine :

Le Rhône fait actuellement l'objet d'un projet de plan d'aménagement visant à corriger le cours du fleuve afin de réduire les risques d'inondations, tout en accroissant la qualité environnementale du Rhône et de ses berges. Le quartier Ville du 21^{ème} siècle constitue un secteur particulièrement pertinent dans le cadre de cette correction du Rhône. En effet, cette zone, bien située en matière d'accessibilité, est actuellement uniquement dévolue à une fonction industrielle. Or, le projet Ville du 21^{ème} siècle va progressivement transformer ce secteur en un quartier multifonctionnel tout en accompagnant la valorisation des rives du Rhône grâce à un réseau d'espaces publics les reliant directement au centre-ville sédunois.

Objectifs du projet :

L'objectif principal de ce projet vise une revalorisation globale de ce secteur et la création d'une nouvelle centralité à proximité immédiate de la gare.

²⁴ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=51&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=51&Itemid=2)

Outre cette revalorisation, ce projet veut également assurer la mise en relation, via des chemins d'accès directs, du centre-ville sédunois avec le Rhône.

Le projet vise l'exemplarité dans le domaine énergétique.

<p><u>Points forts</u></p> <p>Grâce à la proximité immédiate de la gare de Sion, l'accessibilité aisée du pôle en transport public constitue un point fort de ce projet.</p> <p>De par sa situation, le projet dans son ensemble n'engendrera pas d'étalements urbains. Une utilisation rationnelle du sol est également prônée en visant un CUS compris entre 2.5 et 3.</p> <p>La mixité fonctionnelle et sociale à l'échelle du quartier seront assurées grâce à l'implantation de logements, de commerces, de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement, ainsi que des bureaux.</p> <p>La mise en valeur des rives du Rhône réalisée en lien direct avec ce projet urbain illustre la volonté d'associer l'environnement naturel à la ville. Les nombreux espaces publics du quartier de qualité assureront une place notable à la création de liens sociaux et aux rencontres.</p> <p>Le patrimoine soulignant le passé industriel de ce secteur sera valorisé afin de ne pas effacer l'identité historique de ce quartier.</p> <p>La mobilité douce constitue également un atout pour ce secteur grâce aux chemins d'accès faisant le lien entre ce quartier et le centre-ville de Sion. De plus, des vélos en libre-service seront implantés dans ce nouveau pôle urbain.</p> <p>Les bâtiments implantés répondront aux standards énergétiques de durabilité en visant la performance Minergie voire Minergie-P.</p>	<p><u>Points à renforcer</u></p> <p>Un élément qui n'a que peu été inclus dans le projet est la participation des citoyens qui s'est en grande partie limitée à de l'information. Une participation systématique aurait pu apporter des bénéfices comme un sentiment d'appartenance et d'identité des citoyens à l'amont du projet.</p>
<p><u>Principales étapes</u></p> <p>La transformation et la revalorisation de ce quartier est actuellement en cours. Le premier bâtiment, destiné à accueillir des chercheurs de l'EPFL et de l'HES-SO Valais, a été inauguré en décembre 2014.</p> <p>La suite du projet est divisée en deux étapes principales. La première, s'étendant de 2015 à 2018, conduira à la construction de plusieurs bâtiments également affectés au pôle de recherches. La rue de l'Industrie sera réaménagée en espace de rencontre durant cette période.</p> <p>A partir de 2025, l'ensemble du secteur en question sera transformé afin qu'il poursuive sa transition en tant que nouveau pôle urbain. Ainsi, de nombreux bâtiments en lien avec le Quartier d'innovation seront réalisés dans le but d'implanter des entreprises qui profiteront directement de leur proximité avec les chercheurs de l'EPFL et de l'HES-SO Valais. Des logements pour les étudiants et les chercheurs sont également envisagés dans le cadre de ce projet.</p>	

Quartiers pilotes en France

Bouchayer-Viallet²⁵

Localisation : Rue Ampère à Grenoble

Contexte urbain : Reconquête de zone industrielle

Le quartier :

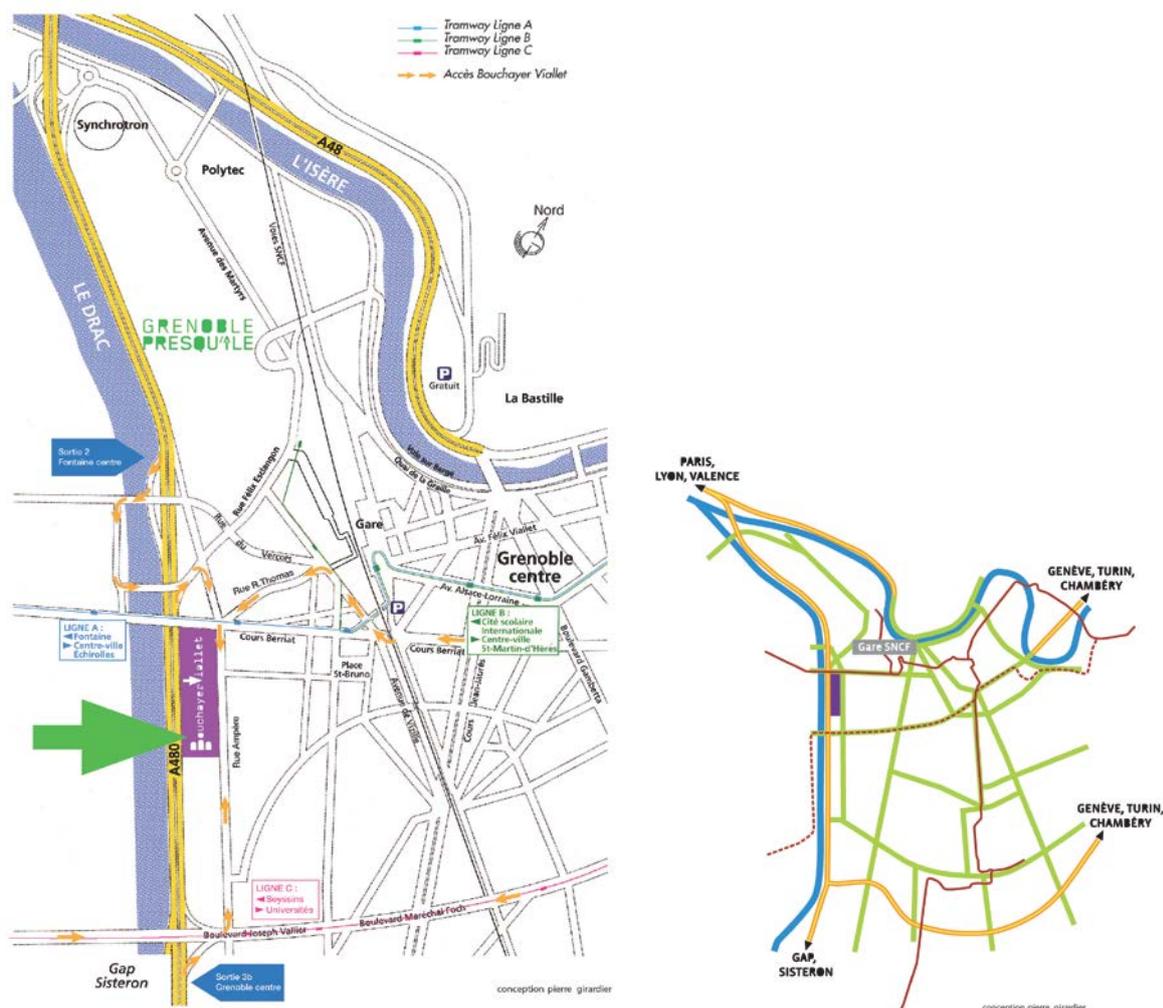


Le quartier Bouchayer-Viallet est situé à Grenoble, en entrée de ville et le long d'une autoroute. Cette ancienne friche industrielle a été occupée pendant plus de 100 ans par des industries lourdes spécialisées dans la construction de conduites forcées.

La volonté de la Ville était de créer à cet emplacement un véritable lieu de vie, pôle de centralité, accessible et relié au reste de la Ville. Sa localisation stratégique à l'entrée nord-ouest de l'agglomération grenobloise, proche des grands axes de communication, permet une accessibilité au site aisée grâce à :

- 2 lignes de tramway (A et C) de part et d'autre du quartier et un parking-relais à moins de 500m,
- 1 ligne de bus (C5) qui longe le quartier,
- proximité immédiate de la gare SNCF (10 min en tramway),
- l'autoroute A480 (principal chemin d'accès aux stations de ski de la région) avec deux sorties au nord et au sud du site.

²⁵ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=44&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=44&Itemid=2)



Figures²⁶

A l'origine :

En friche depuis plus de 40 ans, le secteur Bouchayer-Viallet, très enclavé et situé en entrée de ville et d'agglomération, représente un enjeu d'aménagement très important pour la Ville de Grenoble. Son emplacement constitue un site stratégique pour maintenir de l'emploi en ville et accueillir des entreprises dans de bonnes conditions, permettant ainsi de limiter les déplacements domicile-travail. Il était repéré dans l'ancien Schéma Directeur de 2000 comme site stratégique pour l'accueil de fonctions économiques d'enjeu métropolitain.

La réflexion sur la reconversion de la friche industrielle Bouchayer-Viallet a été engagée en 1995 lorsque la Ville de Grenoble a lancé des études prospectives sur le devenir du site. Cette réflexion s'est accélérée en juillet 2002 grâce à la désignation par le maire de Grenoble de Geneviève Fioraso, alors adjointe au Maire en charge de l'économie, comme pilote de l'opération d'aménagement (aujourd'hui Secrétaire d'État chargée de l'Enseignement supérieur et de la Recherche).

La ZAC Bouchayer-Viallet a été créée en 2004. La même année, le dossier de réalisation et une convention publique d'aménagement ont été approuvées par le Conseil Municipal. L'aménagement a été confié à la SEM Grenoble 2000 devenue InnoVia Grenoble Durablement en 2009.

26 Source : Ville de Grenoble - Conception graphique : Pierre Girardier

Les premières constructions (logements et bureaux) ont débuté en 2008. Les derniers îlots de logements ont été livrés en 2013. Quelques bâtiments et espaces publics restent à réaliser pour une livraison finale après 2018.

Objectifs du projet :

La Ville de Grenoble teste ses objectifs politiques à travers les ZAC, où elle peut imposer ses exigences en matière de qualité architecturale, environnementale et d'accessibilité. Chaque ZAC fait l'objet d'une expérimentation poussée sur une ou deux thématiques et les expériences acquises sont directement utilisées lors de la création de ZAC ultérieures. Ainsi, la ZAC Bouchayer-Viallet s'est orientée sur la performance énergétique des immeubles de bureaux et la gestion des déchets, plaçant la gouvernance participative au cœur du projet. Cette opération développe un programme qui privilégie également la mixité des activités urbaines : activités économiques, logements, loisirs urbains.

Objectifs d'aménagement :

- Accueillir les entreprises, conforter le tissu industriel, artisanal et commercial.
- Préserver l'identité historique et industrielle du quartier.
- Assurer la mixité des activités.
- Désenclaver le site.
- Créer l'ouverture sur la ville.
- Renforcer la dimension intercommunale.
- Construire des logements.
- Optimiser les besoins énergétiques des bâtiments.
- Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau.
- Limiter la production des déchets.

<p>Points forts</p> <p>la concertation comme outil de gouvernance au service du développement durable : une démarche originale, une implication importante des partenaires tout au long de la procédure d'élaboration du projet.</p> <p>la gestion économe du sol et du territoire : le Plan local d'urbanisme de la Ville de Grenoble repose sur la gestion économe du sol et du territoire, la valorisation de l'espace disponible et une reconstruction de la ville sur la ville : les friches industrielles ou militaires sont réinvesties et réaménagées afin d'offrir de nouveaux quartiers d'habitat ou d'activités comme par la ZAC Bouchayer-Viallet ou encore la ZAC de Bonne.</p> <p>la localisation du site et la mixité des fonctions dans le quartier : emploi / habitat / équipements, loisirs urbains... permettant de limiter les déplacements.</p> <p>la mixité sociale : offre diversifiée (nature, taille des logements), près de 30 % de logement social...</p> <p>la gestion des déplacements : limiter le trafic automobile dans le quartier en faveur des modes doux, favoriser l'utilisation des transports en commun, des pistes cyclables, limiter le stationnement des pendulaires, améliorer l'accessibilité du quartier...</p> <p>la protection et la valorisation du patrimoine bâti et végétal : reconnaître la diversité du paysage et du patrimoine grenoblois, identifier et protéger le patrimoine bâti et végétal... A Bouchayer-Viallet, un équilibre a été trouvé entre les bâtiments anciens rénovés et les nouvelles constructions.</p> <p>la promotion d'une ville écologique : favoriser la qualité environnementale, architecturale et urbaine, végétaliser la ville, prévenir les risques, réduire les nuisances et pollutions, améliorer la gestion de l'énergie, la maîtrise du cycle de l'eau...</p> <p>le développement des énergies renouvelables (solaire notamment) et la performance énergétique des bâtiments (en particulier pour l'immeuble de bureaux "Les Reflets du Drac").</p> <p>la gestion et la valorisation des déchets, Bouchayer-Viallet étant un site pilote pour cet objectif.</p>	<p>Points à renforcer</p> <p>Finalisation / commercialisation : l'un des principaux enjeux est actuellement de finaliser la commercialisation et l'animation de ce site, notamment pour les entreprises déjà présentes et pour en attirer d'autres. Quelques opérations sont encore à finaliser, certaines ayant pris du retard.</p> <p>Limiter les conflits entre les différentes fonctions (notamment équipement et habitat) : l'une des sources d'inquiétude de la collectivité repose sur la mixité entre économie, habitat et équipements culturels. Cette mixité a été anticipée : en principe, les salariés sont partis le soir lorsque les équipements culturels fonctionnent. Mais les salles de spectacles présentent sur le site peuvent poser problème par rapport aux riverains (nuisances sonores...). Cela nécessite d'accompagner les spectateurs, afin qu'ils ne restent pas devant la salle en sortant.</p> <p>Désenclaver le quartier / perméabilité : le désenclavement du quartier est encore un des points à améliorer. Celui-ci pâtit de sa localisation, le long de l'autoroute et du Drac, créant une coupure avec la commune voisine de Fontaine. La Ville de Grenoble souhaiterait ainsi améliorer les liaisons avec la commune voisine et vers les deux lignes de tramway A et C qui bordent l'opération. De plus, la Ville de Grenoble espérait créer une couture urbaine entre Bouchayer-Viallet et les quartiers existants, mais cela n'a pas pu être réalisé et la collectivité doit attendre une opportunité foncière.</p>
<p>Principales étapes</p> <p>Années 1990 : le projet commence à apparaître dans les préoccupations de la Ville de Grenoble</p> <p>1995 : lancement d'études prospectives sur le devenir du site</p> <p>2000 : secteur repéré dans l'ancien Schéma Directeur comme site stratégique pour l'accueil de fonctions économiques d'enjeu métropolitain</p> <p>2002 : désignation par le maire de Grenoble de Geneviève Fioraso, alors adjointe au Maire en charge de l'économie, comme pilote de l'opération d'aménagement</p> <p>juillet 2002 - décembre 2003 : réunions formelles et informelles de concertation (plus de 50 réunions : groupes de travail, réunions publiques, visites du site, etc)</p> <p>2004 : création de la ZAC et dossier de réalisation - convention publique d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal pour confier l'aménagement de la ZAC à la SEM InnoVia Durablement - premières acquisitions foncières</p> <p>A partir de 2005 : mise en place d'une démarche d'information et d'animation avec les acteurs locaux et les usagers actuels et futurs du quartier pendant toute la phase de mise en oeuvre du projet</p> <p>2008 : premières constructions</p> <p>2009 et 2011 : nomination à l'appel à projets EcoQuartier</p> <p>2013 : label EcoQuartier - livraison des derniers îlots de logement</p> <p>2018 : achèvement prévisionnel du quartier.</p>	

Réalisations et indicateurs clés :

La concertation comme outil de gouvernance au service du développement durable :

L'élaboration du projet Bouchayer-Viallet a été partagée par l'ensemble des acteurs (élus, financeurs, acteurs économiques, culturels et associatifs, population...) qui ont été largement associés à sa conception. La démarche d'animation et d'information tout au long du projet a permis une meilleure compréhension des enjeux et appropriation du quartier par les acteurs associés.

De nombreuses réunions de pilotage, de concertation / information ont eu lieu tout au long de l'élaboration du projet. La démarche de concertation a été animée par un cabinet prestataire (Ad Valor) et l'information était relayée dans un local d'information (conciergerie) et par une lettre d'information.



Des espaces publics et collectifs de qualité :

La stratégie d'aménagement de l'espace public propose un territoire ponctué par des lieux multiples afin de permettre une multitude d'usages (loisirs, manifestations culturelles, restauration, commerces). L'ouverture du quartier aux habitants de la ville et de l'agglomération, grâce à l'implantation d'équipements structurants, favorise le vivre-ensemble à l'échelle urbaine. Ceux-ci contribuent à la cohésion et l'animation sociale (culture, loisirs urbains) : Centre National d'Art Contemporain, salle de concert pour les musiques actuelles, Espace Vertical (salle d'escalade)...



Square des Fusillés

Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile :

Une offre complète de déplacement a été mise en place pour desservir le quartier, visant à favoriser l'utilisation des TC (quartier desservi par 2 lignes de tram, une ligne de bus, proximité de la gare, véhicules d'autopartage sur le site...) et l'usage des modes doux (bande cyclable, stationnements pour les cycles dans les bâtiments de logements et de nombreux points sur l'espace public devant les logements, équipements, activités, commerces..., vitesse limitée à 30 km/h dans les rues intérieures...).



Assurer une mixité sociale et fonctionnelle :

La municipalité a fait le choix d'une mixité fonctionnelle pour le site, afin de créer un véritable lieu de vie, pôle de centralité, accessible et relié au reste de la Ville. Il concentre ainsi à la fois des logements, des emplois, des équipements culturels et de loisirs...

L'offre de logements est également diversifiée : 27 % de logement social, des logements en accession, des logements étudiants, des logements pour chercheurs.



Cœur de Bourg²⁷

Localisation : Rue Pontonnaire à La Rivière

Contexte urbain : Centre-ville

Le quartier :

L'écoquartier Cœur de bourg a vu le jour au sein de la commune de la Rivière, petite commune iséroise rurale de 690 habitants, située à 28 km à l'ouest de Grenoble, faisant partie du Parc régional du Vercors. Il a été réalisé en dent creuse, au cœur du village, à proximité de la Mairie et de l'école.

Il a permis d'impulser une certaine mixité fonctionnelle à l'ancien village de la Rivière : le bar / commerce propose un nouveau service de proximité, les logements sociaux permettent aux jeunes ménages de s'installer sur la commune, le bureau des associations répond à la demande des habitants et la salle polyvalente renforce les équipements du village.

Piloté par la commune de la Rivière, cet éco-quartier a impliqué de nombreux partenaires et la municipalité a veillé à associer les habitants aux différentes étapes de sa réalisation. Ce projet ambitieux a été plusieurs fois primé (prix de la Biennale de l'Habitat durable de Grenoble en 2008, Grand Prix national Art urbain en 2009, labellisé écoquartier dans le cadre de l'appel à projet national 2013...).



A l'origine :

Ce projet a été impulsé suite à la fermeture du commerce du village en 1995. Lors d'une enquête réalisée auprès de la population, 96 % des habitants répondent positivement à l'installation d'un nouveau commerce sur la commune. La commune a également souhaité répondre aux demandes de plus en plus importantes en logement et renforcer la qualité des structures d'accueil touristique tout en mettant en valeur le patrimoine du village.

²⁷ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=45&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=45&Itemid=2)

Objectifs du projet :

Le projet urbain d'aménagement du centre village de la Rivière répond à des objectifs ambitieux : donner un nouvel élan à la commune en permettant un développement local basé sur l'installation d'un commerce et d'un gîte, améliorer le cadre de vie, créer du lien social à travers différents équipements et la qualité de l'espace public. Dès le début du projet, la commune a souhaité réaliser un projet performant (HQE) en utilisant les ressources locales.

La mixité sociale et fonctionnelle :

Les logements sociaux, en accession sociale et le logement communal impulsent une certaine mixité sociale et permettent aux jeunes ménages de trouver une offre de logements accessibles. Le pôle de commerces et de services (épicerie, restaurant, bar, salle polyvalente, local équipé pour les associations, relais assistantes maternelles,...) répond à une demande exprimée par la population et à l'enjeu de mixité fonctionnelle.

Les énergies renouvelables :

Les consommations énergétiques sont limitées grâce à la compacité mais aussi à l'isolation des bâtiments. Des panneaux solaires ont été installés pour la production d'eau chaude et la chaufferie bois communale alimente l'ensemble du programme.

Gestion de l'eau et prise en compte des risques naturels :

Afin de protéger le site des risques naturels et de veiller à une gestion efficace de l'eau, un partenariat a été mis en place avec l'Office national des forêts et a permis d'engager une démarche de restauration des terrains de montagne (RTM). Des aménagements ont été réalisés en conséquence. La gestion de l'eau a été optimisée à la parcelle et l'imperméabilisation des sols réduite à son strict minimum. Une station macrophyte a été installée en aval du centre-bourg pour l'ensemble du village. Sa capacité couvre une fois et demie les besoins de la commune.

<p>Points forts</p> <ul style="list-style-type: none"> • La qualité urbaine et architecturale, un projet intégré à l'existant. • Un projet performant du point de vue environnemental (HQE), qui utilise des matériaux sains et valorise les ressources locales. • Un projet qui répond aux besoins de la population, qui contribue au développement local. • Une prise en compte et une gestion des risques naturels. • Des habitants impliqués tout au long du projet. • Un partenariat fort avec les différents acteurs. • Une bonne coordination entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre. 	<p>Points à renforcer</p> <ul style="list-style-type: none"> • La signalisation du commerce, afin de renforcer son attractivité. • La sécurisation des cheminements piétons entre l'écoquartier et le reste du village. • La lisibilité et la transparence du pilotage. • L'évaluation du projet à long terme.
<p>Principales étapes</p> <p>1995 : fermeture du dernier commerce</p> <p>2001 : diagnostic et programmation urbaine par le CAUE 38 et le PNRV</p> <p>2001 : démarrage des études d'aménagement, élaboration du PLU</p> <p>2003 : recrutement de l'AMO AEU et HQE</p> <p>2006 : démarrage des travaux d'aménagement de l'espace public et construction du pôle multiservices</p> <p>2006 : Déclaration d'intérêt général (DIG) valant loi sur l'eau</p> <p>2006 à 2008 : travaux sur le torrent en amont</p> <p>2008 : inauguration</p> <p>2009 : démarrage des projets de logements sociaux</p>	

Réalisations et indicateurs clés :

La stratégie de la rencontre : une concertation constructive par les élus :

L'implication des habitants et des élus en amont et sur toute la durée du projet, a permis d'expliquer, de désamorcer des problèmes potentiels, de donner du temps pour la compréhension et l'acceptation. La réalisation d'une maquette 3D du projet a permis de donner à voir et ainsi de communiquer de manière innovante sur le projet.



L'aménagement des espaces publics :

Les espaces publics sont variés et généreux. 8.5 % du projet est consacré aux espaces verts, soit environ 6 000 m², avec une place importante dédiée aux espèces végétales locales et robustes. Des jeux pour enfants, une mare pédagogique servant de bassin de rétention et une promenade piétonne inondable ont été aménagés. D'autre part, une étude AEU et une démarche HQE ont été initiées au cours de la réalisation de ce projet.



La mobilité :

A travers ce projet, la commune a souhaité sécuriser les espaces publics et la voirie, en facilitant les modes de déplacement doux (vélo, marche...) au sein du village. L'ensemble du site est accessible aux personnes à mobilité réduite. A moins de 200 mètres de l'éco-quartier, se trouve un arrêt de bus du Conseil général. La place de la voiture a été intégrée aux premières réflexions : 35 places de stationnement résidentiel ou temporaire (commerce, activités associatives...) ont été aménagées de manière groupée et certaines d'entre elles sont enherbées.



Eco-construction et valorisation du patrimoine local :

L'architecture contemporaine dialogue avec le bâti existant très typé, notamment à travers l'utilisation du bois et la continuité de la trame urbaine. Les logements sociaux sont plus traditionnels mais, à la demande de la commune, ils intègrent des éléments de typologie architecturale patrimoniale tels qu'un passage abrité entre les bâtiments par le biais d'une toiture continue. Les matériaux utilisés ont été choisis avec soin : matériau bois, écologiques, parois respirantes, isolation en laine de bois...



Plan :



Les Passerelles²⁸

Localisation : Avenue de la République à Cran Gevrier

Contexte urbain : Centre-ville

Le quartier :

Le projet d'écoquartier "Les Passerelles" comporte la réalisation de 606 logements et d'activités (6 600m²).

Avec cette opération, la ville veut :

- Réaliser une extension urbaine de son centre en réhabilitant un site industriel.
- Offrir des possibilités de logement variées et accessibles dans un contexte tendu.
- Accueillir des activités pour conforter l'emploi.
- Réduire la part de la voiture au profit des déplacements piétons, vélos et transports collectifs.
- Valoriser la rivière traversant le site en tant que source d'énergie renouvelable.



²⁸ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=77&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=77&Itemid=2)

A l'origine :

Le projet d'écoquartier "Les Passerelles" concerne la reconquête d'une friche industrielle de 6,5 ha en continuité du centre-ville. Le foncier appartient à une société privée (Cran2005) qui l'a acquis auprès de l'entreprise précédemment installée sur le site en 2005. Le site est dans une zone à enjeux naturels et paysagers (rivière du Thiou, exutoire du Lac d'Annecy).

Objectifs du projet :

- Energies renouvelables : barrage hydroélectrique, centre photovoltaïque, centrale biomasse
- Mobilité : réseau de transports collectifs, quartier sans voitures
- Démarche et processus : concertation et évaluation du projet tout au long du projet
- Développement local : prise en compte des commerces et équipements à proximité de l'écoquartier
- Eco-construction : qualité architecturales des bâtiments bioclimatiques
- Biodiversité : valorisation du Thiou et de ses berges
- Qualité du cadre de vie : quartier sans voiture, espaces paysagers ouverts

<u>Points forts</u>	<u>Points à renforcer</u>
<ul style="list-style-type: none">• Utilisation de sources d'énergie déjà présentes sur le site comme la centrale hydroélectrique du cercle d'eau et le barrage et sa centrale hydroélectrique du Thiou.• La valorisation du Thiou et de ses berges.• Un quartier sans voiture grâce à la faible présence d'espaces de circulation ouverts.• La réhabilitation des anciennes papèteries pour développer l'activité de l'industrie de l'image en mouvement.• Un quartier sans voiture qui privilégie les modes doux et transports collectifs et facilite le cheminement piéton de manière sécurisé et libre.	
<u>Principales étapes</u>	
2005 : une association de deux promoteurs régionaux (Cran 2005) achète les 6 hectares de foncier de l'usine des papeteries de Cran-Gevrier mis en vente pour reconstituer le fond de roulement de l'entreprise.	
2006 : l'usine n'ayant pas réussi à redresser sa situation ferme définitivement ses portes. La commune est rapidement sollicitée par le propriétaire, qui souhaite réaliser un projet urbain sur ce site et doit obtenir pour ce faire un déclassement de la zone d'activité en zone d'habitat dans le Plan Local d'Urbanisme (adopté en 2000).	
2008 : la Collectivité lance une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) afin d'intégrer au mieux ce site dans sa stratégie générale de développement urbain et social durable. Elle engage la révision de son Plan Local d'Urbanisme.	
Fin 2009 : la commune mandate l'aménageur départemental SED 74 (Société d'Equipement du département de la Haute-Savoie).	

Eco-Hameau des Granges²⁹

Localisation : Carrière des Granges à la Motte-Servolex

Contexte urbain : Reconquête de zone industrielle

Le quartier :

Le projet d'Eco-Hameau des Granges se situe à La Motte Servolex, en bordure du complexe technologique et scientifique Savoie Technolac à une quinzaine de kilomètres de Chambéry (Savoie).

Le projet est situé plus exactement à l'extrême nord de la commune de la Motte Servolex, sur le site des Carrières des Granges qui s'étend sur 22,5 ha dont 3 ha sont classés en ZNIEFF, et 4.8 ha exploités initialement par une société d'extraction de granulats et matériaux fins.



A l'origine :

Les Carrières des Granges ont été identifiés comme zone de développement prioritaire de l'habitat selon le SCoT de Métropole Savoie, avec un potentiel de 400 à 600 logements possibles (sur une surface d'environ 17 ha, avec environ à terme 100 logements par ha). Le site est classé pour partie en zone AU (carrière encore exploitée), et pour partie en zone As (Agricole non constructible au nord) et Nh (zone humide à préserver, non constructible, ZNIEFF et forêt de Janon à l'est et au sud). Le site se présente comme une clairière en milieu boisée dense, et bordé par une falaise d'une quarantaine de mètres sur la bordure ouest. Deux routes longent cette zone : la RD1504 à l'est et la RD 14 à l'ouest.

²⁹ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=104&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=104&Itemid=2)

Objectifs du projet :

Le projet comprend également plusieurs bâtiments pour des activités du type tertiaire. La surface totale (logements + activités tertiaires) est d'environ 40 000 m². Le projet initié depuis 2010 connaît une nouvelle phase avec une première esquisse déjà établie. Un des enjeux de ce projet est de répondre à la problématique de la demande en logements sans empiéter sur le terrain agricole (première activité de la commune).

Ecovela³⁰

Localisation : Villa Mary à Viry

Contexte urbain : Extension urbaine

Le quartier :

Ecovela est un des premiers éco-quartiers de Haute-Savoie, et se trouve près de la frontière franco-suisse. TERACTION est le maître d'ouvrage du projet, et il est à la fois opérateur, aménageur et promoteur. Le quartier est dans la deuxième étape de construction (fin des travaux prévue en 2020).

Le projet est constitué de 800 logements dont 35% de logements sociaux. 65% de logements privés (accession à la location, logements intermédiaires privés), répartis sur 16 hectares en plein centre de Viry et qui ont nécessité de doubler les infrastructures publiques (commerces, pharmacie, marchand de journaux, restaurant,...).

A l'origine :

Viry est une grande commune de 12500 hectares répartis sur 12 hameaux. C'est la première commune agricole de Haute-Savoie (production laitière et céréalière).

Il existait un centre qui n'était pas clairement identifiable; marqué par un carrefour de routes. Il fallait donc démarquer ce centre compte tenu des règles d'urbanisme qui obligeaient le développement de la notion de centralité. Il s'agissait de créer une masse critique permettant la mise en place d'un éco quartier qui puisse vivre. La réflexion est partie des années 95-2000 où le but était de réorganiser la vie autour d'une nouvelle place, qui était le point d'orgue de cette volonté de réaliser un centre Bourg.

Réalisations et indicateurs clés :

Une chaufferie bois a été installée pour alimenter l'ensemble des logements. Ce projet permet en outre de redonner une nouvelle vie au centre bourg qui est réaménagé pour l'occasion, avec en lien direct le quartier ECOVELA intégrant une trame verte ouverte au public.



³⁰ [http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid\[0\]=105&Itemid=2](http://www.eco-obs.net/eco-obs/index.php?option=com_ecoobs&task=view&itemsid[0]=105&Itemid=2)

Pôle Gare

Localisation : Saint-Julien en Genevois

Contexte urbain : Extension urbaine

Le quartier :

Ce quartier ne comprend pour l'instant pas de fiche de valorisation. Il n'a également pas fait l'objet d'une analyse Label EcoQuartier (LEQ). Seul un entretien a été réalisé avec le Maître d'ouvrage, soit l'adjoint au maire de la Commune de St-Julien en Genevois, duquel proviennent les éléments suivants :

- Le projet vise à la création d'un pôle d'échanges multimodal (PEM) qui sera un espace de convergence des différents modes de transport (TER, tramway, bus urbain, car interurbain, voiture, modes doux) et qui permettra d'offrir aux usagers la facilité et la rapidité des échanges entre tous ces modes.
- En matière de logement, le projet prévoit de renforcer la vocation de centre urbain de St-Julien en Genevois. Les potentialités de densification impliquent que soit repensée la logique de centre-ville. Le lancement d'importantes opérations d'habitat (300 à 400 logements envisagés) sur le secteur du projet et ses environs renforcera le caractère urbain du projet.
- En matière de développement économique, en attirant de nouveaux usagers sur le quartier (habitants et voyageurs), le projet devra proposer des solutions d'implantation pour des activités économiques, notamment dans le domaine de l'économie présentielle. Il s'agit avant tout de commerces et de services à la personne.

III. CONCLUSION

Ce recueil a présenté les 13 quartiers analysés dans le cadre du projet sQUAD et répertoriés sur son site internet.

Comme évoqué en introduction, l'analyse des 13 cas d'étude a fait ressortir des enseignements utiles qui ont permis de développer des outils de pilotage à destination des acteurs politiques et des responsables techniques suisses et français. Ces analyses sont à la base des lignes directrices et des recommandations en matière de gestion du processus de manière collaborative qui ont été développées, enrichissant ainsi les guides pratiques déjà existants.

La plateforme de sQUAD, ayant été conçue pour être évolutive, de nouveaux quartiers sont amenés à l'enrichir. Ainsi, les lignes directrices et les recommandations évoquées ci-dessus évolueront par la suite sur la base de retours d'expériences ultérieurs, issus de nouveaux projets référencés sur la plateforme de l'observatoire.