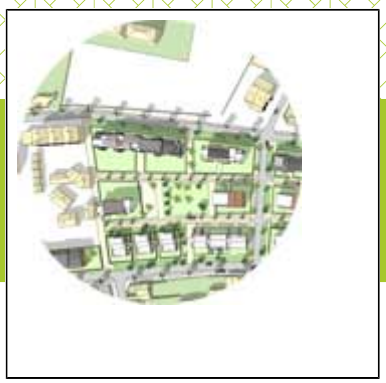

Penser un site et ses bâtiments : le pari du schéma directeur.

A cheval entre l'échelle urbaine et l'échelle architecturale, le schéma directeur immobilier est un exercice bien particulier ! Le schéma directeur est un outil de mise en cohérence des actions immobilières sur un site pour le moyen et long terme. Mais comment l'établir ? La rédaction d'un schéma directeur se fait par étapes. Les étapes classiques d'une étude de programmation ou d'une étude urbaine : diagnostic, scénarios de faisabilité, développement du scénario retenu… **La compréhension globale de toutes les problématiques d'un site** Mais par delà cette méthode générique, l'enjeu – et la difficulté ! - est de parvenir à une compréhension globale mais précise de toutes les problématiques d'un site. En règle générale, le maître d'ouvrage possède le foncier et les bâtiments. Voici la principale différence avec l'étude urbaine. En effet, un schéma directeur ne peut se passer d'une compréhension fine de la répartition des fonctions sur un site, de l'analyse de l'adéquation entre usages et bâtiments… Le schéma directeur présente donc un aspect architectural, fonctionnel et même technique très particulier… Cette dimension doit être abordée à un niveau de synthèse permettant une vision d'ensemble, mais à la fois précise. Développer ce type d'outil, et surtout l'adapter au cas singulier de chaque étude est la base de tout schéma directeur pertinent.

> Pour autant, il s'agit aussi de statuer sur la composition générale d'un site, sa lisibilité, l'organisation des circulations et de flux… Il ne peut donc pas se faire sans une maîtrise des outils d'analyse urbaine et même paysagère.

Enfin, une pensée environnementale peut se déployer à l'échelle d'un site, et adopter avec pertinence des dimensions plus ambitieuses encore que dans le programme architectural. Le schéma directeur peut en effet intégrer avec efficience des préoccupations comme la biodiversité, ou la gestion intégrée du cycle de l'eau… Si la synthèse d'un schéma directeur répond aux mêmes impératifs méthodologiques que la programmation architecturale, elle suppose des outils très particuliers, mais surtout une vision à large spectre !

O.T.