

Engagement 6

(Re)faire le quartier avec l'existant

Notion 6.1 Favoriser le renouvellement urbain, s'appuyer sur l'existant pour limiter l'artificialisation des sols et l'usage des ressources

✓ RECOMMANDATIONS

- Privilégier la **sobriété foncière** en identifiant et utilisant les gisements fonciers mobilisables dans les espaces déjà artificialisés, en particulier par le renouvellement urbain et la **réhabilitation des friches**, et en cohérence avec les enjeux de préservation des **trames verte et bleue**.

- Privilégier la **réhabilitation**, la **rénovation**, plutôt que la **construction neuve**.

- Pour les projets situés dans un secteur en zone tendue pour le marché immobilier ou connaissant une dynamique démographique forte : proposer une extension maîtrisée uniquement après avoir étudié les possibilités de mobilisation du foncier déjà artificialisé dans les limites des zones urbanisées, notamment via la densification.

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et la réduction de l'**artificialisation des sols** impliquent de privilégier le renouvellement urbain en localisant les projets dans le tissu urbain existant, sur des emprises foncières déjà artificialisées (friches industrielles, commerciales et d'activités, militaires, hospitalières), en cœur de ville ou en centre-bourg.

À l'échelle du bâti, il s'agit de s'interroger en priorité sur l'opportunité d'une réhabilitation et/ou d'une extension du bâti existant et de favoriser les constructions neuves dans un tissu urbain existant (par exemple dans les « dents creuses » ou par densification des quartiers pavillonnaires).

Mettre en place une stratégie d'orientation et d'optimisation du foncier peut passer par l'identification des gisements fonciers en renouvellement urbain (bâti ou non bâti), la valorisation du bâti existant, des dispositifs de remembrement foncier, l'acquisition-amélioration de logements anciens, l'élaboration d'un programme d'action foncière, un partenariat avec un établissement public foncier en cohérence avec la stratégie du territoire.

Mobiliser l'existant permet de lutter contre les logements vacants, l'habitat insalubre, indigne, informel et dégradé, la fermeture des commerces en centre-ville et l'étalement urbain et le mitage que peuvent générer les constructions en extension urbaine ou en discontinuité urbaine.

Par ailleurs, la réduction des zones « à urbaniser » dans le **PLU** aide au maintien des zones agricoles et des espaces naturels. La mobilisation des dents creuses en cœur de bourg et la réhabilitation du bâti existant contribuent à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

LES QUESTIONS À SE POSER

En quoi le projet peut-il permettre de limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain sur le territoire ?

En cas de bâti existant sur le site, comment étudier sa réutilisation et sa réhabilitation ?

Le choix d'implantation du projet est-il cohérent au regard des enjeux de réduction de l'artificialisation des sols ?

Dans un projet « politique de la ville », comment les opérations de reconstitution de l'offre de logement locatif social contribuent-elles à la limitation de l'artificialisation des sols ?

Avant de porter des projets en extension : les gisements mobilisables en renouvellement urbain ont-ils été identifiés et leur mobilisation étudiée ? Quels sont les besoins en logements justifiant un projet en extension ?





Notion 6.2 Mettre en place une densité désirable et cohérente avec le contexte

✓ RECOMMANDATIONS

- Proposer une **densité** et une **intensité** du projet adaptées, en cohérence avec les besoins identifiés et les spécificités locales du territoire : géographie, topographie, climat, paysage, tissu urbain, accès aux transports, services, équipements, etc.
- Rendre la densité désirable par la qualité du projet et du **cadre de vie**, notamment par une réflexion sur les volumes et hauteurs des bâtiments, l'équilibre entre la part d'espaces construits et d'espaces de nature, les vues et l'ensoleillement, etc.
- Démontrer la valeur ajoutée d'une intensification des usages : offre d'équipements, commerces, services de proximité, lieux culturels, transports, espaces verts, etc.
- Sensibiliser et organiser des échanges dans la durée avec les usagers et les habitants actuels et futurs pour favoriser l'acceptabilité de la densité.

LES QUESTIONS À SE POSER

Dans quelle mesure aujourd'hui, les formes urbaines et la densité proposées s'intègrent-elles dans le contexte local et proposent-elles un cadre de vie de qualité pour les habitants et les riverains ?

La densité proposée est-elle cohérente avec les documents de planification et le contexte urbain ?

Quels services (notamment en matière d'espaces verts récréatifs) sont proposés pour rendre la densité acceptable ?

Comment la population a-t-elle été impliquée pour favoriser l'acceptation du projet ?

La densité d'un projet doit répondre au contexte spécifique dans lequel il s'inscrit : géographie, topographie, climat, paysage, tissu urbain, au regard des **polarités existantes**, des commerces, des accès aux transports, services et équipements, etc. Selon le contexte territorial, un renforcement de l'intensité urbaine, ou une dédensification pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie sera favorisé. Il s'agit en particulier d'identifier les zones les plus appropriées à la densification, pour mettre en place une densité conciliant enjeux de **sobriété foncière** et préservation de la qualité urbaine.

Un travail de conception architecturale et urbaine sur les morphologies et les pratiques spatiales doit être engagé pour apporter des réponses adéquates et contextualisées. Il s'agit de prendre en compte les différents paramètres qui interviennent dans la perception de la densité pour préserver l'intimité et le lien social, mais aussi répondre aux aspirations des habitants en matière de cadre de vie : rapport entre espaces construits et espaces de nature, espace public et espace privé, forme, volume, hauteur des bâtiments, vues et orientation, mais aussi qualité des espaces publics, qualité des **formes urbaines**, distance entre les constructions et structuration des espaces publics (dimensionnement et végétalisation notamment).

Le projet doit associer les usagers et les habitants actuels et futurs pour les impliquer sur la question de la densité, et faire évoluer les imaginaires en valorisant les atouts d'une intensification des usages. Par exemple une intensité du projet favorisant la proximité des services et des commerces, adaptés aux besoins identifiés, limite les déplacements en voiture et donc la pollution et les nuisances sonores : la densification contribue ici à créer un cadre de vie agréable pour les habitants et usagers.



ZAC de Bonne

Grenoble, Isère, Auvergne-Rhône-Alpes



© Lulu Images La Mécaweb

Contexte local **Centre de la métropole**

Type de projet **Renouvellement - Quartier prioritaire**

Superficie (ha) **15,5**

Superficie espaces verts (ha) **5**

Nombre d'habitants prévus **2 400**

Nombre de logements **1 100**

Nombre de logements sociaux parmi les logements **450**

Date de début des travaux / Année d'achèvement **2000-2013**

Labellisation EQ **Étape 4**

Année labellisation **2019**

LES ACTEURS DU PROJET

Maîtrise d'ouvrage du projet **SAGES**

Maîtrise d'œuvre du projet **Christian Devillers, Aktis Architecture, AMO: Énergetech, Terre-Éco, Agence Locale de l'Énergie**

Acteurs **BBC, HQE**

L'ÉcoQuartier de Bonne se situe sur la caserne du même nom, libérée par l'armée et acquise en 1994 par la ville de Grenoble, afin de répondre à une demande importante de logements dans un contexte de faible disponibilité foncière. Cette acquisition a permis à la ville d'élargir le centre-ville et de créer une continuité urbaine jusqu'aux grands boulevards de Grenoble. Cette parcelle de 15,5 hectares se trouve à la jonction d'un quartier du XIX^e siècle, d'un secteur des années 1950 et d'un quartier social des années 1980, près de l'hypercentre de Grenoble. Ce projet ambitieux a consisté à reconvertir la caserne en ÉcoQuartier et à construire 1 100 nouveaux logements, tout en améliorant l'offre commerciale du centre-ville et en aménageant un nouveau parc urbain. Cette opération a bénéficié du programme européen CONCERTO, qui vise à promouvoir l'innovation dans la production d'énergies renouvelables et les performances thermiques des bâtiments.

L'ÉcoQuartier de Bonne constitue un exemple remarquable de renouvellement urbain respectueux de l'existant. La ville a mené un travail de sensibilisation auprès des habitants, visant à les informer sur les enjeux de la densité urbaine. Cette pédagogie a porté sur des notions de densité réelle et perçue, ainsi que sur les différentes formes urbaines, avec des comparaisons entre quartiers de typologies différentes. L'ensemble du projet a été conçu en renouvellement de l'existant, sans aucune extension. L'enjeu de l'aménagement du quartier de Bonne a été de favoriser des typologies urbaines compactes et économes en ressources foncières, tout en conciliant la production d'un espace urbain de qualité avec les aspirations résidentielles des habitants. Cette approche innovante de renouvellement urbain illustre l'importance d'une approche globale et durable pour le développement urbain, qui prend en compte les enjeux sociaux, économiques et environnementaux de la ville.

ÉVALUATION DE L'ENGAGEMENT 6



s1 Consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers du quartier et rapportée au nombre de logements et d'emplois



s2 Part de bâtiments conservés



c2 Densité bâtie