



Joël SARLOT
Président du CAUE de la Vendée

Le département de la Vendée connaît un essor économique donc urbanistique remarquable, ce qui a permis à de nombreux habitants de faire construire leur maison.

Les élus locaux s'interrogent fréquemment sur la façon de concilier au mieux la préservation du cadre de vie et des paysages, les besoins en logement et les enjeux du développement durable.

Dans sa mission de sensibilisation et de promotion de la qualité urbaine, le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Vendée propose une série de documents destinés à l'usage des collectivités de notre département.

Une collection de guides thématiques, complétant l'ouvrage "Pour des nouveaux quartiers de qualité", vise à guider les maîtres d'ouvrage dans la conduite de leurs projets d'extensions urbaines. Cette publication s'adresse à toutes les communes vendéennes, et notamment les communes rurales qui sont aujourd'hui au cœur de forts enjeux en termes de développement, d'accueil de population et de qualité de vie.

À travers des conseils pratiques à tous les stades du projet, les guides "Conseils pratiques d'aménagement" entendent développer les différents thèmes liés à la création d'un nouveau quartier: démarche de projet urbain, découpage parcellaire et implantation des constructions, concertation, eau pluviale, énergie, biodiversité, voies et espaces publics, traitement des limites, gestion des déchets, gestion du bruit,...

S'inscrivant dans la démarche de projet durable, les guides thématiques "Conseils pratiques d'aménagement" offrent des clés illustrées pour imaginer des quartiers durables, en adéquation avec leur territoire et respectant l'identité locale.



POUR ALLER PLUS LOIN...

DANS LA MÊME COLLECTION

- Pour des nouveaux quartiers de qualité
- Les étapes de la création des nouveaux quartiers
- La gestion du bruit dans les nouveaux quartiers
- La biodiversité dans les nouveaux quartiers
- (à paraître):
- Le découpage parcellaire et l'implantation des constructions
- Le traitement des limites dans les nouveaux quartiers
- Les voies et les espaces publics dans les nouveaux quartiers
- La concertation dans les nouveaux quartiers
- L'eau pluviale dans les nouveaux quartiers
- La gestion des déchets dans les nouveaux quartiers
- L'énergie dans les nouveaux quartiers

SITES INTERNET

- Art Urbain, séminaire Robert Auzelle. Vocabulaire illustré sur la ville et le projet urbain > www.arturbain.fr
- Marchés publics: formations et assistance à maîtrise d'ouvrage, Frédéric Makowski, intervenant au Centre National de la Fonction Publique Territoriale > www.marche-public.fr

PUBLICATIONS

- ADEME, Réussir un projet d'urbanisme durable, méthode en 100 fiches pour une approche environnementale de l'urbanisme AEU, éditions du Moniteur, 2006
- CAUE du Morbihan, Le lotissement, pour un projet urbain de qualité, 2005
- Ministère du Logement et de la Ville, Urbanisme opérationnel et aménagement durable, Ministère du Logement et de la Ville, 2008.

CONSEIL EN ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT de la Vendée

Maison du Tourisme et de l'Architecture
45 bd des Etats-Unis • BP 685 • 85017 La Roche sur Yon cedex
tel 02 51 37 44 95 / fax 02 51 44 83 26
mail : caue85@caue85.com
site : www.caue85.com

ISSN: 2111-6547



collection CONSEILS PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT

les étapes de la création des nouveaux quartiers

les étapes de la création des nouveaux quartiers

La création d'un nouveau quartier est un acte d'aménagement qui suit une démarche de projet, de l'émergence de l'idée jusqu'à la livraison des travaux et la vie du quartier.

LE CHOIX DU SITE

La première étape consiste à choisir un site d'implantation pour le nouveau quartier. Le choix de ce site doit être stratégique et permettre une liaison avec les services et le bourg de la commune (soit par des voiries ou des cheminements existants, soit par leur création).

L'ADÉQUATION AVEC LA STRATÉGIE COMMUNALE

Il s'agit ensuite de vérifier la cohérence du projet avec la stratégie communale et de lancer les études préalables. Elles sont une phase incontournable de l'élaboration du projet, en effet, trop souvent les travaux ou les réflexions sont lancées sans connaître réellement les potentialités et les enjeux du site. L'équipe pluridisciplinaire retenue vise à inscrire le nouveau quartier dans l'identité locale et à optimiser les caractéristiques du site retenu, afin de créer une véritable extension du bourg existant.

L'ÉLABORATION DU PROGRAMME ET DU DIAGNOSTIC

Les besoins, les exigences et les contraintes de la commune sont ensuite transcrits dans un programme. Puis la réflexion basée sur un diagnostic est lancée par l'équipe pour tenir compte de l'ensemble des thèmes concernés.

L'ÉTUDE DES SCÉNARIOS ET LA CRÉATION DU PLAN DE COMPOSITION

Suite au diagnostic, des scénarios d'aménagement sont élaborés. Le choix d'un scénario par le maître d'ouvrage donne lieu à la création d'un plan de composition générale, qui définit les différents usages de chaque espace (espaces publics, logements, etc.), ainsi que la rédaction d'un règlement complétant les règles d'urbanisme de la commune (règles de stationnement, aspect extérieur des constructions, implantation sur le terrain, règles d'accès et de desserte de chaque lot, nature et caractéristiques des clôtures, etc.).

Le plan de composition et le règlement, complétés de croquis, de coupes, de fiches par lot, constituent la réponse spatiale au programme.

L'AVANT-PROJET ET LE LANCEMENT DES TRAVAUX

Le projet d'un nouveau quartier est affiné à travers l'élaboration d'un avant-projet permettant, suite à validation des élus, de lancer les phases suivantes, menant aux travaux et à la réception des constructions.

Le coût des voiries et réseaux influence largement la dimension économique du projet, leur conception doit être très vite et étroitement considérée dans l'élaboration des scénarios en tenant compte de la dimension environnementale et de la gestion future des aménagements. Les concessionnaires et les services de l'Etat seront consultés afin de valider les différentes propositions.

LA LIVRAISON DES CONSTRUCTIONS

Une fois les constructions livrées, les premiers habitants s'installent dans le quartier.

L'équipe de conception peut aussi accompagner les nouveaux habitants (pédagogie et conseils) à l'initiative du maître d'ouvrage. Cet accompagnement pourra aller jusqu'au contrôle des permis de construire.

LA GESTION DU QUARTIER ET SON ÉVALUATION

La gestion communale des espaces publics s'engage parallèlement à l'arrivée des habitants. Le coût de l'entretien et de la gestion fait partie des clés de la réussite du quartier.

Après quelques années de fonctionnement, il est possible de mener une évaluation du quartier afin de mesurer son insertion dans la commune et d'estimer dans quelle mesure il a répondu ou non aux objectifs préalables et aux attentes des habitants. Cette évaluation permettra par la suite de tirer des leçons des éventuelles erreurs commises pour l'élaboration d'un autre quartier.

