



➔ LES QUARTIERS DURABLES :

Grille d'analyse et Indicateurs de performance

septembre 2009





PRÉAMBULE

Le CAUE e l'Isère, en collaboration avec le CSTB, a mené durant toute l'année 2009 une réflexion sur la démarche de développement durable au sein de projets d'opérations urbaines. Ce travail a débuté par la construction de cette présente grille d'analyse. Celle-ci reprend sous la forme d'un questionnaire le plus complet possible, les différentes étapes d'un projet.

Il ne s'agit donc pas d'une méthodologie mais bien d'un outil technique de travail à destination de toutes les personnes impliquées dans les opérations urbaines de qualité.

Toutefois, la réflexion menée nous a permis de distinguer les enjeux de chaque étape d'une opération durable ainsi que les indicateurs concrets de la qualité d'un quartier durable. Ces enseignements feront l'objet d'un guide méthodologique complémentaire.



SOMMAIRE

PARTIE 1 CARTE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

- A. Données de cadrage
- B. Compétences, outils, sensibilités
- C. Contexte spatial du site

PARTIE 2 PROCESSUS DE PROJET

- A. Origine du projet
- B. Gouvernance
- C. Etudes préalables
- D. Programmation
- E. Conception

PARTIE 3 DESCRIPTION DE L'OPERATION

- A. Du point de vue urbain
- B. Le programme bâti
- C. Les espaces publics
- D. Les déplacements et les réseaux de communication
- E. L'architecture, l'énergie et les techniques constructives
- F. Le développement économique

PARTIE 4 PHASE POSTERIEURE AU PROJET

- A. Gestion de l'opération
- B. Evaluation du projet
- C. Incidence sur le contexte communal



Partie 1

CARTE D'IDENTITE DU TERRITOIRE



DONNÉES DE CADRAGE

Département :

Territoire :

Communauté de communes ou d'agglomération :

Commune :

Typologie : Pôle urbain A dominante urbaine Rural polarisé Rural isolé

Données démographiques et socio-économiques :

Habitants : en 1999 : actuellement : prévision :

Pyramide des ages :

Taux d'activité :

Taux de chômage :

Revenu moyen :

Répartition des catégories socio-professionnelles :

.....
.....

Superficie de la commune :

Totale : Surface Agricole Utile : Espace Naturel :

Surface urbaine : Réserves foncières communales :

Entité paysagère de l'Atlas départemental (cf: Les chemins du paysage, Conseil Général de l'isère): ..

Principales caractéristiques paysagères :

.....
.....
.....



COMPÉTENCES, OUTILS, SENSIBILITÉ

Compétences et services interne à la collectivité :

- Service urbanisme droits des sols
- Service environnement
- Service Développement durable
- Architecte, urbaniste, paysagiste, environnementaliste
- Transport / déplacement
- Autres :

Dispositif transversal de travail : Non Oui, de type :

Phasage des interventions de ces compétences pour le projet considéré :

Initiatives développement durable précédentes dans le domaine de l'aménagement et de la construction :

Non Oui, de type :

Bilan carbone : Non Oui, de type : Service / patrimoine Territorial

Conclusions :

Opération de sensibilisation des élus et/ou techniciens communaux :

Visites Lieu : Thème :

Année : Personnes concernées :

Formation Lieu : Thème :

Année : Personnes concernées :

Voyage Lieu : Thème :

Année : Personnes concernées :

Documents de planification et outils de contractualisation en vigueur sur le territoire

DTA Principales orientations :

SCoT Principales orientations :

PLH Principales orientations :

PDU Principales orientations :

- PLU / POS / Carte communale Principales orientations :

- Agenda 21 Principales orientations :

- Plan Climat-Energie Principales orientations :

- Charte paysagère et architecturale Principales orientations :

- Charte de qualité environnementale Principales orientations :

- Autres :
 Principales orientations :

Présence d'un architecte conseiller : Oui Non

Architecte conseiller du CAUE présent :
 Relations :



CONTEXTE SPATIAL DU SITE

Nom du site :

Paysage de proximité /description / structures paysagères :

.....
.....

Caractéristiques géologiques :

.....

Les éventuelles Servitudes d'utilité publique concernant le site :

Relatives à la conservation du patrimoine :

Relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :

Relatives à la défense nationale :

Relatives à la salubrité et à la sécurité publique :

.....

Position du site dans la ville, proximité des équipements, des commerces et des services :

.....
.....

Contexte urbain, fonctions et usages :

••••• Occupation actuelle du terrain :

••••• Trame urbaine avoisinante :

Parcellaire :

.....
.....

Volumétrie :

.....
.....

Position et inscription du site dans la ville

COS moyen du tissu environnant le site :

Problématiques urbaines spécifiques :

.....
.....

Superficie :

Brute :

Relative :

Histoire du site :

.....
.....

PHASE POSTERIEURE AU PROJET

DESCRIPTION DE L'OPERATION

PROCESSUS DE PROJET

CARTE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE



Partie 2

LE PROCESSUS DE PROJET



ORIGINES DU PROJET

Déroulement des premières réflexions :

- C'est l'opportunité d'un site qui a lancé l'idée d'un écoquartier
- Le site a été choisi en fonction d'un projet, dans ce cas préciser les critères et si réalisation d'une étude multicritères de plusieurs sites :

Projet initié par : Pays Interco Commune Privé :

Motivations premières :

Maîtrise d'ouvrage (MOA) :

Assistance à maîtrise d'ouvrage :

Assistance à maîtrise d'ouvrage DD : Non Oui :

Phases d'intervention :

Architecte/urbaniste en chef :

Comité de pilotage spécifique (compétence, budget, autonomie) :

Justification du choix de l'organisation de la MOA :

Nature de l'opération :

- Zone d'Aménagement Concerté
- Permis d'aménager / lotissement
- Permis de construire valant division ou groupé
- Association Foncière Urbaine

Raison de ce choix de procédure d'aménagement :

Mode de gestion de l'opération : En régie SEM Opérateur privé Bailleurs sociaux

Appartenance du foncier :

- La commune possédait le foncier avant le projet
- La commune a mis en place une procédure pour acquérir totalement ou partiellement le foncier :
- Le foncier n'appartient pas à la commune

Type de projet : Neuf Réhabilitation Mixte, répartition :

Fonctions développées dans le projet :

- Habitat
- Equipements publics
- Activités commerciales
- Activités tertiaires
- Activités industrielles

Phase du projet à laquelle des préoccupations / réflexions DD ont émergé :

.....

Phase d'aménagement en cours / planning / prévision :

Date début :

Livraison de la première tranche prévue pour :

Fin de l'opération prévue pour :

Durée totale du projet :

Objectifs recherchés (quantitatifs, phasage...) :

Urbains :

.....

Paysagers :

.....

Environnementaux :

.....

Sociaux :

.....

Culturels :

.....

Economique :

.....

Cohérence du projet avec les orientations déclinées dans les documents de planification :

.....

.....

.....

Modifications éventuelles des documents de planification pour la réalisation de l'opération :

.....

.....

Partenaires du projet :

Acteurs notables impliqués dans la démarche	CAUE (équipe permanente ou archi. conseiller)	Université / chercheurs	Asso. locale environnementale	ADEM / AGEDEN / ALE
Durant les premières réflexions				
Durant les études préalables				
Durant la programmation				
Durant la phase opérationnelle				
En aval du projet				

Autres partenaires associés :

.....

.....

12

Mode de financements du projet :

Financier :
Part :
Financier :
Part :
Financier :
Part :
Financier :
Part :

Evolution éventuelle du mode / des parts de financement :
.....
.....

Mise en place d'une méthodologie d'évaluation du projet (processus mis en place et résultats atteints) :

- Aucune En amont En aval Tout au long

De type :
.....
.....
.....
.....



GOVERNANCE

Acteurs impliqués dans le système de gouvernance (habitants, associations, entreprises...) :

Implication de ces parties prenantes :

Réunions			Atelier			Exposition Marché de définition			Autres		
Avant	Pendant	Après	Avant	Pendant	Après	Avant	Pendant	Après	Avant	Pendant	Après

Thèmes et sujets mis en avant dans le dispositif de communication sur le projet :

Objets de l'implication des parties prenantes :

- Orientations générales du plan de masse
- Conception des espaces publics (jardins potagers, placettes, parcs...)
- Gestion des espaces publics
- Equipements et services
- Logements
- Ateliers thématiques (préciser)
- Autre :

Nombre de réunions publiques :

Acteur de la mise en place et du pilotage du dispositif de gouvernance :

- Association locale
- MOA
- Expert extérieur
- Autres

Existence d'un mouvement populaire :

- Pour :
- Contre :

Remarques sur le processus de démocratie participative dans le projet :

Mise en place d'une évaluation du dispositif de gouvernance :

- Non
- Oui,
- Basée sur un modèle
- Innovante de type :

Implication d'entreprises dans le dispositif de concertation : Non Oui, par :

.....

.....

Conclusion et conséquences du dispositif de concertation sur le projet :

.....

.....

.....

.....



ETUDES PRÉALABLES MENÉES SUR LE SITE

Diagnostic préalable : Non Oui

Thèmes abordés dans le diagnostic multithématique préalable :

- Urbain Paysager Social Environnemental Usages
- Déplacements Economique Autres :

Périmètre du diagnostic : site uniquement élargi

Diagnostic partagé : Non Oui, par les parties prenantes :

Réalisé par :

Date/durée :

Compétences :

Références de l'équipe dans ce type de démarches :

Démarche AEU ou similaire : Non Oui, de type :

Moment de la mise en oeuvre de la démarche :

Autres études spécifiques complémentaires en termes de DD :

Innovante :

Existante, à partir de quel modèle :

Conclusions de l'étude d'impact :

Prise en compte de ces conclusions dans la démarche :

Pistes de réflexions dégagées par l'étude préalable :

Les enjeux du site :

Les grandes orientations :

.....
.....
Les objectifs quantitatifs et/ou qualitatifs définis (à l'échelle des bâtiments et du quartier) :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
Cohérence avec la volonté première de la maîtrise d'ouvrage :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
Points originaux de cette étude préalable :



ETUDE DE PROGRAMMATION

Critères de sélection de l'équipe :

Équipe sélectionnée :

Date : Compétences :

Expérience de l'équipe dans ce type de démarche ou s'en rapprochant :

Dispositif pour assurer une cohérence entre les études préalables et les études de programmation :

Exhaustivité des thèmes abordés dans le programme :
 Très bonne Bonne Passable Minimum

Conclusions de la programmation :
Besoins :

Enjeux :

Objectifs (quantitatifs et qualitatifs portés par des indicateurs) :
A l'échelle globale :

Par secteurs :

Phasage dans le temps des objectifs : Non Oui, pour les thématiques :

Lien entre ces objectifs et les études préalables réalisées :

Dispositif pour fédérer les différents acteurs :

Niveau de contraste des scénarii étudiés lors de la programmation :

Très bonne Bonne Passable Minimum

Critères de sélection du scénario final :

Description par thèmes du scénario retenu :

Urbain :

Architecture :

Logement :

Paysage :

Espaces publics :

Environnement :

Social :

Culturel :

Equipements :

Autres :

Cohérence entre les besoins et les objectifs / le scénario sélectionné / le cahier des charges pour la maîtrise d'œuvre archi/urba/paysage :

Très bonne Bonne Passable Aucune

Freins / limites :



CONCEPTION

Périmètre de la phase conception : limité au quartier étendu, selon les thématiques :

Prise en compte de la gestion du quartier dès cette phase : Non Oui, par :

Rapport entre choix de conception et obtention de financements :

Elaboration d'un bilan économique de l'opération : Non Oui
Création d'un dispositif de coordination entre MO / AMO / MOE : Non Oui, de type :

Dispositif assurant la coordination des thématiques et des composants du quartier lors de la conception : Non Oui, de type :

Maîtrise d'œuvre archi/urba :

Critère de sélection de l'équipe maitrise d'œuvre :

Type : Bailleurs sociaux Promoteurs privés Particuliers Autres

Phasage dans le temps de l'opération : Oui Non Raisons :

Phase 1 :

Phase 2 :

Phase 3 :

Phase 4 :

Réflexions spécifiques en phase de conception sur entretien et gestion du quartier :
 Non Oui, de type :

Mise en place au sein de la MOA d'un tableau de bord pour le suivi DD de la conception :

Non Oui, de type :

Utilisation d'outils d'aide à la conception et d'évaluation pour les bâtiments :

Thermique Acoustique Impact environnemental Autre :

Utilisation d'outils d'aide à la conception et d'évaluation pour les espaces publics :

Non Oui, de type :

Imposition à la MOE de l'utilisation d'un outil d'évaluation spécifique :

Non Oui, de type :

Utilisation effective des indicateurs DD définis dans le programme aux différents stades de la conception : Non Oui, aux phases :

Indicateurs utilisés (soit pour une thématique ou transversal) :

Réflexions en 'coût global' : Non Oui



••22••
•••••

Partie 3

DESCRIPTION DE L'OPÉRATION



LA TRAME URBAINE

Préservation et prise en compte du grand paysage :

.....

Volonté de minimiser le terrassement et les mouvements de terrain : Non Oui, par :

.....

Eventuelle pollution des sols :

.....

Traitement en conséquence :

.....

- Très bon
- Bon
- A minima
- Aucun

Mise en place d'une approche archéologique du site :

- Prévues et valorisées
- Prévues
- Subies
- Aucune

Préservation et intégration des formes urbaines existantes :

Volumétrie :

.....

Parcelaire :

.....

Implantation bâtie :

Prise en compte de la topographie : Non Oui, par :

.....

Prise en compte des vents dominants : Non Oui, par :

.....

Prise en compte de l'ensoleillement : Non Oui, par :

.....

Prise en compte du paysage : Non Oui, par :

.....

SHON totale prévue :

COS :

Rapport avec le COS moyen environnant le site :

.....

CES :

Rapport avec le CES moyen environnant le site :

.....



Type de bâtiments	Quantité	Superficie (en m2)	Date de construction	Date de réhabilitation
Habitat				
Equipements publics				
Commerces				
Activités tertiaires				
Activités industrielles				

Répartition des typologies des bâtiments :

- Mixité commerces / habitations : Oui Non
- Mixité activités / habitations : Oui Non
- Mixité activités / commerces : Oui Non
- Mixité équipements publics / habitations : Oui Non
- Mixité équipements publics / commerces : Oui Non

Accessibilité des bâtiments :

- Habitat : Très bonne Bonne Passable Aucune
- Equipements publics : Très bonne Bonne Passable Aucune
- Activités commerciales : Très bonne Bonne Passable Aucune
- Activités tertiaires : Très bonne Bonne Passable Aucune
- Activités industrielles : Très bonne Bonne Passable Aucune

Adaptabilité et réversibilité des bâtiments :

- Oui Non Pour certains bâtiments :
-

Nombre de logements en :

- Accession classique : Soit : % du total des logements
- Accession sociale : Soit : % du total des logements
- Location sociale : Soit : % du total des logements

Type de financement de l'accession sociale : PAS PSLA

Existence d'une majoration des PTZ sur le territoire : Oui Non

Type de location : PLAI PLUS PLS PLI

Description de la répartition spatiale des typologies des logements :

.....

.....

Réflexion vis-à-vis de l'habitat groupé coopératif : Non Oui, cela c'est traduit par :

.....

.....

Mixité de typologie d'habitat :

Volumétrie	Collectifs		Intermédiaire				Individuel
	Nombre	Pourcentage					
Typologie	Studio	T1	T2	T3	T4	T5 et +	
Nombre							
Pourcentage							

.....
Réponses adaptées par rapport aux besoins recensés :

.....

.....

.....

Très bonne Bonne Passable Minimum



LES ESPACES PUBLICS

Respect et mise en valeur des perspectives visuelles : Non Oui, par :

Respect et mise en valeur de la structure urbaine : Non Oui, par :

Surface d'espaces non bâtis : soit % par rapport à la surface globale

Répartition espace privé / espace public : soit %

Traitement des limites séparatives entre les différents domaines :

privé/privé : Mur Clôture bois Grillage Haie monospécifique

Haie variée Rien Autre :

Occultation Opacité Transparence Ouverture

privé/public : Mur Clôture bois Grillage Haie monospécifique

Haie variée Rien Autre :

Occultation Opacité Transparence Ouverture

public/public : Mur Clôture bois Grillage Haie monospécifique

Haie variée Rien Autre :

Occultation Opacité Transparence Ouverture

Répartition dans les espaces publics entre espaces minéraux / espaces plantés :

soit %

Coefficient d'emprise végétale :

Importance des plantations en pleine terre par rapport aux plantations hors sol :

soit %

Présence d'éléments artistiques : Oui Non

Type de mobilier urbain : Adapté ou innovant Standardisé

Effort pour limiter la surcharge du mobilier urbain : Non Oui, par :

Utilisation de matériau locaux : Non Oui, pour :

Accessibilité PMR des espaces : Très bonne Bonne Passable Aucune

Réversibilité des aménagements : Oui Non

Préservation des arbres existants : Non Oui, par :

Plantation d'arbres : Non Oui, nombre :

Utilisation d'espèces végétales locales et adaptées au terroir : Non Oui : %

Dispositif de suivi du maintien et du développement de la biodiversité :

Prise en compte de l'environnement olfactif : Non Oui, par :

Valorisation de la lumière naturelle : Non Oui, par :

Limitation de la pollution lumineuse : Non Oui, par :

Aménagements effectués pour améliorer l'environnement sonore :

A l'échelle urbaine :

A l'échelle du bâti :

A l'échelle des espaces publics :

A l'échelle des voiries :

Mise en place d'un dispositif d'évaluation des nuisances sonores : Non Oui, aux phases : ...

L'ambiance sonore comme valorisation du site : Non Oui, par :

Type de couverture des sols :

Surface totale de sols perméables : Soit : %

Récupération des eaux de pluie collectives : Non Oui, pour :

Dispositif de gestion alternative des eaux pluviales et/ou système de lagunage :

Non Oui, par :

Dispositif de valorisation du réseau hydrographique historique : Non Oui, par :

Ilot de chaleur urbain :

Mise en place d'un plan vert : Non Oui, orientations :

Réflexion en amont sur les saisons : Non Oui, par :

Réflexion sur la climatisation naturelle : Non Oui, par :

Réflexion et mise en place d'une gestion spécifique en amont : Non Oui, par :

Mise en place d'espaces structurant le tissu social :

Jardins partagés parc / jardins jeux pour enfants place / esplanade autres :



LES DÉPLACEMENTS ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

Aménagement de fourreaux en amont pour l'accès aux Très Haut Débit : Non Oui

Cohérence de l'opération avec les orientations des documents de planification :

SCoT : Oui Non, problématique :

PDU : Oui Non, problématique :

Hiérarchisation du réseau viaire : Non Oui

Traitement des liens avec le réseau urbain existant :

Connexion minimale Utilisation de toutes les connexions existantes Développement de nouveaux liens (doux)

Voies réservées secours / services : Oui Non

Les modes doux :

Existence d'un plan de valorisation des modes doux : Non Oui, orientations pour

la zone concernée par l'opération :

Rapport entre l'espace dédié aux piétons et l'espace dédié aux automobilistes :

Type de revêtement des sols des cheminements piétons :

Formalisation des voies cyclables : pistes bandes Aucune

Longueur : en centaines de mètres : en % de la voirie :

Accessibilité des voiries douces aux PMR :

Très bonne Bonne Passable Aucune

Distance maximum entre les habitations et une voie cyclable :

Connexion des équipements et services par voirie douce :

Très bonne Bonne Passable Aucune

Nombre de places de stationnement vélo :

Ratio nombre de place de stationnement voiture p/r stationnement vélo :

Connexion entre les voies cyclables et les garages vélo :

Très bonne Bonne Passable Aucune

Traitement adapté des voiries pour une utilisation de nuit : Non Oui

Prise en compte de la topographie pour les cheminements doux : Non Oui, par :

Les Transports en Commun :

Zone de couverture en TC du site :

Très bonne Bonne Passable Aucune

Accessibilité des lieux intermodaux aux PMR :

Très bonne Bonne Passable Aucune

Présence de TCSP : Non Oui, longueur : centaines de mètres, soit % de voirie

Valorisation des TC et/ou des modes doux auprès des habitants :

Opération de communication : Non Oui, de type :

Opération d'information : Non Oui, de type :

Opération de sensibilisation : Non Oui, de type :

Automobile :

Règles de circulation :

Voie à priorité piétonne Voie mixte Zone de rencontre Zones 30 Classique

Types d'aménagements en conséquence :

Largeur de la chaussée : Présence d'effet de paroi : Oui Non

Cohérence entre la voirie définie, les règles de circulation choisies et la vie de quartier voulue : ...

Très bonne Bonne Passable Aucune

Nombre de voitures pour 1000 habitants : sur le quartier
..... sur la commune

Aménagement d'espaces dédiés à l'usage de véhicules à carburant écologique :

Non Oui, de type :

Espace réservé :

Au covoiturage A la location courte durée de véhicules Aux véhicules libre-service

Nombre de places de stationnement : Total : Par logement :

Présence d'un P+R : Non Oui, nombre de places :



L'ARCHITECTURE, L'ÉNERGIE ET LES TECHNIQUES CONSTRUCTIVES

Techniques et matériaux utilisés pour :

Structures murs :
.....
.....

Toitures (couverture + charpente) :
.....
.....

Confort thermique :

Système de double peau : Non Oui, de type :
.....
.....

Isolation : Intérieure Répartie Par l'extérieur
De type :

Vitrage :

- Double vitrage
- Double vitrage amélioré :
- Triple vitrage

Huisserie : PVC Alu Bois Intégrée au bâti

Système de ventilation :

- Naturelle
- Mécanique contrôlée
- Mécanique contrôlée double flux avec récupérateur de chaleur
- Hygrométrique
- Système de puit canadien

Matériaux :

Mise en place d'une réflexion sur l'utilisation de matériaux issus d'une filière locale : Oui Non
Utilisation de matériaux issus d'une filière locale : Non Oui, pour :

Labellisation des matériaux :
.....
.....

Prise en compte des dépenses en énergie grise : Non Oui, par :
.....
.....

Gestion du chantier :

Mise en place d'une charte chantier vert : Oui Non
Mode de gestion des nuisances du chantier :
.....
.....

Traitement des nuisances sonores au cours du chantier : Non Oui, par :
.....
.....

Mode de gestion des déchets du chantier :
.....
.....

Recyclage des matériaux de déblaiement : Oui Non

Clauses spéciales concernant ces thèmes dans les cahiers des charges de cession de terrains (CCCT) :

.....

.....

.....

.....

.....

Méthode de vérification du respect de ces prescriptions : Non Oui, par :

.....

.....

Les entreprises en charge du chantier :

Réflexion sur le choix d'entreprises locales : Oui Non

Réflexion sur le choix d'entreprises à vocation environnementale : Oui Non

Localisation des entreprises intervenant sur le chantier :

Sur la commune Sur le territoire Dans le département Hors département

Dispositif d'insertion spécifique pour les habitants de la commune : Non Oui :

.....

.....

Existence d'un réseau de chauffage urbain : Non Oui, connexion : Oui Non

Système de production d'énergie renouvelable :

Cellules photovoltaïques Chaufferie biomasse Eolien Capteurs solaires

Géothermie Chaufferie bois Système de biogaz Autres :

Production prévue :KW/h

Insertion paysagère des productions d'énergie renouvelable :

Très bonne Bonne Passable Aucune

Normes de consommation visée :

RT 2005 HPE THPE BBC Passiv' Haus

Consommation énergétique moyenne des bâtiments : KW/h/m2/an

Utilisation de toitures végétalisées pour les bâtiments :

100% des bâtiments 75% 50% 25% Aucun

Système de récupération des eaux de pluie : Non Oui : Privé Public

Utilisation de l'eau récupérée : Sanitaires Arrosage Autre :

.....

Système de collecte des déchets :

Individuel

Aires en surface de regroupements d'apports volontaires

Aires de regroupement d'apports volontaires intégrée aux aménagements

Collecte sous vide

Autre :

Dispositif d'incitation au compostage : Non Oui :

.....

.....



LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Réflexion sur le maintien d'entreprises existantes :

Non Oui, par:

.....

.....

Réflexion sur la spécialisation ou la diversification CSP du quartier ou de la ville avec cette opération :

Non Oui, par:

.....

.....

Réflexion sur le développement d'entreprises faisant partie d'un circuit court :

Non Oui, par:

.....

.....

Réflexion sur le développement d'entreprises à vocation environnementale :

Non Oui, par:

.....

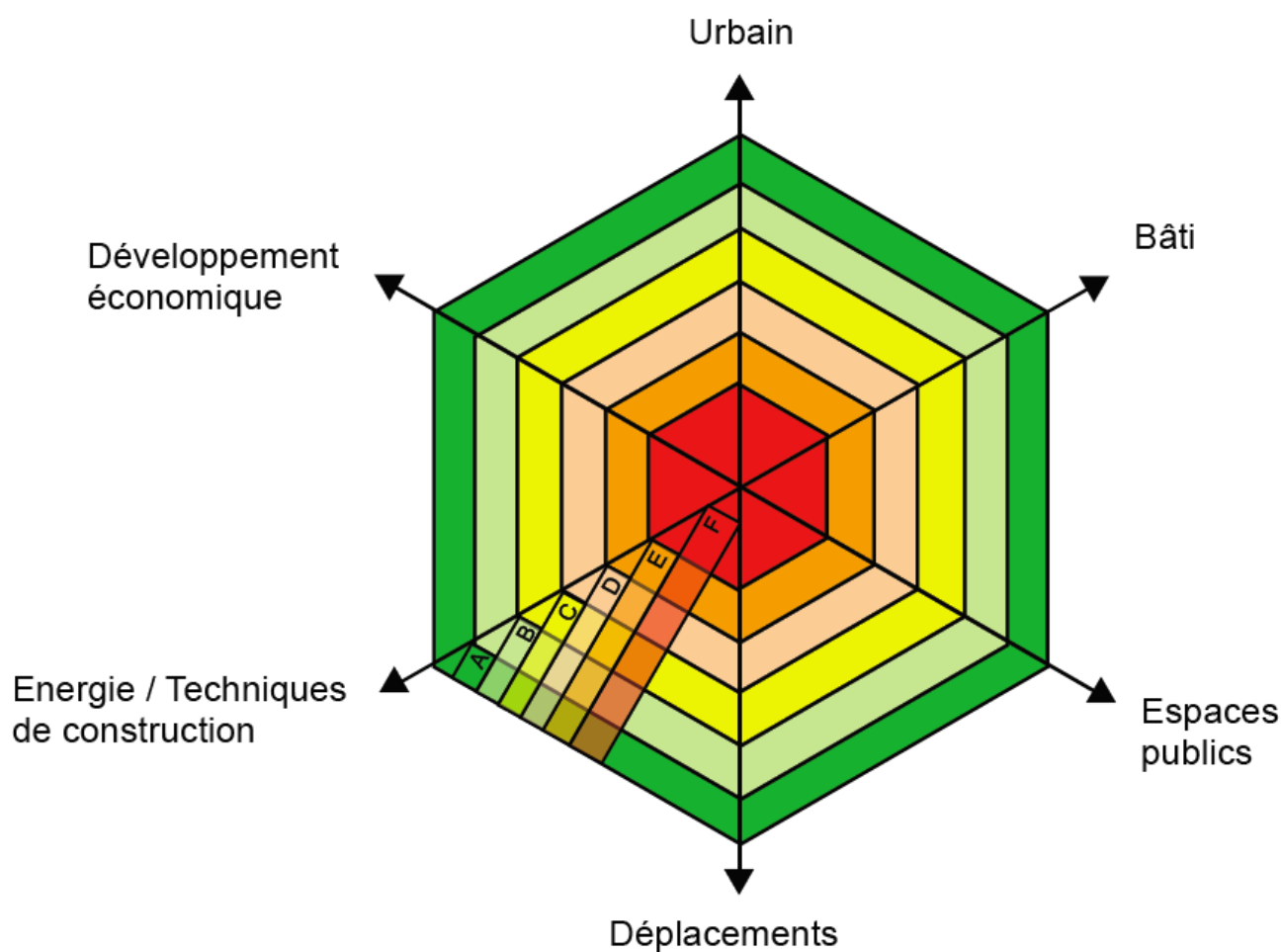
.....



QUELLE OPÉRATION ÊTES-VOUS ?

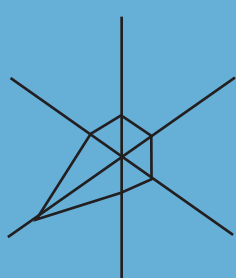
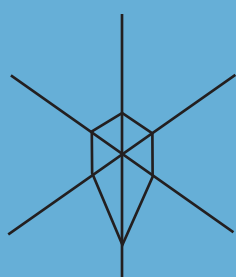
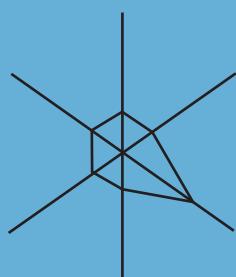
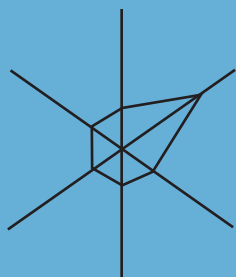
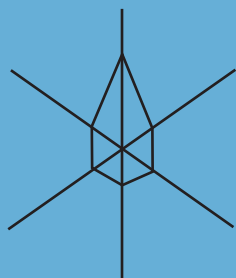
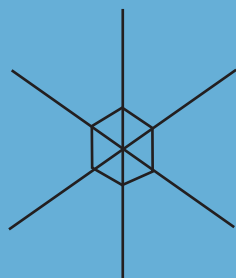
Afin de visualiser les points forts et les points faibles de l'opération réalisée, reportez sur le graphique ci-dessous, une évaluation du traitement des 6 thèmes abordés précédemment.

Ainsi formulé, le traitement des différents thèmes représente une toile. L'interprétation de celle-ci s'effectue en se rapportant aux modèles joints en page suivante.





LA TOILE EST EN FORME DE ...



L'OPÉRATION EST ...

... **hors sujet**. En effet, elle ne comble réellement aucun thème développé. Il s'agit donc d'une opération qui ne s'inscrit pas dans le développement durable. Caractériser ce quartier de durable n'est donc pas pertinent et le terme ne serait pas approprié. Attention à l'effet de mode écoquartier !

... **uniquement une greffe urbaine**. L'opération réalisée constitue un véritable prolongement du tissu urbain existant. Cependant, le quartier repose majoritairement sur l'existant (équipements, espaces verts...) ce qui peut amener à penser qu'il n'aura pas d'identité propre et donc que les habitants ne se l'approprieront pas. De plus, une telle opération induit des dépenses énergétiques importantes dans certains domaines (beaucoup de déplacements pendulaires, pas d'autonomie énergétique...).

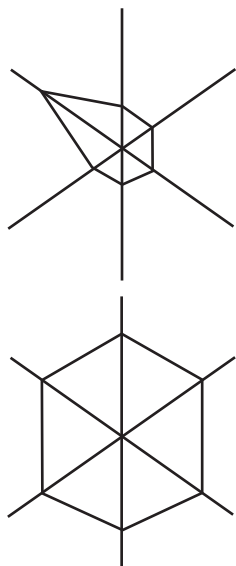
... **diversifiée**. le quartier propose une mixité à la fois en termes de fonctions et en termes de typologie d'habitat. Toutefois ce type d'opération comporte certains risques de créer une enclave territoriale qui ne dialogue pas avec son environnement (paysage, liens avec la commune,...).

... **une opération publique**. En effet, l'accent a été mis sur le développement et le traitement des espaces publics. Cette volonté permet de créer du lien social et favorise l'appropriation du quartier par les habitants. Cependant ce type d'opération peut devenir très rapidement un espace «dortoir» qui ne vit pas la journée et qui est déconnecté de la vie communale.

... **douce**. Le quartier s'insère bien dans les flux existants et les modes doux sont particulièrement développés. Ceci permet de limiter les consommations énergétiques et ainsi de s'inscrire dans une démarche de développement durable. Néanmoins ce type d'opération est peu diversifié et, n'ayant pas d'identité et de fonction autre que l'habitat, peut devenir un simple espace de transit.

... **pleine d'énergie**. Il y a souvent confusion entre ce type d'opération, qui est un éco-quartier, et les quartiers durables. Malgré un très bon bilan énergétique des bâtiments, ce quartier ne traduit pas les deux autres piliers du développement durable, à savoir l'aspect social et l'aspect économique. Il y a souvent un effet de vitrine de l'opération basé sur le système de production d'énergie renouvelable ou de limitation des dépenses énergétiques.

LA TOILE EST EN FORME DE ...



L'OPÉRATION EST ...

... **un tremplin économique**. L'intérêt du quartier est de proposer un tissu économique dynamique qui intègre des entreprises locales participant d'une part à l'insertion professionnelle des habitants, et d'autre part à la préservation de l'environnement (éco-entreprises...). Cependant, l'opération s'apparente davantage à une Zone d'Activité Economique qu'à un quartier de vie.

... **un QUARTIER DURABLE !**



Partie 4

PHASE POSTÉRIEURE AU PROJET



DISPOSITIF DE GESTION DE L'OPÉRATION

Dispositif de gouvernance mis en place à destination des habitants / usagers :

.....

.....

.....

.....

Usages du quartier :

.....

.....

.....

Appropriation : Très bonne Bonne Passable Aucune

Réflexion et mise en place d'une gestion spécifique des espaces publics :

Non Oui, de type :

.....

.....

Arrosage automatique : Oui Non

Mode de gestion des sols :

.....

.....

Utilisation de produits chimiques : Non Oui

Evaluation du coût d'entretien en amont des espaces publics : Non Oui

Nombre de dégradations des espaces publics :



ÉVALUATION DU PROJET

Mise en place d'un dispositif d'évaluation a posteriori de l'opération : Non Oui
de type :

.....
.....

réalisé par :

Bilan carbone :
 Non Oui, de type Patrimonial Territorial, échelle :

Conclusions :

Orientations en conséquence :

Processus de suivi DD du quartier : Non Oui
de type :

.....
réalisé par :



INCIDENCE SUR LE CONTEXTE COMMUNAL

Modification éventuelle des documents de planification pour intégrer des orientations plus ambitieuses dans les nouveaux projets :

▣ PLU :

▣ PLH :

▣ PDU :

▣ SCoT :

Mise en place d'un nouveau document de planification :

Mise en place d'outils contractuels :

Type d'opération réalisé après ce projet :

Impacts du projet sur :

Les équipements publics :

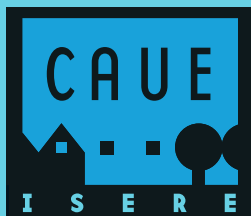
Les services / commerces :

La répartition / composition démographique de la commune :



SIGLES UTILISÉS

- AMO : Assistance à la Maîtrise d’Ouvrage
- COS : Coefficient d’Occupation du Sol
- CES : Coefficient d’Emprise au sol
- CSP : Catégories SocioProfessionnelles
- DTA : Directive Territoriale d’Aménagement
- MO : Maître d’Ouvrage
- MOE : Maîtrise d’Oeuvre
- PAS : Prêt à l’Accession Sociale
- PDU : Plans de Déplacements Urbains
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d’Intégration
- PLH : Programme Local de l’Habitat
- PLI : Prêt Locatif Intermédiaire
- PLU : Plan Local d’Urbanisme
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- POS : Plan d’Occupation des Sols
- PSLA : Prêt social Location Accession
- SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- SHON : Surface Hors Oeuvre Nette
- TCSP : Transport en Commun en Site Propre



CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
DE L'ENVIRONNEMENT

22, rue Hébert
38000 Grenoble
Tél. 04 76 00 02 21
Fax 04 76 15 22 39
info@caue-isere.org
www.caue-isere.org

