

Écoquartier Les Résidences du Parc

81 - Graulhet

mise à jour : 11/05/2015

Anné label : 2014



Présentation

La commune de Graulhet a créé un Écoquartier en entrée ouest de la ville, livré en 2012 et aujourd'hui habité, les résidences du Parc.

Graulhet est une petite ville du sud-ouest située à 30mn d'Albi et à 45mn de Toulouse. Marquée par l'industrie du cuir, Graulhet a longtemps souffert d'une image dégradée. Le projet de ville en cours de développement vise à redonner de la qualité urbaine à la ville grâce notamment à la reconquête de nombreuses friches urbaines et industrielles.

L'écoquartier en est le premier grand projet abouti et constitue le laboratoire des expérimentations locales en matière de développement durable.

L'écoquartier des résidences du Parc a atteint trois objectifs majeurs :

- LA QUALITÉ URBAINE : l'écoquartier a créé les conditions de qualité de vie et d'usage, en conciliant qualité esthétique du cadre de vie, déplacements doux aisés, grande qualité technique du bâti, sobriété et confort des logements sociaux et gestion exemplaire des déchets.

Plus qu'un quartier, le projet consistait à recréer une partie de la ville. En effet, le cœur du quartier se situe seulement à 800m du centre-ville. L'objectif était donc de réaliser un écoquartier de qualité mais sans viser la mixité fonctionnelle parfaite en son sein. En effet l'enjeu était de créer un véritable lien avec le centre-ville qu'il est aisé de rejoindre à pied en quelques minutes.

- LE RESPECT DES RESSOURCES NATURELLES FONDAMENTALES : l'écoquartier a préservé le foncier agricole et naturel alentours, en concrétisant le principe de refaire la ville sur la ville.

Les maîtres d'ouvrages ont su saisir une opportunité foncière au cœur du quartier pour y créer le parc urbain qui faisait défaut à la ville et rendre ainsi le quartier attractif pour tous. A la gestion économe du foncier s'est ainsi ajoutée la concrétisation du concept de Nature en Ville. Les espaces verts sont gérés durablement grâce à la gestion différenciée des espaces verts instaurée depuis 2010 à Graulhet.

La commune, Tarn-Habitat office public HLM et la Communauté de Communes Tarn & Dadou ont ainsi réalisé en 10 ans, une opération complexe sur un quartier existant, en chantier propre, et en mettant en valeur les matériaux locaux et durables du patrimoine local.

- L'EXEMPLARITÉ SOCIALE : l'objectif atteint aujourd'hui a permis de transformer radicalement l'image du site en passant en 10 ans seulement, d'un site très dévalorisé à l'écoquartier exemplaire de la ville et du grand territoire. Il s'agissait en effet, de redonner envie et fierté à ses habitants qui pour leur très grande majorité sont restés les

mêmes et ont participé à la transformation de leur environnement.

Le quartier urbain existant d'En Gach a été totalement rénové, réhabilité, étendu, doté d'équipements publics et d'un parc urbain qui permettent une grande mixité sociale et générationnelle. Devenu le quartier des résidences du Parc, il a été livré en septembre 2012, il est habité et présente un taux d'occupation de 100%. Le quartier de 6 hectares est constitué de constructions nouvelles et de logements réhabilités (respectivement 102 et 110 logements) suite à la démolition de 93 logements vétustes. Au final, ce sont plus de 200 logements sociaux qui sont aujourd'hui occupés et certifiés Qualitel et "habitat et environnement".

Depuis le lancement du projet jusqu'à la livraison finale en septembre 2012, dix années de travail collaboratif ont permis de créer un Écoquartier bien ancré dans sa ville. Aujourd'hui, le quartier est vivant, peuplé de ses 500 habitants. L'écoquartier est devenu attractif pour les habitants de toute la ville, il est desservi par une navette gratuite. Il intègre un parc urbain, des espaces publics, des équipements publics, école et salle communale. L'enjeu d'ouverture et de déplacements doux aisés, est atteint.

Des actions nombreuses et variées sont menées par et avec les habitants, grâce à la Régie de Territoire qui est vraiment placée au cœur du dispositif. La régie AGORA, est une institution locale reconnue au niveau national par le CNLRQ, les trois maîtres d'ouvrages : Ville, Tarn-Habitat et Tarn&Dadou sont présents au conseil d'administration de l'AGORA.

L'AGORA est devenue l'artisan majeur de l'insertion professionnelle et du lien social dans la ville. La régie de territoire entretient le site dans le cadre de marchés d'insertions professionnelles, crée des projets artistiques, anime le quartier et permet à chacun de s'approprier les espaces publics en restant à l'écoute des habitants et en menant régulièrement des projets qui permettent une amélioration continue du site.

L'écoquartier, comme une ville, ne sera jamais terminé. Il se vit et se transforme encore par de petits ajustements permanents menés conjointement par les 3 maîtres d'ouvrages, qui permettent une appropriation des lieux par tous les habitants.

Localisation	
Région	Occitanie
Département	81 - TARN
Contexte de la commune	Commune appartenant à un petit pôle (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)
Population communale	12229 habitants (INSEE 2008)
Contexte de l'opération dans la commune	Faubourg



Le site	
Site	<ul style="list-style-type: none"> - Quartier d'habitat social - Renouveau urbain / Réhabilitation de quartiers existants
Contexte du site (dont statut au regard du PLU)	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet est particulièrement compatible avec le SCoT et le PLH, dont il décline parfaitement les enjeux de gestion économe du foncier et d'objectif de création de logements sociaux de qualité, il est conforme au PLU (révision générale en 2004) et a fait l'objet d'un permis de construire en 2006. - Le site est dans une zone à enjeux architecturaux : Zone De Protection Du Patrimoine Architectural Urbain Et Paysager (ZPPAUP-AVAP) : en cours d'élaboration sur le quartier médiéval de la Ville à proximité immédiate de l'écoquartier - Le site est dans une zone à enjeux naturels et paysagers : Trames Vertes et Bleues : ces trames sont repérées dans le cadre du PLU mené en méthode AEU (approche environnementale de l'urbanisme) - Le site est concerné par une convention particulière : Politique de la ville : iris prioritaire , contrat CUCS en cours. Périmètre Agence Nationale Pour La Rénovation Urbaine (ANRU) : sur le périmètre du projet d'écoquartier : PRU d'En Gach à Graulhet. - Modes d'accès à l'opération en transports en commun existants : TC : transport en commun : navette urbaine gratuite qui relie l'écoquartier aux autres quartiers et au cœur de ville. Ce transport collectif urbain, est également utilisé hors horaires habituels du service comme transport à la demande destiné à relier les quartiers aux salles de spectacle où se déroule la saison culturelle. - Modes d'accès à l'opération en transports en commun prévus à terme : le schéma de déplacement permettra une optimisation du TC existant
Aspects fonciers	<p>Stratégie foncière mise en œuvre : maîtrise publique totale du foncier nécessaire à l'opération, obtenue par la voie de l'acquisition amiable et de la préemption urbaine.</p> <p>En 2011 : foncier acquis par la collectivité : 100%</p> <p>Maitrise foncière publique totale sur l'ensemble du quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le non-bâti est propriété de la commune, - le bâti est propriété de Tarn-Habitat.
Adresse de l'opération	<p>Les résidences du Parc avenue Hector Berlioz 81300 Graulhet</p>

L'opération

Type d'opération	ANRU
Vocation	Habitat
Superficie	6.0 ha
Surface non bâtie publique	4.5 ha
Nombre d'habitants à terme	500 habitants

Nombre de logements	212
Logements	19954 m ² SHON
Logements locatifs sociaux	212
Détails du programme	<p>- Détails du programme de logements :</p> <p>93 logements démolis 102 logements neufs construits (règle du 1 pour 1 dépassée) : 13 maisons, 26 appartements semi-collectifs, 63 appartements collectifs 110 logements réhabilités</p> <p>Pourcentage de logements sociaux : 100% Pourcentage de logements réhabilités : 52% Nombre d'habitants déjà présents sur le site : 500</p> <p>- Détails du programme économique :</p> <p>L'écoquartier se situe à proximité (800 mètres) de la zone de cœur de ville bien dotée en commerces de proximité. L'écoquartier se situe à proximité (100 mètres) de la zone artisanale communautaire de la Bressole bien dotée en commerces, artisans, services.</p> <p>Nombre d'emplois présents sur le site : 25 Nombre d'emplois prévus à terme : +15 Nombre total d'emplois programmés : 40</p> <p>- Surface totale des équipements, services, activités économiques et commerciales : 3284m² SHON</p> <p>Détails des équipements et espaces publics :</p> <p>* espaces publics : parc urbain boisé, voiries structurantes, placettes et espaces partagés, * école comprenant une salle partagée et ouverte sur l'écoquartier (comme une petite maison de quartier) * salle communale dite de la ferme, en cours de réhabilitation par le biais de chantiers sociaux de formation.</p> <p>Superficie des espaces végétalisés et/ou naturels : 4Ha Superficie des espaces publics (hors espaces végétalisés) : 0.5Ha</p>
Equipements publics	3284 m ² SHON

Densité brute(m ² /ha)	0	<i>nombre de m² SHON (logements + équipements publics + bureaux + commerces) / superficie de l'opération</i>
Densité brute de logements(/ha)	35	<i>nombre total de logements / superficie de l'opération</i>
Densité de logements(/ha)	141	<i>nombre total de logements / (superficie de l'opération - surface non bâtie publique)</i>

<p>Démarche ou label de développement durable</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Documents généraux de préconisation en matière de développement durable : PCET local en cours. - Agenda 21 de quartier en projet - Chartes <p>Stratégie de développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> * à l'échelle de l'écoquartier : un programme de rénovation urbaine avec Tarn Habitat, l'ANRU, l'Etat - ACSE ; un agenda 21 en projet ; * à l'échelle de la commune : stratégie de requalification d'une Ville autour de la conquête des friches industrielles (40ha en coeur de ville). Les programmes à l'oeuvre pour décliner cette stratégie sont : urbanisme durable (PLU, PDU, AEU) ; politique de la ville (CUCS, GUP) , friches (dépollution, réaffectation, inventaire de type IHU avec BRGM et ADEME) ; * à l'échelle de la communauté des communes Tarn & Dadou : stratégie de développement durable menée dans toutes les compétences communautaires : habitat, économie, services à la population (petite enfance, lecture, déchets, assainissement) * Pour Tarn Habitat, un plan stratégique de développement durable validé par le conseil d'administration de l'office en 2008 : la charte ECO4 (appellation déposée à l'INPI) et déclinant les principes du Grenelle de l'environnement et respectant les engagements fixés par la loi n°2005-781 fixant le principe d'une réduction par 4 des émissions de CO2 d'ici à 2050. Ce plan, comprend des actions sur l'amélioration du parc existant (rénovation, réhabilitations thermiques...), la performance des constructions neuves (normes thermiques, labels qualité habitat...), le développement de l'éco-responsabilité, les actions envers les locataires et les partenaires (action ECO4 "eau", accompagnement des locataires, sensibilisation sur les économies d'énergie, partenariats engagés...)
<p>Appel à projets EcoQuartier</p>	<p>Participation au concours 2011 : Nominé</p>
<p>Label EcoQuartier</p>	<p>Candidat au Label Année 2013. Labellisé Année 2014.</p>
<p>Procédure</p>	<p>Permis de construire</p>

<p>Etudes préalables</p>	<p>Évaluation des besoins locaux :</p> <p>A partir de premières réflexions en 2001, l'office public HLM a constaté une dégradation lente mais continue du cadre de vie et du cadre bâti dans les quartiers d'habitat sociaux de la ville.</p> <p>Ces constats ont entraîné le lancement d'une étude architecturale et urbaine menée par le Bureau d'Étude Urbane (Toulouse) en 2001-2002. Cette étude portait sur 2 quartiers de Graulhet : Crins et En Gach. Fin 2002, la priorité a été donnée au quartier d'En Gach.</p> <p>Les conclusions de l'étude ont permis d'élaborer les premiers axes stratégiques urbains (nécessité de démolition/reconstruction/réhabilitation du bâti, recomposition des espaces publics, ouverture sur la ville, lien social, services publics)</p> <p>Dès 2002, les objectifs du pré-projet ont été pris en compte dans le cadre la politique de la ville de Graulhet (contrat de ville 2000-2006), dans la thématique "habitat et cadre de vie".</p> <p>En 2003, compte tenu du pilotage, des objectifs, des maîtres d'ouvrages, le projet a fait l'objet d'un dossier de candidature auprès de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.</p> <p>De 2003 à 2006, le projet a été en permanence adapté pour tenir compte de l'évolution du quartier, des opportunités d'acquisition foncière, du développement de la ville de Graulhet, des souhaits des habitants.</p> <p>Document(s) présentant les objectifs de l'écoquartier : Dossier d'intention de candidature pour projet ANRU : "Rénovation urbaine; Graulhet, Tarn, Site d'En Gach"</p>
--------------------------	---

<p>Concertation</p>	<p>Personnes consultées au sujet de l'opération par le trio Maître d'Ouvrage , Tarn-Habitat / Communauté de Communes Tarn et Dadou / Mairie de Graulhet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitants : Associations représentant les locataires au sein du conseil d'administration de Tarn Habitat (information, consultation) Locataires du quartier d'En Gach : <ul style="list-style-type: none"> - Information : journal municipal, lettre spéciale éditée régulièrement pour le projet, journal des locataires Tarn Habitat - Consultation : lors des réunions publiques, présentation des projets et réflexion commune sur les équipements - Concertation : projet de réhabilitation soumis à l'approbation des locataires (conformément aux textes en vigueur) - Co-décisions : charte de relogement signé par chaque famille à reloger, prévoyant jusqu'à 3 propositions de relogement (certains locataires ont eu jusqu'à 9 propositions), chaque locataire restant libre de son choix et de décider. Riverains du quartier invités aux réunions publiques (information, consultation) - Administrations : DDT, Préfecture, Conseil Général, Conseil Régional, CAF, Associl, Caisse des Dépôts et Consignations Tous ces partenaires sont membres du comité de pilotage qui se réunit au moins une fois par an depuis 2003 - Associations, Institutions et Administrations : 5 groupes de travail préalables au projet réunissant les associations, et tous les opérateurs institutionnels impliqués dans le projet (MJC, Centre social CAF, Maison du Conseil Général du Tarn, DDE, CAUE, Pays Vignoble Gaillacois, Conseil Régional, DDASS, Centre Ressources et Territoires, habitants, CDC...) - 1 groupe sur la trame urbaine - 1 groupe sur les services collectifs - 1 groupe sur le relogement et les politiques d'accompagnement social - 1 groupe sur le plan de communication et de concertation avec les habitants - 1 groupe sur le montage et le suivi financier du projet * Concertation réglementaire : le projet ne nécessite pas d'enquête publique obligatoire ; en revanche une concertation "choisie" est menée depuis le début du projet
---------------------	---

Collectivité(s) ou EPCI porteur(s)	Ville de Graulhet
Maîtrise d'ouvrage urbaine	<p>Maîtrise d'ouvrage tripartite : Ville de Graulhet ; Communauté des communes de Tarn et Dadou ; Office public d'habitat Tarn-Habitat</p> <p>Claude Fita, Maire de Graulhet Pascal Néel, Président de Tarn et Dadou Jaques Valax, Président de Tarn-Habitat</p> <p>Le maire de Graulhet représente le groupement. Tous les marchés ont été passés au nom du groupement de commande. La SEM locale, SEM81, a été associée à certaines parties du projet : l'extension du groupe scolaire.</p>
Maîtrise d'oeuvre	<p>Maîtrise d'oeuvre du projet : Atelier Bernard PARIS et associés, PEYRARD François, Architecte</p> <p>Bureaux d'Études techniques ou spécialisés en développement durable : OTCE, FAU Jean-Pierre, Bureau d'études (structure et fluides)</p> <p>Autres : SCP Sabatier, SABATIER Jean-Pascal, Architecte</p> <p>En amont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipe d'urbanistes « Urbane » pour la programmation architecture et urbaine, - « Sol et cité », pour les études urbaines, de déplacement, et la méthode Approche environnementale de l'urbanisme.
Partenariats	<ul style="list-style-type: none"> - Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement (CAUE) : CAUE 81 : Nelly Jerrige , architecte-urbaniste, associée en conseil. - DDT 81 : associée en conseil et assistance à la démarche d'écoquartier. - Correspondant local de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) : Josiane Chevalier, Préfète du TARN et Déléguée ANRU : financement du projet , assistance et conseil aux maîtres d'ouvrage. - référents des partenaires financeurs : Conseil Régional Midi-Pyrénées, Philippe Clary ; Conseil Général du Tarn, Stéphanie Cavenne ; associés en conseil et assistance et membres du comité de pilotage. - Correspondant local de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) : Marie-Cécile DUBROCA, correspondant local Caisse des dépôts et consignations : membre du comité de pilotage. - Autres : M. le délégué Politique de la Ville, auprès de Madame la Préfète : appui à la démarche, associé dans le cadre du CUCS et de la GUP sur cet IRIS prioritaire, membre du comité de pilotage.

Opérations marquantes (bâtiment, équipement public, espace remarquable...)	Les maîtres d'ouvrages ont su saisir une opportunité foncière au cœur du quartier pour y créer le parc urbain qui faisait défaut à la ville et rendre ainsi le quartier attractif pour tous. A la gestion économe du foncier s'est ainsi ajoutée par l'ouverture de ce parc public, la concrétisation du concept de Nature en Ville.
--	--

Dates clés	
Engagement	2001
Permis	2006
Début des travaux	2006
Premières livraisons	2010
Achèvement	2012

Coûts

- Coût prévisionnel d'investissement public :

Ce quartier est porté par des investissements 100% publics : habitat, groupe scolaire, voiries structurantes, espaces publics, parc public urbain doté d'équipements ludiques.

Les équipements publics, hors habitat, représentent 6,5 millions d'euros TTC d'investissements.

- Prix de sortie des logements :

102 logements neufs livrés :

23 maisons : T4 à T6

26 appartements semi-collectifs : 13 T3, 13 T4

63 appartements collectifs : 7 T2, 24 T3, 32 T4

Coût : 13,34 millions € TTC soit 130 784€/logement

110 logements occupés réhabilités :

28 appartements semi-collectifs : 4 T2, 10 T3, 10 T4, 4 T5

82 appartements collectifs : 1 T1, 21 T2, 30 T3, 19 T4, 11 T5

Coût : 4,3 millions d'€ TTC soit 39 090€/logement

- Coût de construction des logements (€ HT) :

Logements neufs :

Surface SHON logements neufs : 9654 m²

Coût 13,34 millions €

soit 1381€/m² de SHON

Logements réhabilités :

Surface SHON logements réhabilités : 10300m²

Coût : 4,3 millions €

soit 417,47€/m² de SHON

- Coûts de fonctionnement prévisibles des équipements :

Exemple pour un logement neuf de type 4:

consommation énergétique annuelle : 65kWh/m²/an (classe B), coût estimé annuel (355 €TTC/an)

Exemple pour un logement réhabilité de type 4

Avant réhabilitation, consommation énergétique de 220 kWh/m²/an (classe D)

Après réhabilitation, consommation énergie de 80 kWh/m²/an

Estimation de 30% de baisse des charges locatives après réhabilitation à coût constant du coût de l'énergie.

Gestion / Evaluation

- Programme d'évaluation des aménagements réalisés :
Enquête de satisfaction auprès de tous les locataires relogés
Enquête de satisfaction triennale auprès des locataires réalisée par Tarn Habitat
Protocole d'accord Tarn Habitat-locataires pour le suivi pluriannuel des consommations "énergie" pour les 13 maisons individuelles

Éléments innovants en terme de gestion :

- Chantier de construction avec charte "chantier propre"
- Programme de logements neufs labellisé Habitat et Environnement
- Programme Eco4 eau (installation mousseurs et douchette hydro-économiques dans les logements équipés de cumulus électriques, et dans tous les logements neufs)
- Tous les logements neufs T2 sont en rez-de-chaussée et adaptés aux personnes à mobilité réduite (douche à l'italienne, rampes d'appui, ouverture des portes, prises adaptées...)
- Livret du locataire individuel sur le fonctionnement et l'entretien des équipements du logement remis et expliqué à chaque locataire lors de la signature du bail, puis lors de la remise des clés.
- Protocole d'accord suivi des consommations "énergie" sur les 13 maisons.
- Tarn habitat maintient un gardien sur site, ce dernier assure un lien constant avec les maîtres d'ouvrage ;
- la régie de territoire AGORA est présente sur site au quotidien et mène des petits projets qui permettent une amélioration constante du site ;
- La ville a mis en place un numéro d'appel unique pour tout ce qui relève de l'entretien du cadre de vie (éclairage, déchets, espaces verts etc...)

Les thèmes forts de l'opération		
AUTRES	Appropriation	Thème prédominant pour la collectivité et pour la régie de territoire AGORA.
BIODIVERSITE	Valorisation du patrimoine naturel Gestion des espaces verts	Thème prédominant pour la collectivité qui a instauré la gestion différenciée de ses espaces verts en 2010. Le Parc urbain constitue un atout fort sur le thème Nature en ville.
CADRE DE VIE ET USAGES	Vivre ensemble et mixité sociale	Thème prédominant pour les trois maîtres d'ouvrage et pour l'AGORA
DECHETS	Chantier Gestion des déchets	Thème prédominant pour la collectivité Tarn Habitat et pour Tarn et Dadou qui a mis en place un plan ambitieux de prévention des déchets depuis 2010.
DEMARCHES ET PROCESSUS	Gouvernance et concertation	Thème prédominant pour la collectivité, Tarn Habitat et Tarn et Dadou qui œuvrent ensemble depuis 10 ans.
SOBRIETE ENERGETIQUE ET ENERGIE RENOUEVELABLE	Performances énergétiques	Thème prédominant pour la collectivité et pour Tarn Habitat [charte Eco4]
DENSITE ET FORMES URBAINES	Immobilier collectif Gestion économe de l'espace/Densité Qualité des espaces publics	Thème prédominant pour la collectivité, pour Tarn Habitat et pour Tarn et Dadou. Projet dense sur du foncier recyclé.

Ambitions

Pilier Démarche et processus

Les ambitions 1 à 5, relatives à la "démarche et au processus", mettent en avant en quoi les choix qui ont été faits en matière de pilotage, de gouvernance, d'association des habitants, de gestion, d'évaluation... sont novateurs et ont permis, ou permettront, de mieux faire, de mieux prendre en compte les aspirations de vos concitoyens, de maîtriser les coûts, de sécuriser juridiquement les procédures et, in fine, d'atteindre les objectifs fixés.

1 - Piloter et concerter dans une optique de transversalité

Ce projet de rénovation urbaine du quartier d'En Gach devenu aujourd'hui l'écoquartier des résidences du Parc, c'est avant tout la résultante d'une alchimie remarquable :

- Entre les partenaires de ce chantier au niveau de la maîtrise d'ouvrage : commune de Graulhet, communauté des communes Tarn et Dadou et Tarn Habitat
- Entre ces partenaires et les habitants

La preuve de la réussite de cette transversalité - première pierre du développement durable – c'est la solidité du partenariat des maîtres d'ouvrage de ce chantier. Mis en place il y a 10 ans, ce partenariat est toujours vivant et actif plus que jamais, avec pour nouveau défi de répondre ensemble à l'appel à projet « éco-quartier » afin de valoriser les actions qui font vivre cet écoquartier.

Les premières réflexions sur la restructuration des quartiers d'habitat social de la ville de Graulhet datent de 2001. A l'initiative de l'office public HLM du Tarn, une étude sur la requalification des sites d'En Gach et de Crins 2 a été initiée. Celle-ci s'inscrivait dans le cadre de la convention thématique particulière "Habitat", elle-même rattachée à la convention cadre du Contrat de ville de Graulhet signée le 9 août 2000.

Outre le volet urbain de l'étude (cadre bâti, voiries, etc.), l'étude a eu une composante sociale très forte, puisque tous les locataires des deux sites ont été rencontrés individuellement pour mener une enquête sociale. L'avis des habitants sur leur cadre de vie, leur logement, leur quartier a été précisément recueilli pendant plus de 2 mois. Les conclusions de l'étude ont été soumises à monsieur l'architecte conseil de la DDT du Tarn qui a émis un avis favorable sur le projet, notamment eu égard à la consultation des habitants et des associations.

Par ailleurs, l'ensemble des institutions pouvant être impliquées dans de futurs projets de restructuration des quartiers ont été informées des conclusions de ces études : Préfecture du Tarn, Conseil Général du Tarn, Communauté de communes Tarn et Dadou, CAF du Tarn, DDASS du Tarn, Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations, ACSE, Chambre des métiers du Tarn, CCI Castres-Mazamet, Commissariat de Graulhet.

En octobre 2002, et bien que l'étude réalisée par le Cabinet d'études Urbane ait montré que les quartiers d'En Gach et de Crins méritaient d'être restructurés, le comité de pilotage du contrat de ville validait le choix de privilégier la restructuration du site d'En Gach lors des sessions des 5 avril et 23 octobre 2002.

A partir de ce choix, le projet de restructuration d'En Gach a été lancé et d'autres études, démarches et partenariats ont été engagés.

PHASE D'ELABORATION DU PROJET D'EN GACH

En mai 2003, l'office HLM réalisait un dossier d'intention sur la restructuration du site d'En Gach établissant les grandes orientations du projet : recomposition spatiale du site (démolition/reconstruction, accompagnement social, dédensification de l'offre de logements, réhabilitations des logements conservés, équipements publics et voiries, prix de revient estimatif).

Un comité de pilotage restreint est constitué début 2003. Il regroupe la mairie de Graulhet, l'office HLM, la DDT du Tarn, le cabinet Urbane.

Entre janvier et avril 2003, plusieurs réunions de travail ont permis de situer le projet d'En Gach par rapport à l'ensemble des problématiques liées au logement sur la commune de Graulhet (accueil des gens du voyage, rue Saint Jean, centre-ville). Ces réunions ont mis en évidence la nécessité de mettre en place des objectifs clairs et partagés par l'ensemble des acteurs sur le portage du projet et sur l'organisation de la maîtrise d'ouvrage.

Dans ce but, un dossier d'intention a été réalisé pour être présenté au conseil municipal de la ville de Graulhet et au conseil d'administration de l'office HLM du Tarn. Des délibérations de ces instances ont permis d'acter leur engagement dans le projet.

Parallèlement au travail de définition des objectifs urbains et du suivi du projet, l'office HLM et le maire ont dès décembre 2003 souhaité impliquer tous les acteurs sociaux travaillant sur la ville. Ainsi, le CCAS de la ville de Graulhet, la Maison du Conseil Général du Tarn de Graulhet, le centre social CAF de Graulhet, ont signé un engagement pour que les travailleurs sociaux de leurs structures respectives soient associés au suivi des habitants dans le cadre du projet. Cette implication très en amont a permis de faciliter le travail ultérieur de tous les acteurs autour de la question fondamentale du relogement des familles qui sera évoqué ultérieurement.

En août 2003, la LOI n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, actant la création de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), a conduit les porteurs du projet à étudier l'opportunité de déposer un dossier de candidature au titre de l'ANRU. En effet, les orientations stratégiques, les enjeux urbains et sociaux, la nécessité d'avoir un portage institutionnel fort, clair et pérenne, la durée du projet correspondaient en tout point aux enjeux et aux cadrages déclinés par l'ANRU.

Toutefois, le quartier d'En Gach n'étant pas situé en ZUS, mais celui-ci présentant des indicateurs socio-économiques encore plus dégradés que dans la moyenne des ZUS nationales, la ville de Graulhet et l'office HLM ont dès lors décidé de déposer une demande de dérogation au titre de l'ANRU.

Afin de structurer les équipes de maîtres d'ouvrage futures, des référents ont été désignés pour chacun des acteurs, un élu, un technicien. Constitués en comité technique, ces référents se sont réunis tous les mois, associant en fonction des ordres du jour d'autres partenaires (associations, représentants de l'Etat, habitants). Parallèlement, la commune de Graulhet passait commande d'une étude de faisabilité à la subdivision de l'Équipement de Graulhet pour une première esquisse urbaine sur les aménagements paysagers et la voirie.

Ce dossier a été déposé en avril 2004 à la Préfecture du Tarn et transmis le 11 mai 2004 par Monsieur le Préfet du Tarn à Monsieur le ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion Sociale.

Par courrier daté du 25 novembre 2004, Monsieur le Ministre informait Monsieur le maire de Graulhet de l'avis favorable pour que le projet de restructuration du site d'En Gach bénéficie de la dérogation au titre de l'article 6 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville. Cet accord était cependant soumis à la nécessité de définir un périmètre précis du projet.

Tout en tenant compte de cette réserve, il convenait de préparer et déposer le dossier d'intention définitif.

L'office HLM a dès lors saisi l'opportunité de se porter acquéreur d'une importante emprise foncière contiguë au quartier d'En Gach : 4 hectares de prés et de bois dont l'office s'est porté acquéreur durant l'été 2005. Cette acquisition, de par sa situation et son importance, constituait une opportunité unique de redéfinir le projet dans son ensemble. A la demande de Monsieur le Préfet du Tarn, l'office HLM et la ville de Graulhet ont décidé de réaliser un groupement de commande afin d'organiser un concours pour le choix d'une maîtrise d'oeuvre qui puisse proposer un projet architectural et urbain qui englobe l'ensemble des problématiques du projet (habitat, voirie, équipements, aménagements paysagers).

En novembre 2005, un dossier d'intention définitif est déposé auprès des services de l'Etat et permet de reprendre et de valider :

- la constitution d'un comité de pilotage élargi (Préfecture du Tarn, Mairie de Graulhet, Office HLM du Tarn, Conseil Régional MP, Conseil Général du Tarn, Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, DDE du Tarn, Communauté de Communes Tarn et Dadou, CDC, Associl, CAF, AROMIP, DDASS, ACSE)
- la définition d'un périmètre limité au quartier d'En Gach, à l'emprise foncière achetée par l'office HLM (le parc boisé

et une emprise foncière d'1 hectare étant vendues à la ville), et un programme de construction de maisons individuelles hors site étant intégré dans le projet, notamment pour faciliter la mobilité résidentielle des locataires à reloger.

- les principes d'aménagement du projet (augmentation des démolitions et des reconstructions, maintien des réhabilitations, recomposition du réseau viaire autour d'un mail, ouverture du quartier sur la ville, valorisation paysagère des espaces publics...)
- la constitution de groupe de travail thématique : trame urbaine, politiques sociales de peuplement, concertation et communication auprès des habitants, services collectifs
- le phasage du projet
- le plan de financement
- le plan de communication
- les dispositifs d'évaluation

Durant 3 ans, les équipes techniques de la mairie de Graulhet, de l'office HLM et de l'Etat ont sans cesse adapté le projet aux opportunités et aux contraintes qui se sont succédées. Quatre dossiers ont été réalisés. Malgré ces changements permanents, l'implication des partenaires, y compris les partenaires sociaux et les relais sur le terrain (associations exerçant des activités sur le quartier) ont été mobilisés pour que l'information soit diffusée, autant que faire se peut, auprès des locataires et des habitants.

Cependant, ces multiples changements ont certainement pesé sur la lisibilité du projet, tant pour les maîtres d'ouvrages, que pour les partenaires et surtout pour les habitants. Il était important, à partir de la définition d'un projet définitivement validé sur les grandes orientations et d'un phasage établi, que des actions directes et fortes auprès des habitants soient conduites. C'est à partir de ce moment là que l'ouverture d'un local d'information pour les habitants animé par un animateur dédié à cette mission a été ouvert. Une lettre d'information spécifique sur le projet de la ville de Graulhet a été créée. Tarn Habitat s'est fait le relais du projet à travers son journal bimestriel aux locataires des locataires. Des évènementiels ont aussi été organisés autour de la démolition des tours avec des associations culturelles, des reportages photographiques, des ateliers d'écritures sur la mémoire du quartier, la création du projet Télégrenouille initié sur En Gach, les réunions publiques organisées autour des thématiques des équipements, de la sécurité, des aménagements.

Parallèlement à ces actions, le bailleur a instauré une charte de relogement cosignée par la ville de Graulhet, le bailleur et chaque locataire, dans laquelle les engagements des parties ont été listés et expliqués individuellement aux locataires avec l'aide de travailleurs sociaux partenaires de la démarche. Chaque proposition de relogement a été remise en mains propre aux locataires. Une évaluation du relogement par questionnaire individuel a été effectuée à la fin de l'opération. Tous les locataires ont obtenu le type de logement et le quartier qu'ils souhaitaient.

Pour les travaux de réhabilitation, le bailleur a réalisé un diagnostic précis de l'état des logements et des travaux nécessaires en fonction de la typologie en effectuant des visites au domicile. Le projet de réhabilitation a été présenté aux locataires selon les dispositions de la circulaire n°93-60 du 6 août 1993. Au total, sur les 5 années de montage et de finalisation du projet, ce sont plus d'une cinquantaine de réunions institutionnelles, techniques, locales qui auront été menées pour initier, proposer, modifier, valider, expliquer, concerter.

2 - Bien situer et définir son projet

Le projet de l'écoquartier est le fruit d'une volonté forte de transformer et changer l'image d'un quartier graulhétien relégué et d'exclusion, en un quartier de coeur de ville, où il fait bon vivre.

Ce quartier devient un lieu de mixité, de lien social, novateur en matière de développement durable, prônant la haute qualité du cadre de vie.

L'écoquartier se caractérise par une grande cohérence avec le territoire urbain et le grand territoire.

Cet écoquartier s'inscrit dans :

- Le projet de ville : PLU-AEU, schéma de déplacement, PRBG (Programme de redynamisation du bassin gaulhérois) via le traitement des friches industrielles, etc.
- Le projet intercommunal : PLH (Programme local de l'habitat – 29 communes) avec la volonté de créer plus d'habitat social de qualité.
- Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale – 64 communes) : dont la ligne force est de préserver la ressource foncière et de refaire la ville sur la ville.

Situé à l'Ouest de la commune, proche du centre ancien de Graulhet (à 600 mètres environ), la cité d'En Gach, aujourd'hui « Les résidences du Parc », a longtemps été considérée comme lointaine du coeur de ville et « isolée ». Cette cité fonctionnait même en « cul de sac » et ne s'inscrivait pas dans le contexte urbain adjacent composé d'une trame urbaine pavillonnaire. Elle constituait une entité isolée dans la quelle on ne pénétrait pas facilement et que l'on ne traversait pas.

Ce projet de reconstruction permet d'ouvrir ce quartier sur la ville et de le sortir du cliché de « cité ». Les préoccupations des partenaires lors du montage du projet ont été les suivantes :

- Création d'un cadre de vie donnant une large place au végétal, à la nature en ville et recomposition des espaces publics
- Créer de l'habitat haute qualité environnementale et à faible coût d'usage pour les habitants : nécessité de démolition des trois tours de 5 à 7 étages, reconstruction de petits collectifs de 2 à 4 étages et de logements semi-collectifs en bande de un étage, enfin réhabilitation de certains bâtiments ;
- Ouverture sur la ville et création de lien social et de mixité sociale

Au total, ce chantier a débuté par la démolition de 93 logements qui s'est poursuivie par la livraison de 102 logements neufs : 13 maisons, 26 appartements semi-collectifs, 63 appartements collectifs. Ainsi que 110 logements occupés réhabilités : 28 semi-collectifs et 82 collectifs. La création de voiries structurantes pour retisser la trame urbaine et la création de près de 1 km linéaire de liaisons douces reconnectent les résidences du parc au coeur de la ville.

3 - S'assurer de la faisabilité financière, technique et juridique du projet

2001 : les maîtres d'ouvrage associés (commune de Graulhet, communauté de communes Tarn et Dadou et Tarn Habitat) ont partagé le diagnostic et les constats du cabinet conseil Urbane.

2001-2002 : les maîtres d'ouvrage se sont appuyés sur les conseils externes institutionnels (Etat, Caisse des dépôts et consignations) et avec l'appui de ces derniers ont mandaté des prestataires pour produire un diagnostic global et partagé du quartier sur les thématiques telles que social, urbain, paysage, déplacement, habitat, cadre de vie, etc.

2003-2004 : sur les bases de ce diagnostic, les enjeux stratégiques ont pu être discutés par le CoPil (Comité de pilotage) et ainsi une stratégie déclinée en objectifs opérationnels a été établie et s'est concrétisée par un projet d'intention ANRU.

2003-2006 : les maîtres d'ouvrage alliés ont piloté ensemble la réalisation des objectifs opérationnels avec le soutien des partenaires institutionnels et l'appui des prestataires.

Détail des prestataires :

- groupement de commandes et maîtrise d'oeuvre complète assurée par un même prestataire : cabinet Paris (architecte, urbaniste, bureaux d'études techniques, paysagistes, mandataire de l'équipe),
- équipe d'urbanistes « Urbane » pour la programmation architecture et urbaine,
- « Sol et cité », pour les études urbaines, de déplacement, méthode AEU,

- enfin, le CPIE (Centre permanent d'initiative pour l'environnement) pour l'appui à la démarche globale d'agenda 21 de quartier.

2006 : ce partenariat a permis la concrétisation de ce projet complexe issu d'une programmation commune et d'une consultation des concepteurs. La constitution d'un tour de table s'est concrétisée par une maquette financière établie dès 2006.

Pour s'assurer de la faisabilité à chaque étape les maîtres d'ouvrages associés, collaborent ensemble et partagent leurs expertises internes, s'appuient sur leurs partenaires institutionnels et financeurs, confient à des prestataires privés des missions de conseils, recroisent les analyses et améliorent en continu le processus du projet.

Cette méthode s'appuie sur un portage clairement établi, 3 maîtres d'ouvrages, un élu et un technicien référent par maître d'ouvrage, une collaboration très régulière, des validations politiques à chaque étape qui permettent par effet de "cliquet" de stabiliser le processus.

4 - *Savoir gérer et évaluer son projet*

Le chantier des Résidences du parc est un véritable exemple de partenariat solide

Ce projet de rénovation urbaine du quartier d'En Gach devenu aujourd'hui l'écoquartier des résidences du Parc, c'est avant tout la résultante d'une alchimie remarquable :

- Entre les partenaires de ce chantier au niveau de la maîtrise d'ouvrage : commune de Graulhet, communauté des communes Tarn et Dadou et Tarn Habitat
- Entre ces partenaires et les habitants

La preuve de la réussite de cette transversalité - première pierre du développement durable – c'est la solidité du partenariat des maîtres d'ouvrage de ce chantier. Mis en place il y a 10 ans, ce partenariat est toujours vivant et actif plus que jamais, avec pour nouveau défi de répondre ensemble à l'appel à projet « éco-quartier » afin de valoriser les actions qui font vivre cet écoquartier.

Les maîtres d'ouvrage alliés ont fait le choix de se doter chacun d'un élu référent ainsi que d'un référent technique. Cette complémentarité est une clé de la réussite de ce chantier. Mais c'est aussi le fait que ces trois maîtres d'ouvrage aient toujours porté ensemble cette démarche à tous les niveaux :

- Réalisation du projet d'intention
- constitution d'un Groupement de commandes
- Attribution des marchés de conception
- Élaboration de projets architecturaux
- Validations conjointes unanimes lors des CoPil
- Travail sur le relogement: charte, action sociale, évaluation
- Attribution de marchés de travaux par le Groupement de commandes
- Réalisations et CoPil réguliers
- Accompagnement du chantier tant par un dispositif social que de communication auprès des habitants
- Des livraisons de logements échelonnées
- Accueil des nouveaux habitants
- Création d'événements ou d'actions pour tisser des liens entre anciens et nouveaux habitants
- Dispositif d'insertion et d'amélioration constants

Le projet et le quartier sont gérés par le CoPil partenarial.

Les dispositifs de la politique de la ville (volets cohésion sociale, qualité urbaine et cadre de vie) sont tout

particulièrement axés et mis en oeuvre sur ce projet d'éco-quartier. D'autre part, les dispositifs spécifiques à Tarn habitat (charte Eco 4 : maîtrise d'énergie) relatifs à la qualité des logements et leur coût d'usage sont établis au regard des labels obtenus. Des enquêtes de satisfaction seront menées pour s'assurer que ces économies d'énergie promises sont effectives.

5 - Pérenniser la démarche

Le chantier des Résidences du parc rime avec pérennité.

En effet, on ne peut que souligner le partenariat constant et régulier des trois maîtres d'ouvrage : commune de Graulhet, communauté des communes Tarn et Dadou et enfin Tarn Habitat. La pérennité est déjà concrétisée par l'alliance de ces trois partenaires, qui, ensemble, croisent leurs stratégies propres pour être parfaitement cohérents sur ce territoire de l'éco-quartier depuis 2001.

Malgré les élections locales et les changements d'équipes, le projet a toujours su transcender et passer au-dessus les clivages.

Aujourd'hui, c'est ensemble que ces trois maîtres d'ouvrage se sont unis pour candidater à l'appel à projets éco-quartier, pour valoriser tout le travail fait sur ce quartier en matière de développement durable.

Dans « Les résidences du Parc », les maîtres d'ouvrage ont privilégié tous les équipements pouvant contribuer à une diminution de consommation des énergies : tant au niveau du chauffage que de la consommation d'eau. Tarn Habitat souhaitant aller plus loin dans sa démarche « économie d'énergie » a instauré un contrôle a posteriori des dépenses énergétiques des locataires de ces logements. Ainsi, les locataires volontaires des maisons individuelles pourront mettre à disposition de Tarn habitat leurs factures d'énergie.

Et comme les défis ne font pas peur à ce trio partenarial, ils ont décidé aujourd'hui, dans un souci de pérennisation, de mettre en place un Agenda 21 de quartier qui inscrira définitivement les Résidences du Parc dans la démarche du développement durable.

Le projet architectural urbain terminé, le CoPil projet se transforme ainsi en CoPil Agenda 21 afin de poursuivre et inscrire dans le long terme les bonnes pratiques collaboratrices existantes.

La volonté de mettre en place un agenda 21 sur ce quartier permettrait de pérenniser cette démarche et d'ancrer le quartier dans cette démarche de développement durable.

Pilier Cadre de vie et usages

Les ambitions 6 à 10, relatives au "cadre de vie et usages", mettent en avant les démarches existantes au sein de l'EcoQuartier visant à la création d'un lieu de vie attractif, portant une identité de quartier valorisante et à l'émergence de modes de vie plus durables et équitables. Elles décrivent la façon dont le projet amène à la création d'espaces de vie, de lieux de socialisation et d'échanges, et ce à travers la promotion du vivre-ensemble, de la mixité sociale, ou encore la conception d'un urbanisme et d'un cadre de vie de qualité (espaces publics, confort des logements, etc.) adapté au contexte local et mettant en valeur le patrimoine.

6 - Promouvoir le vivre-ensemble

Promouvoir le vivre ensemble au sein des Résidences du parc, c'est aussi s'ouvrir sur toute la ville. Aussi, des événements tant culturels que festifs – donner un spectacle de la saison culturelle graulhétquoise dans le Parc ou créer des temps de convivialité autour d'un vide grenier ou d'un repas de quartier - seront-ils programmés au coeur de ce quartier graulhéttois.

La mixité à tous les niveaux, tel est le fil rouge et la volonté des élus sur ce quartier.

- mixité des formes d'habitat : ce quartier se caractérise par du collectif, du semi-collectif et de l'individuel notamment

sur les sept terrains que Tarn habitat a réservé pour des familles en primo-accession.

- mixité des populations : anciens locataires du quartier qui résident dans les logements réhabilités et nouveaux arrivants qui investissent au fur et à mesure les logements livrés. La définition des critères de peuplement a fait l'objet d'un travail approfondi des trois maîtres d'ouvrage. Ces critères ont tenu compte des personnes déjà en place, du diagnostic des demandes de logement sur Graulhet, du diagnostic des critères prioritaires, de l'accessibilité, de l'insalubrité, des sur-occupations et des sous-occupations, etc.

- mixité fonctionnelle et mixité des usages : habitat, espaces publics, services publics, école, parc, salle conviviale, etc.

Une salle festive : la ferme Boyer, plantée au coeur du parc Boyer pourra devenir une salle festive et conviviale.

Enfin dans le cadre du CUCS (Contrat urbain de cohésion sociale), des fonds seront débloqués afin d'impulser des actions de citoyenneté sur ce quartier :

- « Pour une enfance sans violence » : avec l'Amicale Laïque, au sein de la maison de l'enfance (Groupe scolaire d'En Gach), l'objectif est de faire en sorte que les enfants reçoivent, dès leur jeune âge, une éducation au sujet des valeurs, attitudes, comportements et modes de vie qui doivent leur permettre de régler tout différend de manière pacifique et dans un esprit de respect de la dignité humaine, de tolérance et de non discrimination.

- Et pour sensibiliser les adultes à ces mêmes thèmes, un rendez-vous convivial et régulier sera créé dans le parc tous les vendredis de 17h à 18h « L'heure du thé »

- Avec la régie de territoire : l'action « Déchets d'oeuvre » a pour but de créer un moment privilégié de rencontre entre les habitants du quartier des Résidences du parc, entre les habitants et les artistes, entre les habitants et les salariés de la régie. Le but est de donner à des objets anodins une dimension artistique, poser un autre regard sur les déchets à travers l'art, montrer que l'on peut éduquer à la culture de l'environnement par l'intermédiaire de l'art.

7 - Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables

Promouvoir des modes de vie solidaires et responsables découlait de la philosophie des trois partenaires.

Chacun a apporté une pierre à l'édifice :

- Tarn Habitat avec sa charte Eco 4 et son livret du locataire : le label Eco 4 est attribué à toute action permettant l'atteinte de l'objectif quantitatif de réduction des Gaz à Effet de Serre (G.E.S.), gaz carbonique (CO₂) essentiellement, fixé par Tarn Habitat pour son parc de logements et ses modes de fonctionnement. D'autres actions ne correspondant pas strictement au critère énergétique pourront être retenues dès lors qu'elles s'inscrivent dans la réduction ou la meilleure gestion de ressources naturelles rares ou sensibles. Cette action doit aussi respecter un principe de neutralité financière globale pour le budget de l'Office par sa contribution à l'atteinte d'un optimum économique. Cette neutralité financière sera systématiquement recherchée pour le locataire.

La labellisation confère un caractère prioritaire à l'action. Deux indicateurs quantitatifs sont retenus :

a) la consommation énergétique de l'office en kwh/m² et en TCO₂/m². Pour chaque unité de mesure, un objectif quantitatif pluriannuel sera retenu avec un suivi annuel (cf annexe III-1)

b) la dépense globale du locataire, dans le cadre des réhabilitations, ne doit pas augmenter.

c) au global, le ratio €/m² sera utilisé pour mesurer les dépenses faites à ce titre et à comparer aux indicateurs du a).

Le livret du locataire prône les bons gestes pour un bon usage du logement et développe toutes les consignes utiles et pratiques en matière d'économie d'énergie.

- La communauté de communes Tarn et Dadou avec la gestion des déchets des habitants : un programme de prévention des déchets vient d'être signé entre la Communauté de communes Tarn et Dadou, l'ADEME et le Conseil général du Tarn afin de diminuer la quantité de production de déchets sur le territoire de 7% d'ici 5 ans. Pour ce faire un diagnostic va démarrer pour identifier les flux visés et programmer des actions. Des actions phares ont déjà été

identifiées : compostage en pied d'immeuble avec l'utilisation du compost dans les jardins partagés de Graulhet , « stop pub » pour limiter la production de papier, la gestion différenciée des espaces verts qui limite la production de déchets verts par le recyclage des déchets verts en paillage pour les massifs 2 points de cuves enterrées comprenant la collecte des déchets résiduels et les déchets recyclables vidés 1 fois par semaine

- La commune de Graulhet avec toute une réflexion sur l'implantation de jardins partagés au sein du quartier afin de réapprendre aux jeunes à cultiver des légumes et à travailler la terre. Mais aussi, via les actions du CUCS autour des déchets : notamment l'opération « déchets d'oeuvre » évoquée ci-dessus, mais aussi le compostage en pied d'immeubles. Le but est de développer les solutions de proximité pour la gestion des déchets. Ce projet pilote associant des jardins collectifs-familiaux et du compostage in-situ des bio déchets produits par les résidents doit permettre de faire valoir les divers intérêts sociaux, économiques et environnementaux que représente sa mise en place. Niveau environnemental : réduction des déchets à gérer ; niveau économique : économie de collecte et de traitement des déchets ; enfin, niveau social : occasions de se rencontrer et partager. Ou encore en facilitant la fluidité des déplacements, avec la navette urbaine gratuite qui dessert ce quartier.

8 - Offrir un cadre de vie agréable et sain

Grandir ou vieillir dans un quartier propre où il fait bon vivre, c'est idéal. Sur le quartier des résidences du Parc, différents outils contribueront à créer un cadre de vie agréable et sain. Un quartier où les problèmes se gèrent au fur et à mesure et où tout malaise n'a pas le temps de s'envenimer, c'est un quartier où il fait bon vivre.

La Gestion Urbaine de Proximité et son "diagnostic en marchant", sont aussi des éléments essentiels à l'amélioration du cadre de vie, en se mettant au service des habitants du quartier. La GUP fait l'objet de conventions entre les bailleurs, les collectivités locales et l'Etat dans les quartiers en rénovation urbaine. Ainsi, ces diagnostics permettent d'accompagner la rénovation du bâti en améliorant la gestion du quartier, afin de donner aux habitants une qualité de vie quotidienne aussi satisfaisante qu'ailleurs.

Autre clé de voûte de ce « bien vivre », c'est la présence et l'intervention quotidienne de la régie de territoire graulhetoise "Agora". Des équipes de l'Agora gèrent la propreté du quartier, mais aussi le ramassage des déchets encombrants à la demande de Tarn- Habitat. Au delà de toutes ces interventions, le quartier bénéficie d'une politique territorialisée globale.

Enfin, pour offrir un cadre de vie agréable et sain, rien de mieux que la proximité d'un poumon de verdure ! La municipalité ayant acquis un parc doté d'arbres centenaires, il ne restait qu'un pas.

Le parc Boyer devenait dans ce projet d'éco-quartier un point incontournable.

Planté de 65 arbres à maturité répartis en 14 essences et doté d'un labyrinthe de buis, ce parc a fait l'objet d'un diagnostic par l'ONF. Dans les conclusions, ont été préconisés le rabaissement des buis pour plus de sécurité du lieu public et l'abattage d'une quinzaine d'arbres devenant dangereux.

Sachant que deux arbres à maturité produisent en moyenne l'oxygène nécessaire pour une famille de 4 personnes, ce parc assure à lui seul l'oxygène de 25 familles.

D'autant que le foisonnement des pelouses et les divers végétaux prévus dès l'origine dans le projet contribuent également à la production d'oxygène.

Les espaces verts de la ville de Graulhet mettent en oeuvre la gestion différenciée sur le quartier, élément clé de la gestion raisonnée. Elle est à la croisée de tous les chemins qui conduisent à une gestion des espaces verts plus respectueuse de l'environnement.

De même, traiter tous les espaces verts de façon « traditionnelle » banalise et altère gravement la biodiversité. Horticole pour la jardinière, écologique pour la prairie, la gestion différenciée diversifie les milieux, la faune, la flore et les paysages. La gestion différenciée permet à la nature de revenir en ville, elle est instaurée à Graulhet depuis début 2010.

Graulhet a fait le choix comme beaucoup de villes en pointe en matière de développement durable de mettre en place la gestion différenciée, une façon de fleurir autrement.

La paysagiste a pris en compte cette gestion différenciée en privilégiant les espaces de jachères fleuries, les arbustes peu gourmands en eau et les vivaces.

Au total : 500 arbustes, 500m² de prairie fleurie naturelle, 1 000 pieds de vivaces et plus de 50 grands arbres.

Tous ces espaces contribuent au bien être des habitants de ce quartier et de tous ceux qui viendront y flâner. Rappelons nous que la vue de végétaux entraîne une réduction des symptômes de stress en 4 à 6 minutes.

9 - Valoriser le patrimoine local, l'histoire et l'identité du quartier

Aménager le parc de ce quartier, traiter chacun des arbres, protéger ces marronniers centenaires, chênes et cèdres, de 10 à 25 mètres de haut, c'est valoriser le patrimoine local. La commune de Graulhet n'a pas hésité à contacter l'Office National des Forêts pour disposer d'un diagnostic et bénéficier de conseils d'experts.

Télé Grenouille a vu le jour en 2006, il s'agit d'une télévision participative portée par l'association Volubilo, qui s'inscrit dans le projet et est soutenue par la politique de la Ville. Elle a pour but de récolter la parole des habitants durant tout le processus de renouvellement du quartier : destruction, reconstruction, naissance d'une nouvelle vie.

L'association Volubilo accompagne les habitants de tous âges et de toutes cultures d'En Gach, à travers ces étapes du chantier.

Elle propose par le biais d'ateliers de formation artistique, notamment audiovisuel, d'ateliers d'écriture et d'actions socio-culturelles de renforcer le lien social au sein du quartier et avec les institutions et partenaires sociaux (MJC, Centre social, école, Amicale Laïque, Tarn Habitat) ainsi que de revaloriser l'image du quartier.

Cette action a été financée par la Politique de la Ville (ACSE et Mairie de Graulhet).

La radio R'd'Autan a également recueilli sous forme d'émissions/reportages radiophoniques « En Gach un quartier d'avenir » la parole des habitants du quartier d'en Gach pendant les phases de démolition et reconstruction.

10 - Intensité, compacité et densité : dessiner un quartier adapté au contexte

La revalorisation du quartier d'En Gach représente un projet ambitieux pour les partenaires. C'est la création de 200 logements sur 6 hectares dont 4 hectares d'espaces verts, soit un logement pour 300 m² de foncier sur l'emprise totale. Cette réhabilitation se traduit par une évolution positive du nombre de logements sur le site doublée d'un changement de forme urbaine.

Avant toute réhabilitation des bâtiments existants et la construction de logements neufs, une réflexion d'urbanisme s'impose pour bien comprendre les enjeux et les évolutions potentielles du devenir du quartier. D'autant que le fil rouge de ce chantier a toujours été 100% du foncier recyclé.

- Traitement paysager du projet : l'orientation générale des bâtiments est Nord-Sud. Dans la mesure du possible, les surfaces de stationnement et les entrées sont implantées au Nord afin de libérer la façade sud depuis lesquelles les pièces de vie et terrasses profitent de la vue sur les jardins, le coeur d'îlot ou le mail. La composition paysagère prend alors toute son importance et devient la trame de raccordement des différents îlots. Son expression la plus visible est révélée par la création du mail planté au contact nord de l'avenue Hector Berlioz. Il prend naissance à l'Est depuis l'accès piéton du centre ville et du futur pour s'achever à l'Ouest avec le projet de jardins familiaux. Cette surface neutralisée trouve sa raison d'être dans la proposition d'un espace polyvalent collectif. Il sera le lieu d'animations, de rencontres, de jeux de la cité en opposition aux jardins en coeur d'îlots plus résidentiels. L'espace boisé existant, le parc Boyer, devient le parc urbain. Son emprise a été agrandie afin qu'il soit en liaison directe avec le mail et qu'il en

soit le prolongement. Espace de jeux, d'ombrage et de repos, il atteint sa juste proportion à l'échelle du quartier. L'étude phytosanitaire du parc a proposé une revalorisation des arbres à conserver et un complément de plantations afin d'anticiper le renouvellement pour les décennies à venir.

- Revalorisation des pieds d'immeubles existants : la spécificité de la double entrée des bâtiments existants fait l'objet d'une requalification formelle et fonctionnelle. L'entrée principale est clairement identifiée et accessible depuis la zone de stationnement. Un périmètre végétal d'une largeur de 2 à 3 mètres est aménagé en périphérie du bâtiment pour assurer l'intimité des logements en rez-de-chaussée contre les vis-à-vis depuis les circulations piétonnes et les zones de stationnement. Elle accompagne l'accès secondaire du bâtiment depuis le jardin en coeur d'îlot.

- Services et équipements : la vie quotidienne de la cité d'En Gach s'accompagne de services. Les voies de circulation, les accès en pied d'immeuble, le retournement de véhicules lourds, etc. ont été établis afin de permettre le cheminement aisé des véhicules de secours, de déménagement, des bus et des véhicules de ramassage des déchets. Le classement acoustique du boulevard Général Leclerc a imposé une distance de recul minimum pour la construction des bâtiments. Cette surface neutralisée pourrait ainsi accueillir des jardins familiaux. Les difficultés de ce quartier s'expliquaient, en partie, par le manque de continuité avec le tissu urbain environnant. La proposition du cabinet Paris avait pour principal objectif d'étudier une nouvelle composition urbaine et de rompre ainsi l'isolement ressenti malgré son implantation privilégiée, à quelques centaines de mètres du centre ville.

Pour répondre à cette attente, le projet a proposé deux principes structurants:

- création de plusieurs voies transversales nord-sud pour assurer la continuité du tissu viaire existant, assurer la desserte cohérente des futures constructions et anticiper l'éventuel développement de la cité sur la réserve foncière privée au nord

- affirmer et renforcer l'avenue Hector Berlioz comme axe principal du quartier en requalifiant son profil et en doublant d'un mail paysager. Cet élément linéaire multifonctionnel (promenade, jeux de boules, déplacement doux, etc.) et articulé sur le parc dans sa partie centrale valorise et complète l'armature publique fortement végétalisée. Les espaces inter-bâtiments pourront confirmer leur statut d'espaces résidentiels. La recomposition des voies, des cheminements, du stationnement et des espaces verts sont les éléments structurants de la forme urbaine et le support de l'identification résidentielle. La hiérarchisation des surfaces depuis l'espace public collectif jusqu'aux espaces privés des logements individuels permettra une très bonne lisibilité des différents espaces et de leurs fonctions. Cela participera fortement à une appropriation collective du quartier associée à un développement des espaces privés.

Dans cette trame urbaine recomposée prenant en compte la situation actuelle et les évolutions potentielles futures, l'approche de la démarche architecturale se voulait globale. La volonté étant de composer une répartition équilibrée des volumes et surfaces dont la finalité consiste en la suppression des espaces résiduels non qualifiés. Dans cette logique, les constructions neuves s'intercalent aux existantes, pour compléter ou développer des formes urbaines inachevées: affirmer le front bâti de l'avenue Hector Berlioz, renforcer le caractère résidentiel des coeurs d'îlot, densifier les espaces publics (mail, square).

Les bâtiments collectifs R+3 sont implantés en partie centrale du site. Ils prolongent ceux déjà existants et de même volumétrie. Cette densité volontaire établit physiquement le coeur de la cité. De ce noyau central, la typologie des bâtiments diminue progressivement jusqu'aux limites du projet pour retrouver l'échelle des constructions pavillonnaires avoisinantes.

Pilier Développement territorial

Les ambitions 11 à 15, relatives au "développement territorial", mettent en avant les actions mises en place au sein de l'EcoQuartier visant à inscrire le quartier dans le fonctionnement territorial et participant à son développement économique, notamment via le recours aux circuits courts de production et de consommation. Elles décrivent la façon dont les diverses fonctions urbaines (habitat, services, commerces, etc.) sont intégrées au quartier, dans quelle stratégie de développement local économique et social votre projet s'intègre, quelles organisations des flux de transports, classiques ou alternatifs, ont été pensées, ou encore quelles sont les synergies avec les milieux agricoles et naturels de proximité, etc.

11 - Assurer la mixité fonctionnelle

Dans l'écoquartier des résidences du parc, les usages et fonctions sont mêlées intimement.

C'est un quartier de vie, où l'on habite, où l'on déambule dans le parc urbain et dans le réseau de circulations douces. Avec un réseau de voiries récemment reliées aux axes structurants de la Ville, c'est également un quartier qu'on traverse, en voiture ou en transport en commun.

Dans l'écoquartier on jardine ensemble les espaces verts de pied d'immeubles, on y crée aussi des oeuvres d'art grâce à divers ateliers participatifs mis en oeuvre dans le quartier par les associations financées grâce aux dispositifs de la politique de la Ville.

C'est également un quartier où l'on admire les créations des artistes professionnels. Graulhet est la deuxième ville de Midi-Pyrénées en nombre d'intermittents du spectacle. C'est tout naturellement le lieu d'une programmation culturelle éclectique et foisonnante qui irrigue toute la ville, et ce quartier précisément.

L'écoquartier est un lieu d'apprentissages variés, on y apprend que l'on soit enfant, dans les écoles maternelle et primaire du quartier, ou adulte grâce aux stages de formations professionnelle aux métiers du bâtiment sur la ferme au coeur du parc, où au coeur de l'école dans la salle partagée sur le quartier.

A quelques minutes à pied du coeur de ville doté de nombreux petits commerces de proximité, la dimension économique et commerciale irrigue le quartier.

Enfin, l'écoquartier rénové demeure un lieu de mémoire, on se souvient de ce qu'était le quartier avant sa rénovation, et d'où les habitants viennent, avec les interventions de télévision participative et de radio libre hyper locale : La radio R'd'Autan a notamment recueilli sous forme d'émissions/reportages radiophoniques « En Gach un quartier d'avenir » la parole des habitants du quartier d'en Gach pendant les phases de démolition et reconstruction.

12 - Organiser au mieux les déplacements et diminuer la dépendance à l'automobile

Les différentes voies de circulation au coeur des Résidences du Parc ont longuement été étudiées pour reconnecter l'écoquartier à la ville. Elles privilégient les circulations douces, avec trottoirs et passages piétons. Des passages surélevés permettent de faire ralentir les véhicules pour une meilleure cohabitation des automobilistes, piétons et cyclistes.

Et pour limiter l'utilisation des automobiles ou répondre aux besoins de ceux qui ne conduisent pas ou ne disposent pas de véhicule, un transport en commun, la navette urbaine gratuite, relie cet éco-quartier aux autres quartiers graulhétois et au centre ville.

Ce transport collectif urbain est également utilisé hors horaires habituels du service comme transport à la demande: en effet, la navette relie les quartiers aux salles de spectacles sur certaines dates de la saison culturelle graulhétoise.

13 - Promouvoir des modes de déplacements alternatifs et durables

Pour promouvoir les modes de déplacement alternatifs et durables, il faut inciter la population à les utiliser et tout mettre en oeuvre pour les rendre accessibles.

Ainsi, à noter la présence sur la ville d'un transport en commun gratuit: à savoir la navette urbaine gratuite, relie cet éco-quartier aux autres quartiers graulhétois et au centre ville.

Ce transport collectif urbain est également utilisé hors horaires habituels du service comme transport à la demande: en effet, la navette relie les quartiers aux salles de spectacles sur certaines dates de la saison culturelle graulhétoise. La création de voies douces avec ouverture du quartier sur le centre ville devrait inciter les habitants à se déplacer à pied ou à vélo.

Par ailleurs, le réseau Tarn-bus relie le quartier à la gare SNCF la plus proche, Gaillac, afin de permettre aux actifs travaillant à Toulouse de s'y rendre par le train. Horaires et tarifs sont couplés afin de rendre le train attractif pour des déplacements quotidiens .

Enfin les aires de covoiturage communautaires jalonnent le territoire, elles sont desservies par le réseau de bus interurbain Tarn-bus et permettent à tous de se déplacer de façon plus durable.

14 - Inscrire le projet dans la dynamique de développement local

Les clés de notre éco-quartier graulhétois en matière de dynamique de développement durable :

- Un chantier HQE : le principal objectif des choix techniques et esthétiques de ce projet est l'emploi de matériaux traditionnels, inspirés par l'architecture régionale, dont la mise en oeuvre est maîtrisée par les entreprises locales. Le recours à la brique comme parement est un exemple concret. Les nombreuses qualités de cette disposition constructive sont largement reconnues et valorisées par la démarche HQE. A l'originalité esthétique s'ajoutent les excellentes caractéristiques mécaniques et thermiques d'un produit d'origine naturelle dont la pérennité n'est plus à démontrer. Dans un contexte de développement durable, il incombe à Tarn Habitat de garantir un habitat et un environnement sains.

- Un chantier propre : une charte chantier propre a été rédigée. Les objectifs de cette charte sont de réduire les nuisances environnementales à travers deux objectifs :

- Le chantier et sa proximité : il s'agit des nuisances ressenties par le personnel de chantier, les riverains, les usagers de la voie publique

- L'atteinte à l'environnement : préserver les ressources naturelles et réduire l'impact du chantier sur l'environnement
Ainsi, par exemple, ce projet a donné la priorité à l'utilisation de matériaux non agressifs pour l'environnement et de matériaux recyclés et/ou recyclables, et la limitation des quantités de déchets produits. Cela passe également par une sensibilisation du personnel aux nuisances générées sur le chantier (émissions sonores, émissions de poussières, salissures de voiries, augmentation de la consommation d'eau potable, augmentation du trafic routier, risques d'envol). Lors de la préparation du chantier sont définies les différentes zones de chantier : stationnements, cantonnements, aires de livraison et de stockage, aire de fabrication ou livraison, aires de manoeuvre des grues, de tri et de stockage des déchets. A noter que chaque jour était procédé un nettoyage courant du chantier ainsi qu'un nettoyage soigné en fin de semaine.

- Lors des terrassements généraux pour la construction des nouveaux bâtiments, les déblais occasionnés ont été utilisés en limite ouest du terrain sous forme de merlon (talus végétalisé), afin d'assurer une correction acoustique contre les nuisances sonores du boulevard Général Leclerc.

- Conformément au programme, un dispositif de production d'eau chaude solaire a été prévu pour les logements collectifs.

Avec l'aide de la fédération des chasseurs, une jachère fleurie a vu le jour sur le chantier en attendant que les constructions débutent.

- Et après le chantier, grâce au choix des équipements en matière de chauffage et de gestion de l'eau, ce sont les locataires de ces habitations qui contribueront à leur tour à la protection de la planète et aux économies d'énergie. D'ailleurs, la mise en place par Tarn habitat de contrôles des factures d'énergie auprès des locataires volontaires a été actée afin de s'assurer de ces économies d'énergie.

- L'insertion sociale : tous les marchés en lien avec ce chantier qui étaient dotés de clauses sociales. De plus un chantier de formation a été mené sur la ferme Boyer en vue d'une réhabilitation future de cette bâtisse. La régie de territoire s'épanouira à terme dans ce quartier qui offrira des missions aux personnes en insertion : notamment sur tous les travaux d'amélioration du cadre de vie ou de création de mobiliers urbains en bois.

- Sur le volet économique : ce quartier pourrait impulser une dynamique commerciale et conduire à l'ouverture de petits commerces de proximité dans ce secteur.

15 - Valoriser les relations avec le milieu agricole et forestier

Privilégier la nature, et notamment valoriser le milieu agricole et forestier, ont été des préoccupations à toutes les étapes du chantier.

- Une jachère fleurie : dès l'origine, après avoir démolit les trois tours de ce quartier, et pour éviter qu'un sentiment de No Man's land soit perçu sur ce terrain devenu vague, l'association de chasse a offert une semence de jachère à la ville. Les jardins du coeur ont travaillé le terrain pour accueillir la semence et ce sont les enfants de l'école d'En gach qui ont semé cette jachère.

- Le Parc en cours de traitement : les services espaces verts de la ville de Graulhet sont à l'oeuvre. Ils sont en train de traiter le parc en tenant compte des conseils et préconisations de l'ONF.

- Véritable joyau au coeur de ce quartier, ce parc Boyer pourrait faire l'objet d'un circuit pédagogique évoquant les caractéristiques tant de la faune que de la flore.

- Jardins partagés : la réussite des jardins partagés graulhétois sur le site de la Bousquétarié interpelle les partenaires et laisse présager l'utilité de dédier un espace à la création de jardins partagés sur ce quartier. Ces jardins créent du lien entre les habitants et entre les générations, c'est aussi une façon de prôner le développement durable .

- A l'échelle de la Ted, la couveuse d'activité agricole marque l'attachement de ce territoire aux valeurs agricoles. Tarn et Dadou projette le développement d'un espace test, dit « couveuse » destiné à accueillir de jeunes agriculteurs qui ont pour projet de créer ou reprendre une exploitation. Consacrée au maraîchage bio, cette couveuse permettra aux candidats de tester et confirmer leur technique de production à Graulhet.

- Instauration d'un marché bio sur le quartier : afin de promouvoir les circuits courts et d'ancrer ce quartier dans une démarche de développement durable, il est souhaité qu'un marché bio et de producteurs locaux voit le jour sur ce quartier.

Pilier Environnement et climat

Les ambitions 16 à 20, relatives à la « préservation des ressources et à l'adaptation au changement climatique » présentent les actions prévues ou réalisées pour encourager un développement de l'EcoQuartier écologiquement responsable et viable. Elles décrivent la qualité et l'efficacité de la gestion des ressources renouvelables ou non (eau, énergies, matières premières, sols, etc.), des déchets, mais aussi les actions en faveur de la revalorisation et la préservation de la biodiversité, des milieux naturels, ou encore les démarches concrètes d'anticipation et d'adaptation au changement climatique (prise en compte des risques, réduction des pollutions, etc.).

16 - Réduire les émissions de gaz à effet de serre, s'adapter au changement climatique

La Charte Eco 4, document émanant de l'office Tarn Habitat, est un outil clé en matière de réduction des émissions de GES (Gaz à effet de serre).

Le réchauffement climatique et ses effets connaissent encore de nombreux débats scientifiques mais le diagnostic est maintenant largement partagé à l'échelle mondiale. La réduction des dépenses énergétiques produisant des GES est une des pistes majeures pour lutter contre le réchauffement. Or, en France, le logement représente 40% de la consommation totale d'énergie. Les marges de progrès en ce domaine sont donc potentiellement très importantes. Tout gain contribue donc fortement à l'atteinte de l'objectif national fixé par la loi n° 2005.781 qui a fixé le principe d'une division par 4 des émissions de CO2 d'ici à 2050. Plus récemment, le secteur du logement a fait l'objet d'une série de décisions suite aux débats dits du « Grenelle de l'Environnement ». Même s'il est encore trop tôt pour en tirer les enseignements, la question de la réduction de la consommation d'énergie dans notre domaine de compétence, apparaît majeure. Tarn Habitat décide donc de s'engager dans la réduction énergétique par la mise en place d'un label interne appelé ECO 4. Ce label est le signe d'un engagement de service particulièrement fort pour une action donnée, auprès de tous les partenaires de l'Office : locataires, clients, collectivités, filières professionnelles ...

Ce label s'inscrit volontairement dans le mouvement du développement durable dans la mesure où les effets recherchés impactent la maîtrise des charges des locataires (effet sur le social) dans le cadre d'un budget de l'Office maintenu dans son résultat sur l'économie locale. L'assiette de cet engagement est fondée sur la notion de « bilan-carbone » pour nous engager concrètement à la mesure des effets de nos actions sur le réchauffement climatique. La labellisation interne est le mode de gestion choisi pour développer le nombre et la qualité des actions contribuant à la diminution des consommations énergétiques de l'Office. Le label Eco 4 est donc attribué à toute action permettant l'attente de l'objectif quantitatif de réduction des GES, gaz carbonique (CO2) essentiellement, fixé par Tarn Habitat pour son parc de logements et ses modes de fonctionnement .

Cette action doit aussi respecter un principe de neutralité financière globale pour le budget de l'Office par sa contribution à l'atteinte d'un optimum économique. Cette neutralité financière sera systématiquement recherchée pour le locataire. La labellisation confère un caractère prioritaire à l'action.

Deux indicateurs quantitatifs sont retenus :

- la consommation énergétique de l'Office en kwh/m2 et en TCO2/m2. Pour chaque unité de mesure, un objectif quantitatif pluriannuel sera retenu avec un suivi annuel (cf annexe III-1)
- la dépense globale du locataire, dans le cadre des réhabilitations, ne doit pas augmenter. Au global, le ratio €/m² sera utilisé pour mesurer les dépenses faites à ce titre et à comparer aux indicateurs du a).

L'analyse des activités et du rôle économique et social de Tarn Habitat a conduit à privilégier 4 axes d'actions dans sa lutte pour la réduction de l'émission de CO2.

1) l'amélioration de la performance du parc existant

La mise en place généralisée du Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) permet de faire l'état des lieux des logements existants et de programmer les localisations, nature de travaux, financements à réaliser pour améliorer la performance et contribuer à l'atteinte des objectifs. Les travaux porteront principalement sur la structure, l'isolation du bâtiment, les équipements de chauffage, de ventilation, la gestion des consommations ... Une assistance à maîtrise d'ouvrage spécifique pourra être retenue pour certaines actions le nécessitant.

2) la performance des constructions neuves

L'action portera essentiellement sur l'élaboration du programme et les critères de choix de la maîtrise d'oeuvre et des entreprises, dans le cadre des réglementations en vigueur (Code des Marchés Publics). Une attention particulière sera portée au niveau des études pré-opérationnelles notamment dans le choix du foncier : localisation, équipements publics, transports publics, présence de réseau urbain pour le chauffage, orientation du terrain, surcoûts éventuels de transports pour accès aux services traditionnels (écoles, commerces ...)

3) le développement de l'éco-responsabilité

Un plan d'actions domestiques est à mettre en oeuvre pour que le fonctionnement interne de Tarn Habitat développe les comportements et procédures éco-citoyens. Il concernera tous les domaines parmi lesquels des priorités seront dégagées en associant les personnels et leurs représentants. Les champs d'actions sont nombreux : gestion des véhicules, accès aux transports en commun, incitation au co-voiturage pour les trajets professionnels et domicile-

travail ; éclairage, chauffage-climatisation des locaux, gestion de l'eau ... Des objectifs précis sont à définir et à programmer. Les résultats devront être capitalisés et mis à disposition d'autres organismes.

4) « Agir localement, penser globalement » avec les autres acteurs du logement social

L'engagement de Tarn Habitat est tourné vers ses partenaires institutionnels et ses clients que sont les locataires. Le label Eco 4 doit aussi conduire au développement de modes relationnels plus engageants :

a) vis-à-vis des locataires : au-delà de l'engagement financier évoqué comme un principe du dispositif, Tarn Habitat doit augmenter ses actions de sensibilisation et d'éducation des locataires à la réduction des consommations énergétiques. Cela concerne les équipements, mais aussi l'analyse de données (factures d'électricité par exemple) et l'impact sur le logement, la famille ... Une contrepartie en terme de comportements éco-responsables pourra être demandée aux locataires : températures maximales, entretien des équipements ...

b) vis-à-vis des partenaires : les gains collectifs, dépassant les seuls engagements quantitatifs de Tarn Habitat, doivent être pris en compte dans le dispositif Eco 4. Ainsi, Tarn Habitat s'engage dans un rôle actif avec tous les partenaires institutionnels de la filière : maîtres d'oeuvre, entreprises, collectivités, filières de formation et de recherche, services de l'Etat, ADEME ...

De plus, la gestion différenciée a été instaurée sur ce quartier des résidences du Parc. La gestion différenciée est l'élément clé de la gestion raisonnable. Elle est à la croisée de tous les chemins qui conduisent à une gestion des espaces verts plus respectueuse de l'environnement. La gestion différenciée diversifie les milieux, la faune, la flore et les paysages. La gestion différenciée permet à la nature de revenir en ville.

Ainsi, sur les Résidences du Parc, le paysagiste a fait le choix d'essences d'arbres et de fleurs peu gourmandes en eau, conseille l'utilisation du paillage et goutte à goutte pour limiter les consommations d'eau et bien sûr crée sur ce quartier de la biodiversité.

La prise en charge par la commune du Parc Boyer, véritable poumon vert au sein du quartier et son traitement, pour que demain il présente toujours le même attrait tant visuel pour les habitants que nécessaire pour la production d'oxygène, c'est aussi marquer la volonté de protection de notre planète bleue et prouver la prise de conscience par tous les partenaires qu'il est temps de prendre en compte notre environnement et de penser au bien être et bien vivre de nos générations futures.

Enfin, inciter à l'utilisation des transports en commun pour se déplacer d'un quartier à l'autre ou rejoindre tout simplement le centre ville en instaurant la gratuité, c'est un acte fort pour démontrer toute la volonté des élus graulhétois de réduire les GES.

Enfin privilégier et créer des pistes cyclables, c'est aussi marquer cette volonté d'inciter la population à opter pour les modes de déplacement « développement durable » et donc de réduction des GES.

17 - Optimiser les besoins en énergie et diversifier les sources

A l'échelle de la ville : Autour des valeurs portées par le développement durable, et par un investissement, à la fois dans le traitement des friches et dans le déploiement de projets développement durable, la ville aspire à un changement d'image. Concrètement, cela se traduit par :

- le développement d'un projet d'aménagement sur 14 hectares visant la réappropriation de la rivière le Dadou et de ses berges,
- la mise en place d'une chaufferie bois et d'un réseau de chaleur sur l'ancienne friche Sudre pour alimenter les logements sociaux du quartier de Crins, les équipements publics proches (crèche et piscine) et éventuellement le lycée sont à l'étude
- la création d'une centrale solaire de 15 hectares qui pourrait alimenter plus de 2 300 foyers,
- le projet de navette expérimentale fonctionnant à l'hydrogène,

- une étude urbaine intégrant la démarche AUE (Approche environnementale de l'urbanisme)
- la réalisation d'un IHU (Inventaire historique urbain) par le BRGM (Bureau de recherche géologique et minière): cartographie et recensement à l'échelle cadastrale de tous les sites industriels abandonnés ou non et susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement),
- désamiantage, déconstruction sélective et dépollution de friches dans le cadre du plan de relance en partenariat avec l'ADEME,
- une étude de faisabilité architecturale, technique et économique sur plusieurs sites de friches dans l'objectif d'implanter une nouvelle offre d'habitat.

En 2010, la ville de Graulhet a d'ailleurs reçu le trophée du développement durable de la région Midi-Pyrénées dans la catégorie «collectivités». Une récompense qui est venue saluer et honorer son projet «développement urbain durable et conversion des friches industrielles».

Afin de diversifier les énergies, un dispositif de production d'eau chaude solaire a été installé pour les logements neufs.

De nombreux moyens ont été mis en oeuvre pour limiter les pertitions de chaleurs et diminuer la consommation d'énergie :

- Menuiseries PVC à isolation thermique et acoustique,
- Occultation par volets roulants avec lame PVC double paroi
- Portes d'entrée des bâtiments collectifs et semi-collectifs en profilés tubulaires acier et double vitrage
- Porte d'entrée des logements individuels à âme pleine isolante
- Portail de garage métallique thermolaqué
- Doublage cloisons et faux plafonds : doublage intérieur constitué d'un isolant thermo acoustique et d'un parement en plaque de plâtre, épaisseur suivant les normes et label thermique demandés ; cloisonnement par cloisons sèches alvéolaires ou à ossature métallique, suivant les isolations acoustiques ou résistance au feu nécessaires, etc.
- Isolation adaptée sur el faux plafond du dernier niveau
- Orientation des bâtiments avec notamment la volonté de logements traversants pouvant bénéficier d'une orientation au sud
- Pour la plomberie sanitaires-chauffage : équipements conformes au programme et label Qualitel. A savoir production d'eau chaude sanitaire par ballon mixte (solaire-électricité), chauffage central à radiateurs avec robinets thermostatiques dans les chambres, régulation au niveau des chaudières par immeuble et par logement, en option ; comptage de chaleur à chaque logement, chaudières mixtes à ventouse pour les maisons individuelles. A noter la construction d'une chaufferie collective gaz en remplacement de l'existante et couvrant la totalité des besoins du quartier, générateurs à haut rendement à condensation. Tous les logements, tant les constructions neuves que les réhabilitations, bénéficient de mousseurs et douchettes hydro-économiques.

18 - Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau

La gestion différenciée: la volonté du paysagiste d'instaurer de la gestion différenciée sur le quartier est un premier outil pour contribuer à une économie d'eau. En effet, en optant pour des vivaces, arbustes et plantes peu gourmands en eau, la consommation de cette ressource est ainsi réduite.

De plus, la gestion différenciée incite à l'utilisation du paillage: ce paillage est de plus issu du broyage des arbres et arbustes de la commune ce qui permet un recyclage parfait.

Enfin, lors des travaux, un puits a été découvert et a pu être maintenu. Ce puits qui semble largement alimenté par une nappe phréatique pourrait être utilisé pour l'arrosage des plants et espaces verts de ce quartier. Il pourrait également permettre l'arrosage des futurs jardins partagés du quartier.

Au sein du quartier des Résidences du parc, l'office Tarn Habitat a tout mis en oeuvre et a fait le choix d'équipements peu énergivores : ainsi, tous les logements, tant les constructions neuves que les réhabilitations, bénéficient de mousseurs et douchettes hydro-économiques.

19 - Utiliser de manière raisonnée les ressources non renouvelables et limiter la production de déchets

La navette : la ville de Graulhet met à disposition de ses administrés une navette gratuite qui réalise un circuit sous forme de marguerite.

Cette navette dessert les Résidences du Parc et ce transport en commun contribue ainsi largement à diminuer la consommation d'énergie non renouvelable.

Incitations : afin d'inciter les habitants du quartier à se déplacer à vélo ou à pied, de nombreuses voies piétonnes et pistes cyclables ont été instaurées dans ce projet de réhabilitation urbaine. En offrant aux habitants des voies sécurisées on les incite à pratiquer la marche à pied ou à enfourcher leurs vélos.

Les déchets : le tri sélectif contribue à un meilleur traitement des déchets et ainsi contribue à recycler tout ce qui est recyclable. La communauté de communes Tarn et Dadou, en charge de la gestion des déchets des habitants, a fait ce choix. Un programme de prévention des déchets vient d'être signé entre la Communauté de communes Tarn et Dadou, l'ADEME et le Conseil général du Tarn afin de diminuer la quantité de production de déchets sur le territoire de 7% d'ici 5 ans. Pour ce faire un diagnostic va démarrer pour identifier les flux visés et programmer des actions. Des actions phares ont déjà été identifiées : compostage en pied d'immeuble avec l'utilisation du compost dans les jardins partagés de Graulhet , « stop pub » pour limiter la production de papier, la gestion différenciée des espaces verts qui limite la production de déchets verts par le recyclage des déchets verts en paillage pour les massifs 2 points de cuves enterrées comprenant la collecte des déchets résiduels et les déchets recyclables vidés 1 fois par semaine

20 - Préserver la biodiversité, restaurer et valoriser la nature en ville

La gestion différenciée a été instaurée sur ce quartier des résidences du Parc. La gestion différenciée est l'élément clé de la gestion raisonnée. Elle est à la croisée de tous les chemins qui conduisent à une gestion des espaces verts plus respectueuse de l'environnement. La gestion différenciée diversifie les milieux, la faune, la flore et les paysages et donc de préserver la biodiversité. La gestion différenciée permet à la nature de revenir en ville.

La prise en charge par la commune du Parc Boyer, véritable poumon vert au sein du quartier et son traitement, pour que demain il présente toujours le même attrait tant visuel pour les habitants que nécessaire pour la production d'oxygène, c'est aussi marquer la volonté de protection de notre planète bleue et prouver la prise de conscience par tous les partenaires qu'il est temps de prendre en compte notre environnement et de penser au bien être et bien vivre de nos générations futures.

Enfin, la volonté d'instaurer des jardins partagés au sein du quartier est également un acte fort en matière de biodiversité.

Et pour valoriser la nature en ville, la navette gratuite propose également un parcours qui dessert le merveilleux site de Nabeillou avec son étendue d'eau où on peut s'adonner aux plaisirs de la pêche, du canoë et de la marche, en profitant notamment du parcours santé.

A noter que ce lac est au pied d'une forêt splendide et les pelouses tendent les bras à tous ceux qui souhaitent pique-niquer ou se reposer en se laissant bercer par le cliquetis de l'eau et les appels des canards.

Contribuant largement au bien être de tous, ces espaces verts sont toujours traités avec beaucoup de respect et sont

au coeur des préoccupations des élus graulhétois qui ne manquent pas d'exploiter toutes ces richesses et tous ces poumons de verdure dont la colonne vertébrale est notre cher Dadou, cette rivière que petit à petit les Graulhétois se réapproprient.

Engagements

Pilier Démarche et processus

1 - Réaliser les projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire (Diagnostic stratégique ; Programmation)

DIAGNOSTICS

2001 : les maîtres d'ouvrage associés (commune de Graulhet, communauté de communes Tarn et Dadou et Tarn Habitat) ont commandé , suivi puis partagé le diagnostic social et urbain mené par le cabinet conseil Urbane. A partir de premières réflexions, l'office public HLM avait constaté une dégradation lente mais continue du cadre de vie et du cadre bâti dans les quartiers d'habitat sociaux.

2001-2002 : les maîtres d'ouvrage se sont appuyés sur les conseils externes institutionnels (Etat, Caisse des dépôts et consignations) et avec l'appui de ces derniers ont mandaté des prestataires pour produire un diagnostic social et urbain global et partagé du quartier sur les thématiques telles que social, urbain, paysage, déplacement, habitat, cadre de vie, etc.

PROGRAMMATION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Ces constats ont entraîné le lancement d'une étude ad hoc sur la programmation architecturale et urbaine menée par le Bureau d'Etude Urbane (Toulouse) en 2001-2002. Cette étude portait sur 2 quartiers de Graulhet : Crins et En Gach. Fin 2002, la priorité a été donnée au quartier d'En Gach

Les conclusions de l'étude ont permis d'élaborer les premiers axes stratégiques urbains (nécessité de démolition/reconstruction/réhabilitation du bâti, recomposition des espaces publics, ouverture sur la ville, lien social, services publics)

2003-2004 : sur les bases de ces études, les enjeux stratégiques ont pu être discutés par le CoPil (Comité de pilotage) et ainsi une stratégie déclinée en objectifs opérationnels a été établie et s'est concrétisée par un projet d'intention ANRU.

2003-2012 : les maîtres d'ouvrage alliés ont piloté ensemble la réalisation des objectifs opérationnels avec le soutien des partenaires institutionnels et l'appui des prestataires.

Détail des prestataires :

- groupement de commandes et maîtrise d'oeuvre complète assurée par un même prestataire : cabinet Paris (architecte, urbaniste, bureaux d'études techniques, paysagistes, mandataire de l'équipe), retenu par le biais d'un concours d'architecture

- équipe d'urbanistes « Urbane » pour la programmation architecturale et urbaine,

- « Sol et cité », pour les études urbaines, de déplacement, méthode AEU,

Le projet a été en permanence adapté pour tenir compte de l'évolution du quartier, des opportunités d'acquisition foncière, du développement de la ville de Graulhet, des souhaits des habitants.

2006 : ce partenariat a permis la concrétisation de ce projet complexe issu d'une programmation commune et d'une

consultation des concepteurs. La constitution d'un tour de table s'est concrétisée par une maquette financière établie dès 2006.

Pour s'assurer de la faisabilité à chaque étape les maîtres d'ouvrages associés en un groupement de commande, collaborent ensemble et partagent leurs expertises internes, s'appuient sur leurs partenaires institutionnels et financeurs, confient à des prestataires privés des missions de conseils, recroisent les analyses et améliorent en continu le processus du projet.

Cette méthode s'appuie sur un portage clairement établi, 3 maîtres d'ouvrages, un élu et un technicien référent par maître d'ouvrage, une collaboration très régulière, des validations politiques à chaque étape qui permettent par effet de "cliquet" de stabiliser le processus.

Document(s) présentant les objectifs de l'écoquartier : Dossier d'intention de candidature pour projet ANRU : "Rénovation urbaine; Graulhet, Tarn, Site d'En Gach"

INSCRIPTION DANS UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE :

- * à l'échelle de l'écoquartier : un programme de rénovation urbaine avec Tarn Habitat, l'ANRU, l'Etat - ACSE ; un agenda 21 en projet ;
- * à l'échelle de la commune : stratégie de requalification d'une Ville autour de la conquête des friches industrielles (40ha en coeur de ville). Les programmes à l'oeuvre pour décliner cette stratégie sont : urbanisme durable (PLU, PDU, AEU) ; politique de la ville (CUCS, GUP) , friches (dépollution, réaffectation, inventaire de type IHU avec BRGM et ADEME) ;
- * à l'échelle de la communauté des communes Tarn & Dadou : PCET, plan prévention déchets, stratégie de développement durable menée dans toutes les compétences communautaires : habitat, économie, services à la population (petite enfance, lecture, déchets, assainissement), PLH et SCOT à l'échelon territorial supérieur ;
- * Pour Tarn Habitat, un plan stratégique de développement durable validé par le conseil d'administration de l'office en 2008 : la charte ECO4 (appellation déposée à l'INPI) et déclinant les principes du Grenelle de l'environnement et respectant les engagements fixés par la loi n°2005-781 fixant le principe d'une réduction par 4 des émissions de CO2 d'ici à 2050. Ce plan, comprend des actions sur l'amélioration du parc existant (rénovation, réhabilitations thermiques...), la performance des constructions neuves (normes thermiques, labels qualité habitat...), le développement de l'éco-responsabilité, les actions envers les locataires et les partenaires (action ECO4 "eau", accompagnement des locataires, sensibilisation sur les économies d'énergie, partenariats engagés...)

2 - Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance élargie (Pilotage politique et technique ; Association de la population et de la société civile)

PILOTAGE DE PROJET

Dans cette partie, nous présenterons synthétiquement comment s'organisent depuis 10 ans , les COPIL, COTECH, Equipe projet et quelle méthodologie spécifique a été mise en place.

Depuis l'idée de départ jusqu'à la livraison, les piliers du COPIL sont la Ville, Tarn-Habitat et la communauté des communes, sous la présidence du Maire la Ville.

Le COPIL créé formellement en 2001, s'est élargi progressivement jusqu'à réunir les services de l'Etat, les partenaires financeurs, la régie de Territoire AGORA. Ce projet de rénovation urbaine du quartier d'En Gach devenu aujourd'hui l'écoquartier des résidences du Parc, c'est avant tout la résultante d'une alchimie remarquable entre les partenaires de ce chantier au niveau de la maîtrise d'ouvrage : commune de Graulhet, communauté des communes

Tarn et Dadou et Tarn Habitat ; et entre ces partenaires et les habitants.

La preuve de la réussite de cette transversalité - première pierre du développement durable – c'est la solidité du partenariat des maîtres d'ouvrage de ce chantier. Mis en place il y a plus de 10 ans, ce partenariat est toujours vivant et actif plus que jamais, avec pour défi en 2011 de répondre ensemble à l'appel à projet « éco-quartier » afin de valoriser les actions qui font vivre cet écoquartier ; et à présent en 2013 de solliciter le label Écoquartier.

Le COPIL originel regroupe la mairie de Graulhet, l'office HLM, la DDT du Tarn. Ce COPIL mandate rapidement le cabinet Urbane. Toutes les institutions impliquées dans de futurs projets de restructuration des quartiers ont été informées des conclusions de ces études : Préfecture du Tarn, Conseil Général du Tarn, CAF du Tarn, DDASS du Tarn, Direction Régionale de la Caisse des Dépôts et Consignations, ACSE, Chambre des métiers du Tarn, CCI Castres-Mazamet, Commissariat de Graulhet, puis gendarmerie.

Afin de structurer les équipes de maîtres d'ouvrage, des tandems de référents ont été désignés pour chacun des acteurs : un élu, un technicien.

Les techniciens constitués en COTECH, comité technique, se sont réunis tous les mois au départ puis à une fréquence adaptée à la vie du projet, associant en fonction des ordres du jour d'autres partenaires (associations, représentants de l'Etat, habitants).

En novembre 2005, le COPIL s'élargit (Préfecture du Tarn, Mairie de Graulhet, Office HLM du Tarn, Conseil Régional MP, Conseil Général du Tarn, Pays Vignoble Gaillacois, Bastides et Val Dadou, DDE du Tarn, Communauté de Communes Tarn et Dadou, CDC, Associl, CAF, AROMIP, DDASS, ACSE) et décide :

- la définition d'un périmètre limité au quartier d'En Gach, à l'emprise foncière achetée par l'office HLM (le parc boisé et une emprise foncière d'1 hectare étant vendues à la ville), et un programme de construction de maisons individuelles hors site étant intégré dans le projet, notamment pour faciliter la mobilité résidentielle des locataires à reloger.
- les principes d'aménagement du projet (augmentation des démolitions et des reconstructions, maintien des réhabilitations, recomposition du réseau viaire autour d'un mail, ouverture du quartier sur la ville, valorisation paysagère des espaces publics...)
- la constitution de groupe de travail thématique : trame urbaine, politiques sociales de peuplement, concertation et communication auprès des habitants, services collectifs

Le COPIL a donné lieu à un groupement de commande, maître d'ouvrage de l'organisation du concours d'architecture qui a permis la désignation d'une équipe de maîtrise d'oeuvre pluridisciplinaire et a permis également aux Maîtres d'ouvrages de juger trois esquisses concurrentes et ainsi de visualiser des avenir possibles pour ce quartier. L'équipe de maîtrise d'oeuvre est constituée très classiquement d'un architecte mandataire du groupement , de paysagistes, de bureaux d'études techniques spécialisés fluides, thermique, structure etc.

La méthode collaborative s'inscrit dans un souci constant d'adaptation au terrain, aux évolutions du contexte et aux opportunités foncières notamment. Au total, sur les 5 années de montage du projet, ce sont plus d'une cinquantaine de réunions institutionnelles, techniques, locales qui auront été menées pour initier, proposer, modifier, valider, expliquer, concerter. Ensuite en phase opérationnelle, les réunions de chantier hebdomadaires pendant 4 ans par secteur sont classiquement organisées sur site. Elles sont ouvertes à un médiateur qui fait ensuite le lien avec les habitants.

ASSOCIATION DE LA POPULATION ET DE LA SOCIETE CIVILE / CONCERTATION

La population locale a participé au projet et à sa réalisation, les habitants qui vivaient déjà sur le quartier ont été bien

évidemment au cœur de tous les projets ; les habitants de la ville ont été plus globalement informés des évolutions et invités à participer.

Parallèlement au travail de définition des objectifs urbains et du suivi du projet, l'office HLM et le maire ont dès décembre 2003 souhaité impliquer tous les acteurs sociaux travaillant sur la ville. Ainsi, le CCAS de la ville de Graulhet, la Maison du Conseil Général du Tarn de Graulhet, le centre social CAF de Graulhet, ont signé un engagement pour que les travailleurs sociaux de leurs structures respectives soient associés au suivi des habitants dans le cadre du projet.

Cette implication très en amont a permis de faciliter le travail ultérieur de tous les acteurs autour de la question fondamentale du relogement des familles.

Durant 3 ans, les équipes techniques de la mairie de Graulhet, de l'office HLM et de l'Etat ont sans cesse adapté le projet aux opportunités et aux contraintes qui se sont succédées. Quatre dossiers ont été réalisés. Malgré ces changements permanents, l'implication des partenaires, y compris les partenaires sociaux et les relais sur le terrain (associations exerçant des activités sur le quartier) ont été mobilisés pour que l'information soit diffusée, autant que faire se peut, auprès des locataires et des habitants.

Cependant, ces multiples changements ont certainement pesé sur la lisibilité du projet, tant pour les maîtres d'ouvrages, que pour les partenaires et surtout pour les habitants. Il était important, à partir de la définition d'un projet définitivement validé sur les grandes orientations et d'un phasage établi, que des actions directes et fortes auprès des habitants soient conduites. C'est à partir de ce moment là que l'ouverture d'un local d'information pour les habitants animé par un animateur dédié à cette mission a été ouvert.

Une lettre d'information spécifique sur le projet de la ville de Graulhet a été créée. Tarn Habitat s'est fait le relais du projet à travers son journal bimestriel aux locataires. Des évènementiels ont aussi été organisés autour de la démolition des tours avec des associations culturelles, des reportages photographiques, des ateliers d'écritures sur la mémoire du quartier, la création du projet Télégrenouille initié sur En Gach, les réunions publiques organisées autour des thématiques des équipements, de la sécurité, des aménagements.

Parallèlement à ces actions, le bailleur a instauré une charte de relogement cosignée par la ville de Graulhet, le bailleur et chaque locataire, dans laquelle les engagements des parties ont été listés et expliqués individuellement aux locataires avec l'aide de travailleurs sociaux partenaires de la démarche. Chaque proposition de relogement a été remise en mains propre aux locataires. Une évaluation du relogement par questionnaire individuel a été effectuée à la fin de l'opération. Tous les locataires ont obtenu le type de logement et le quartier qu'ils souhaitaient.

Pour les travaux de réhabilitation, le bailleur a réalisé un diagnostic précis de l'état des logements et des travaux nécessaires en fonction de la typologie en effectuant des visites au domicile. Le projet de réhabilitation a été présenté aux locataires selon les dispositions de la circulaire n°93-60 du 6 août 1993. Au total, sur les 5 années de montage ce sont plus d'une cinquantaine de réunions institutionnelles, techniques, locales qui auront été menées pour initier, proposer, modifier, valider, expliquer, concerter...

Mesurer l'apport de la participation citoyenne est délicat, car il s'agit de très nombreux petits ajustements qui semblent dérisoires mais qui entendus et mis en oeuvre changent le regard et l'appropriation des lieux par les habitants.

Des éléments tout simples ont été modifiés pour tenir compte de la concertation comme la place des poubelles, le type et la hauteur des végétaux devant les logements situés en rez-de-chaussée, les circuits des voies douces. Grâce à la concertation a été imaginé le fleurissement au printemps des tas de terre présents sur le chantier.

3 - Intégrer la dimension financière tout au long du projet (Faisabilité financière ; Approche en coût global)

FAISABILITÉ FINANCIÈRE

La faisabilité financière de l'opération a été travaillée en amont et constituait un volet obligatoire des réunions de

COPIL et de COTECH. L'éligibilité au programme ANRU a constitué le premier socle de la maquette financière prévisionnelle du projet. Cet appui a permis le déclenchement du projet pour les maîtres d'ouvrages autant pour le volet habitat que pour le volet équipement public.

Ce quartier est porté par des investissements 100% publics : habitat, groupe scolaire, voiries structurantes, espaces publics, parc public urbain doté d'équipements ludiques.

La Ville a ensuite sollicité ses partenaires pour finaliser l'équilibre de l'opération. L'État a contribué au delà de l'ANRU par le biais de la DGE, devenue DETR ; le Conseil Général et le Conseil Régional ont contribué sur les volets espaces publics et groupe scolaire ; la CAF a apporté son aide à la maison de l'Enfance intégrée au groupe scolaire. Au final, pour la ville l'investissement de 6.5 millions d'€ est soutenu à hauteur de 50% par les partenaires; par ailleurs 2 millions d'€ sont apportés par la Caisse des dépôts via un prêt bonifié.

Pour TARN HABITAT: Le volet logement représente 19 millions d'euros dont 10 millions d'€ sont apportés par la Caisse des dépôts via un prêt bonifié.

APPROCHE EN COUT GLOBAL

En terme de coût global, les thèmes étudiés relèvent de :

- la gestion locative, le quartier se vidait , il est à présent pleinement attractif ; les charges pouvaient peser lourd sur le budget des habitants leur facture d'énergie affiche une baisse de 30% ;
- l'économie résidentielle : là encore un quartier pleinement peuplé génère de la consommation dans les services et commerces locaux ;
- la gestion du domaine public, la ville a intégré 4,5 ha d'espaces verts et publics qu'il s'agit d'entretenir à moyens humains constants ; la ville a pu relever ce défi grâce à l'instauration en parallèle de la gestion différenciée des espaces verts qui a permis de remobiliser les équipes vers des pratiques environnementales moins gourmandes en eau, et en interventions humaines. L'association dès la phase concours des jardiniers municipaux au COTECH a permis que les choix de végétaux soient cohérents avec la gestion différenciée.
- la fiscalité locale : pour la ville et la communauté des communes, le produit fiscal est directement lié la fiscalité des ménages et donc à la population accueillie; indirectement les dotations d'Etat sont elles aussi calculées en fonction de la population.

Pour la ville de Graulhet, la démographie est à un tournant, après avoir été la seule commune de son grand territoire à se dépeupler, elle renoue enfin depuis 2012 avec la croissance démographique. Au delà des recettes fiscale et de dotations, c'est important pour maintenir les services à la population qui ont été dimensionnés pour une population plus importante.

informations financières complémentaires :

- Prix de sortie des logements :

102 logements neufs livrés :

23 maisons : T4 à T6

26 appartements semi-collectifs : 13 T3, 13 T4

63 appartements collectifs : 7 T2, 24 T3, 32 T4

Coût : 13,34 millions € TTC soit 130 784€/logement

110 logements occupés réhabilités :

28 appartements semi-collectifs : 4 T2, 10 T3, 10 T4, 4 T5

82 appartements collectifs : 1 T1, 21 T2, 30 T3, 19 T4, 11 T5

Coût : 4,3 millions d'€ TTC soit 39 090€/logement

- Coût de construction des logements (€ HT) :

Logements neufs :

Surface SHON logements neufs : 9654 m²

Coût 13,34 millions €

soit 1381€/m² de SHON

Logements réhabilités :

Surface SHON logements réhabilités : 10300m²

Coût : 4,3 millions €

soit 417,47€/m² de SHON

- Coûts de fonctionnement prévisibles des équipements :

Exemple pour un logement neuf de type 4:

consommation énergétique annuelle : 65kWh/m²/an (classe B), coût estimé annuel (355 €TTC/an)

Exemple pour un logement réhabilité de type 4

Avant réhabilitation, consommation énergétique de 220 kWh/m²/an (classe D)

Après réhabilitation, consommation énergie de 80 kWh/m²/an

Estimation de 30% de baisse des charges locatives après réhabilitation à coût constant du coût de l'énergie.

4 - Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires tout au long du projet (Prise en compte de la gestion et des usages dans la conception du projet ; Adaptation des modes de gestion et des usages dans le projet)

GESTION TECHNIQUE DU QUARTIER

Le gestionnaire des espaces publics, la ville, étant associé au COPIL et au COTECH depuis l'origine du projet, ses besoins et contraintes ont été pris en compte. Même chose pour le volet déchet piloté par la communauté des communes membres du COPIL et du COTECH. Pour la Poste et les concessionnaires de réseaux, une réunion ad hoc a été menée.

PRATIQUES DES USAGERS

Dans « Les résidences du Parc », les maîtres d'ouvrage ont privilégié tous les équipements pouvant contribuer à une diminution de consommation des énergies : tant au niveau du chauffage que de la consommation d'eau. Tarn Habitat souhaitant aller plus loin dans sa démarche « économie d'énergie » a instauré un contrôle a posteriori des dépenses énergétiques des locataires de ces logements. Ainsi, les locataires volontaires des maisons individuelles pourront mettre à disposition de Tarn habitat leurs factures d'énergie.

Autre clé de voûte de ce « bien vivre », c'est la présence et l'intervention quotidienne de la régie de territoire

graulhéttoise "Agora". Des équipes de l'Agora gèrent la propreté du quartier, mais aussi le ramassage des déchets encombrants à la demande de Tarn- Habitat.

Graulhet a fait le choix comme beaucoup de villes en pointe en matière de développement durable de mettre en place la gestion différenciée, une façon de fleurir autrement.

La paysagiste a pris en compte cette gestion différenciée en privilégiant les espaces de jachères fleuries, les arbustes peu gourmands en eau et les vivaces. Au total : 500 arbustes, 500m² de prairie fleurie naturelle, 1 000 pieds de vivaces et plus de 50 grands arbres.

Le jardinage est partagé avec les habitants en pied d'immeubles. Les espaces ludiques au sein du parc urbain sont décidés avec les habitants.

5 - Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continue (Dispositif d'évaluation ; Amélioration continue)

Évaluation et Amélioration continues fondées sur un partenariat pérenne:

Le chantier des Résidences du parc est un véritable exemple de partenariat solide.

Les maîtres d'ouvrage alliés ont fait le choix de se doter chacun d'un élu référent ainsi que d'un référent technique. Cette complémentarité est une clé de la réussite de ce chantier. Mais c'est aussi le fait que ces trois maîtres d'ouvrage aient toujours porté ensemble cette démarche à tous les niveaux :

- Réalisation du projet d'intention
- constitution d'un Groupement de commandes
- Attribution des marchés de conception
- Élaboration de projets architecturaux
- Validations conjointes unanimes lors des CoPil
- Travail sur le relogement: charte, action sociale, évaluation
- Attribution de marchés de travaux par le Groupement de commandes
- Réalisations et CoPil réguliers
- Accompagnement du chantier tant par un dispositif social que de communication auprès des habitants
- Des livraisons de logements échelonnées
- Accueil des nouveaux habitants
- Création d'évènements ou d'actions pour tisser des liens entre anciens et nouveaux habitants
- Dispositif d'insertion et d'amélioration constants

Le projet et le quartier sont gérés par le CoPil partenarial.

Les dispositifs de la politique de la ville (volets cohésion sociale, qualité urbaine et cadre de vie) sont tout particulièrement axés et mis en oeuvre sur ce projet d'éco-quartier. D'autre part, les dispositifs spécifiques à Tarn habitat (charte Eco 4 : maîtrise d'énergie) relatifs à la qualité des logements et leur coût d'usage sont établis au regard des labels obtenus. Des enquêtes de satisfaction seront menées pour s'assurer que ces économies d'énergie promises sont effectives.

Le projet des Résidences du parc rime avec pérennité.

En effet, on ne peut que souligner le partenariat constant et régulier des trois maîtres d'ouvrage : commune de Graulhet, communauté des communes Tarn et Dadou et enfin Tarn Habitat. La pérennité est déjà concrétisée par l'alliance de ces trois partenaires, qui, ensemble, croisent leurs stratégies propres pour être parfaitement cohérents sur ce territoire de l'éco-quartier depuis 2001.

Malgré les élections locales et les changements d'équipes, le projet a toujours su transcender et passer au-dessus

des clivages.

Aujourd'hui, c'est ensemble que ces trois maîtres d'ouvrage se sont unis pour participer à la labellisation de leur projet d'éco-quartier, pour valoriser tout le travail fait en matière de développement durable.

L'évaluation et l'amélioration continues sont mis en lumière notamment au travers de la Gestion Urbaine de Proximité Partenariale mise en place par la ville, Tarn Habitat, la régie de territoire AGORA et la communauté des communes.

Au delà des procédures et des manières de faire et de concerter, la GUP se concrétise par des DIAGNOSTICS EN MARCHANT réguliers accompagnés d'un consultant en l'occurrence le cabinet PLACE. Le plus récent date de 2012, riche d'enseignement, il a permis de retravailler la question de la localisation des sites d'apports volontaires de déchets par exemple.

Bien sûr Tarn Habitat et l'AGORA recueillent la parole des habitants directement sur site grâce au gardien et aux agents de terrain formés spécifiquement.

Enfin, tous les trimestres, le premier mercredi du trimestre, le responsable cadre de vie de la ville, la directrice d'agence de Tarn Habitat et le responsable technique de l'AGORA arpentent le quartier en tous sens pour diagnostiquer et décider de multiples améliorations nécessaires.

Synthèse

L'écoquartier des résidences du parc bénéficie d'une gouvernance ouverte et de qualité, un portage partenarial 100% public et 100% solide.

Plus de 10 ans après les prémices du projet, le quartier livré, habité, bénéficie d'un processus d'amélioration continu toujours porté par les mêmes partenaires. Malgré les changements d'individus inévitables dans les équipes sur une période aussi longue, les COPIL et COTECH sont toujours des rendez-vous réguliers.

La puissance de ce pilotage collaboratif a permis de tenir sur le long terme, les objectifs stratégiques définis en tenant compte des ressources du territoire, les calendriers opérationnels et les enveloppes financières jusqu'à la livraison.

Les Maîtres d'ouvrage se sont donnés la souplesse nécessaire permettant de nombreuses adaptations menées au cours de la vie du projet, notamment pour y créer une gestion technique adaptée aux usages et aux pratiques.

Cette démarche engagée bien avant les premiers appels à projet écoquartier, a été réalisée en utilisant un grand nombre des principes du Label notamment dans son processus de pilotage et de concertation. Les maîtres d'ouvrage ont utilisé avant l'heure les engagements contenus dans le label Écoquartier. Un processus d'amélioration continue est formalisé dans le cadre de la Gestion Urbaine de Proximité.

Pilier Cadre de vie et usages

6 - Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain (Politique foncière et localisation du projet ; Densité adaptée)

ÉCONOMIE D'ESPACE / RENOUVELLEMENT URBAIN

L'Ecoquartier des résidences du Parc est particulièrement exemplaire sur le volet de la gestion foncière économe. Le choix ambitieux a été fait de refaire le quartier sur le site même de l'ancien quartier. Ce choix n'a pas été sans générer des difficultés financières et techniques, toutes surmontées par la force du partenariat des maîtres d'ouvrage. L'analyse de l'évolution de la tâche urbaine, et la photo-interprétation montre que ce quartier est intégré à la tâche urbaine depuis au moins 1970.

La politique foncière menée par la ville de Graulhet est fondamentalement axée sur le recyclage foncier. En effet, cette ville dotée d'une mono-industrie qui a connu une période de déclin est à présent riche de 40 ha de friches urbaines et industrielles. L'enjeu majeur est de les remobiliser pour à la fois éviter l'extension urbaine qui prélèverait des espaces agricoles ou naturels ; et redonner de la vie aux espaces en friches qui cloisonnent et créent des barrières dans la vie urbaine notamment entre la rivière et les habitations.

OPTIMISATION DE L'ESPACE / DENSITÉ

La revalorisation du quartier d'En Gach représente un projet ambitieux pour les partenaires. C'est la création de 200 logements sur 6 hectares dont 4 hectares d'espaces verts, soit un logement pour 300 m² de foncier sur l'emprise totale. Cette réhabilitation se traduit par une évolution positive du nombre de logements sur le site doublée d'un changement de forme urbaine.

Avant toute réhabilitation des bâtiments existants et la construction de logements neufs, une réflexion d'urbanisme s'impose pour bien comprendre les enjeux et les évolutions potentielles du devenir du quartier. D'autant que le fil rouge de ce chantier a toujours été 100% du foncier recyclé.

Situé à l'Ouest de la commune, proche du centre ancien de Graulhet (à 800 mètres), la cité d'En Gach, aujourd'hui « Les résidences du Parc », a longtemps été considérée comme lointaine du cœur de ville et « isolée ».

Cette cité fonctionnait même en « cul de sac » et ne s'inscrivait pas dans le contexte urbain adjacent composé d'une trame urbaine pavillonnaire. Elle constituait une entité isolée dans laquelle on ne pénétrait pas facilement et que l'on ne traversait pas.

Ce projet permet d'ouvrir ce quartier sur la ville et de le sortir du cliché de « cité ». Les préoccupations des partenaires lors du montage du projet ont été les suivantes :

- Création d'un cadre de vie donnant une large place au végétal, à la nature en ville et recomposition des espaces publics
- Créer de l'habitat haute qualité environnementale et à faible coût d'usage pour les habitants : nécessité de démolition des trois tours de 5 à 7 étages, reconstruction de petits collectifs de 2 à 4 étages et de logements semi-collectifs en bande de un étage, enfin réhabilitation de certains bâtiments ;
- Ouverture sur la ville et création de lien social et de mixité sociale

Au total, ce chantier a débuté par la démolition de 93 logements qui s'est poursuivie par la livraison de 102 logements neufs : 13 maisons, 26 appartements semi-collectifs, 63 appartements collectifs. Ainsi que 110 logements occupés réhabilités : 28 semi-collectifs et 82 collectifs. La création de voiries structurantes pour retisser la trame urbaine et la création de près de 1 km linéaire de liaisons douces reconnectent les résidences du parc au cœur de la ville.

7 - Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité (Diversité sociale ; Intimité et vivre ensemble ; Solidarités)

MIXITÉ

La programmation de logement permet une vraie diversité car le panel proposé est large du T1 à la maison individuelle. Les profils des habitants sont variés, à l'image des profils retrouvés dans le reste de la ville. Les logements accessibles favorisent la mixité générationnelle. La localisation toute proche du centre-ville permet aux plus jeunes, à pied, à vélo, en navette, de rejoindre le lycée, le collège, leur lieux de travail pour les jeunes

salariés... Pour compléter cette offre 7 lots sont proposés en construction libre. Ils démontrent une vraie volonté de diversification de l'offre en logements.

Les prix des logements et leur localisation sont adaptés aux capacités financières des profils des ménages. En effet, les logements sont tous sociaux, certains sont très sociaux. A Graulhet, près de 85% de la population est éligible aux logements sociaux.

INTIMITÉ ET CONVIVIALITÉ

La qualité très soignée des espaces extérieurs donne une belle image du quartier, l'envie d'y vivre et influe positivement sur l'estime de soi des habitants.

La végétalisation des bords de fenêtres ou de portes fenêtres pour les appartements en rez-de-chaussée ou les maisons, donne à voir depuis l'intérieur une végétation harmonieuses et protège du regard extérieur. Depuis l'extérieur, cette végétalisation harmonise les façades et crée des jeux de lumières.

Le Parc urbain constitue sans aucun doute le lieu le plus attractif du quartier car il concerne toutes les générations et favorisent des usages très variés : promenade, jeux de ballons, pique-nique, discussions. ..

Le groupe scolaire est évidemment très attractif, son parvis est aussi un lieu de rencontre important ; il est doté d'une salle partagée avec le quartier qui fait office de maison de quartier. Cette salle a été conçue pour permettre un accès particulier en dehors des heures scolaires .

SOLIDARITÉ

L'espace public y est accessible de façon universelle ; les logements en rez-de-chaussée sont accessibles. Le projet continu sur le Parc consiste à y créer des dynamiques intergénérationnelles.

Promouvoir le vivre ensemble au sein des Résidences du parc, c'est aussi s'ouvrir sur toute la ville. Aussi, des évènements tant culturels que festifs – donner un spectacle de la saison culturelle graulhétquoise dans le Parc ou créer des temps de convivialité autour d'un vide grenier ou d'un repas de quartier - sont-ils programmés au coeur de ce quartier graulhéttois.

La mixité à tous les niveaux, est le fil rouge sur ce quartier :

- mixité des formes d'habitat : ce quartier se caractérise par du collectif, du semi-collectif et de l'individuel notamment sur les sept terrains que Tarn habitat a réservé pour des familles en primo-accession.
- mixité des populations : anciens locataires du quartier qui résident dans les logements réhabilités et nouveaux arrivants qui investissent au fur et à mesure les logements livrés. La définition des critères de peuplement a fait l'objet d'un travail approfondi des trois maîtres d'ouvrage. Ces critères ont tenu compte des personnes déjà en place, du diagnostic des demandes de logement sur Graulhet, du diagnostic des critères prioritaires, de l'accessibilité, de l'insalubrité, des sur-occupations et des sous-occupations, etc.
- mixité fonctionnelle et mixité des usages : habitat, espaces publics, services publics, école, parc, salle conviviale, etc.

La connexion par des cheminements doux ou par la navette aux commerces de centre ville et à la surface commerciale LIDL est aisée. Enfin la future maison médicale se situe à quelques minutes à pied.

Enfin le CUCS (Contrat urbain de cohésion sociale) impulse des actions de citoyenneté :

- « Pour une enfance sans violence » : avec l'Amicale Laïque, au sein de la maison de l'enfance (Groupe scolaire d'En Gach), l'objectif est de faire en sorte que les enfants reçoivent, dès leur jeune âge, une éducation au sujet des valeurs, attitudes, comportements et modes de vie qui doivent leur permettre de régler tout différend de manière

pacifique et dans un esprit de respect de la dignité humaine, de tolérance et de non discrimination.

- Avec la régie de territoire : l'action « Déchets d'oeuvre » a pour but de créer un moment privilégié de rencontre entre les habitants du quartier des Résidences du parc, entre les habitants et les artistes, entre les habitants et les salariés de la régie. Le but est de donner à des objets anodins une dimension artistique, poser un autre regard sur les déchets à travers l'art, montrer que l'on peut éduquer à la culture de l'environnement par l'intermédiaire de l'art.

8 - Assurer un cadre de vie sûr et sain (Nuisances et pollutions ; Sûreté et sécurité urbaines)

NUISANCES ET POLLUTIONS

L'état sanitaire initial du site était favorable à la réalisation du projet. Le projet a consisté surtout à ne pas créer de nuisances. Les liaisons douces ont un impact positif sur les déplacements doux qui sont privilégiés ; le transport en commun gratuit fait lui aussi reculer l'usage de la voiture et ainsi contribue à l'amélioration de la qualité de l'air et de la qualité de l'environnement sonore du site.

SÛRETÉ ET SECURITÉ URBAINES

Grandir ou vieillir dans un quartier propre où il fait bon vivre, c'est idéal. Sur le quartier des résidences du Parc, différents outils contribueront à créer un cadre de vie agréable et sain. Un quartier où les problèmes se gèrent au fur et à mesure et où tout malaise n'a pas le temps de s'envenimer, c'est un quartier où il fait bon vivre.

La Gestion Urbaine de Proximité et son "diagnostic en marchant", sont aussi des éléments essentiels à l'amélioration du cadre de vie, en se mettant au service des habitants du quartier. La GUP fait l'objet de conventions entre les bailleurs, les collectivités locales et l'Etat dans les quartiers en rénovation urbaine. Ainsi, ces diagnostics permettent d'accompagner la rénovation du bâti en améliorant la gestion du quartier, afin de donner aux habitants une qualité de vie quotidienne aussi satisfaisante qu'ailleurs.

Autre clé de voûte de ce « bien vivre », c'est la présence et l'intervention quotidienne de la régie de territoire graulhétaise "Agora". Des équipes de l'Agora gèrent la propreté du quartier, mais aussi le ramassage des déchets encombrants à la demande de Tarn- Habitat. Au delà de toutes ces interventions, le quartier bénéficie d'une politique territorialisée globale.

Enfin, pour offrir un cadre de vie agréable et sain, rien de mieux que la proximité d'un poumon de verdure ! La municipalité ayant acquis un parc doté d'arbres centenaires, il ne restait qu'un pas.

Le parc Boyer devenait dans ce projet d'éco-quartier un point incontournable.

Planté de 65 arbres à maturité répartis en 14 essences et doté d'un labyrinthe de buis, ce parc a fait l'objet d'un diagnostic par l'ONF. Dans les conclusions, ont été préconisés le rabaissement des buis pour plus de sécurité du lieu public et l'abattage d'une quinzaine d'arbres devenant dangereux.

Sachant que deux arbres à maturité produisent en moyenne l'oxygène nécessaire pour une famille de 4 personnes, ce parc assure à lui seul l'oxygène de 25 familles.

D'autant que le foisonnement des pelouses et les divers végétaux prévus dès l'origine dans le projet contribuent également à la production d'oxygène.

Les espaces verts de la ville de Graulhet mettent en oeuvre la gestion différenciée sur le quartier, élément clé de la gestion raisonnable. Elle est à la croisée de tous les chemins qui conduisent à une gestion des espaces verts plus respectueuse de l'environnement.

De même, traiter tous les espaces verts de façon « traditionnelle » banalise et altère gravement la biodiversité. Horticole pour la jardinière, écologique pour la prairie, la gestion différenciée diversifie les milieux, la faune, la flore et les paysages. La gestion différenciée permet à la nature de revenir en ville, elle est instaurée à Graulhet depuis début 2010.

Graulhet a fait le choix comme beaucoup de villes en pointe en matière de développement durable de mettre en place la gestion différenciée, une façon de fleurir autrement.

La paysagiste a pris en compte cette gestion différenciée en privilégiant les espaces de jachères fleuries, les

arbustes peu gourmands en eau et les vivaces.

Au total : 500 arbustes, 500m² de prairie fleurie naturelle, 1 000 pieds de vivaces et plus de 50 grands arbres.

Tous ces espaces contribuent au bien être des habitants de ce quartier et de tous ceux qui viendront y flâner.

Rappelons-nous que la vue de végétaux entraîne une réduction des symptômes de stress en 4 à 6 minutes.

9 - Mettre en œuvre une qualité urbaine, paysagère et architecturale (Insertion urbaine et paysagère ; Qualité urbaine et espaces publics ; Qualité et créativité architecturale)

La revalorisation du quartier d'En Gach représente un projet ambitieux pour les partenaires. C'est la création de 200 logements sur 6 hectares dont 4 hectares d'espaces verts, soit un logement pour 300 m² de foncier sur l'emprise totale. Cette réhabilitation se traduit par une évolution positive du nombre de logements sur le site doublée d'un changement de forme urbaine.

Avant toute réhabilitation des bâtiments existants et la construction de logements neufs, une réflexion d'urbanisme s'impose pour bien comprendre les enjeux et les évolutions potentielles du devenir du quartier. D'autant que le fil rouge de ce chantier a toujours été 100% du foncier recyclé.

INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

- Traitement paysager du projet : l'orientation générale des bâtiments est Nord-Sud. Dans la mesure du possible, les surfaces de stationnement et les entrées sont implantées au Nord afin de libérer la façade sud depuis lesquelles les pièces de vie et terrasses profitent de la vue sur les jardins, le cœur d'îlot ou le mail. La composition paysagère prend alors toute son importance et devient la trame de raccordement des différents îlots. Son expression la plus visible est révélée par la création du mail planté au contact nord de l'avenue Hector Berlioz. Il prend naissance à l'Est depuis l'accès piéton du centre ville et du futur pour s'achever à l'Ouest. Cette surface neutralisée trouve sa raison d'être dans la proposition d'un espace polyvalent collectif. Il sera le lieu d'animations, de rencontres, de jeux de la cité en opposition aux jardins en cœur d'îlots plus résidentiels. L'espace boisé existant, le parc Boyer, devient le parc urbain. Son emprise a été agrandie afin qu'il soit en liaison directe avec le mail et qu'il en soit le prolongement. Espace de jeux, d'ombrage et de repos. L'étude phytosanitaire du parc a permis une revalorisation des arbres à conserver et un complément de plantations afin d'anticiper le renouvellement pour les décennies à venir.

- Revalorisation des pieds d'immeubles existants : la spécificité de la double entrée des bâtiments existants fait l'objet d'une requalification formelle et fonctionnelle. L'entrée principale est clairement identifiée et accessible depuis la zone de stationnement. Un périmètre végétal d'une largeur de 2 à 3 mètres est aménagé en périphérie du bâtiment pour assurer l'intimité des logements en rez-de-chaussée contre les vis-à-vis depuis les circulations piétonnes et les zones de stationnement. Elle accompagne l'accès secondaire du bâtiment depuis le jardin en cœur d'îlot.

- Services et équipements : Les voies de circulation, les accès en pied d'immeuble, le retournement de véhicules lourds, etc. ont été établis afin de permettre le cheminement aisé des véhicules de secours, de déménagement, des bus et des véhicules de ramassage des déchets. Le classement acoustique du boulevard Général Leclerc a imposé une distance de recul minimum pour la construction des bâtiments.

Les difficultés de ce quartier s'expliquaient, en partie, par le manque de continuité avec le tissu urbain environnant. La proposition du cabinet de maîtrise d'œuvre Paris avait pour principal objectif d'étudier une nouvelle composition urbaine et de rompre ainsi l'isolement ressenti malgré son implantation privilégiée, à quelques centaines de mètres du centre ville.

COMPOSITION ET FORME URBAINE :

Le projet a proposé deux principes structurants:

- création de plusieurs voies transversales nord-sud pour assurer la continuité du tissu viaire existant, assurer la desserte cohérente des futures constructions et anticiper l'éventuel développement de la cité sur la réserve foncière privée au nord
- affirmer et renforcer l'avenue Hector Berlioz comme axe principal du quartier en requalifiant son profil et en la doublant d'un mail paysager. Cet élément linéaire multifonctionnel (promenade, jeux de boules, déplacement doux, etc.) et articulé sur le parc dans sa partie centrale valorise et complète l'armature publique fortement végétalisée. Les espaces inter-bâtiments pourront confirmer leur statut d'espaces résidentiels. La recomposition des voies, des cheminements, du stationnement et des espaces verts sont les éléments structurants de la forme urbaine et le support de l'identification résidentielle. La hiérarchisation des surfaces depuis l'espace public collectif jusqu'aux espaces privés des logements individuels permettra une très bonne lisibilité des différents espaces et de leurs fonctions. Cela participe fortement à une appropriation collective du quartier associée à un développement des espaces privatifs.

CRÉATIVITÉ et QUALITÉ ARCHITECTURALE ET URBAINE :

Dans cette trame urbaine recomposée prenant en compte la situation actuelle et les évolutions potentielles futures, l'approche de la démarche architecturale se voulait globale. La volonté étant de composer une répartition équilibrée des volumes et surfaces dont la finalité consiste en la suppression des espaces résiduels non qualifiés. Dans cette logique, les constructions neuves s'intercalent aux existantes, pour compléter ou développer des formes urbaines inachevées: affirmer le front bâti de l'avenue Hector Berlioz, renforcer le caractère résidentiel des coeurs d'îlot, densifier les espaces publics (mail, square).

Les bâtiments collectifs R+3 sont implantés en partie centrale du site. Ils prolongent ceux déjà existants et de même volumétrie. Cette densité volontaire établit physiquement le coeur de la cité. De ce noyau central, la typologie des bâtiments diminue progressivement jusqu'aux limites du projet pour retrouver l'échelle des constructions pavillonnaires avoisinantes.

10 - Valoriser le patrimoine (naturel et bâti), l'histoire et l'identité du site (Patrimoine d'hier et de demain ; Mémoire et identité)

PATRIMOINE D'HIER ET DE DEMAIN

Aménager le parc de ce quartier, traiter chacun des arbres, protéger ces marronniers centenaires, chênes et cèdres, de 10 à 25 mètres de haut, c'est valoriser le patrimoine local. La commune de Graulhet n'a pas hésité à contacter l'Office National des Forêts pour disposer d'un diagnostic et bénéficier de conseils d'experts.

L'école du quartier a bénéficié d'une réhabilitation complète et d'une extension. La maison de l'enfance au sein de l'école, a été créée et dispose d'une salle partagée avec le quartier. Cette salle est sur le temps scolaire et périscolaire affectée aux activités des enfants ; sur le temps non scolaire elle est mise à disposition des associations locales ou de la régie de territoire AGORA pour créer des animations et ateliers dans l'Écoquartier.

Un autre bâtiment, dit de la ferme, a été acquis par la mairie en bordure nord du quartier. Cette ferme a déjà fait l'objet d'un chantier de formation-insertion sur la structure et le gros œuvre, elle est donc préservée pour l'avenir et sera le support de nouveaux projets de chantier de formation-insertion pour achever sa réhabilitation.

IDENTITÉ ET MÉMOIRE

Télé Grenouille a vu le jour en 2006, il s'agit d'une télévision participative portée par l'association Volubilo, qui s'inscrit dans le projet et est soutenue par la politique de la Ville. Elle a pour but de récolter la parole des habitants durant tout

le processus de renouvellement du quartier : destruction, reconstruction, naissance d'une nouvelle vie.

L'association Volubilo accompagne les habitants de tous âges et de toutes cultures d'En Gach, à travers ces étapes du chantier.

Elle propose par le biais d'ateliers de formation artistique, notamment audiovisuel, d'ateliers d'écriture et d'actions socio-culturelles de renforcer le lien social au sein du quartier et avec les institutions et partenaires sociaux (MJC, Centre social, école, Amicale Laïque, Tarn Habitat) ainsi que de revaloriser l'image du quartier.

Cette action a été financée par la Politique de la Ville (ACSE et Mairie de Graulhet).

La radio R'd'Autan a également recueilli sous forme d'émissions/reportages radiophoniques « En Gach un quartier d'avenir » la parole des habitants du quartier d'en Gach pendant les phases de démolition et reconstruction.

Synthèse

L'écoquartier des résidences du parc a été refait sur lui-même en 10 ans.

Il bénéficie d'un cadre de vie sain et privilégié qui n'a rien prélevé aux espaces naturels ou agricoles, avec un parc urbain qui le rend attractif et beau.

Le quartier présente une vraie densité et le bâti montre une qualité architecturale indéniable. Il met en œuvre de façon contemporaine les matériaux identitaires du midi toulousain, dont la brique rouge.

Toutes les générations s'y côtoient, l'espace public est sûr et accueillant, la végétalisation des pieds d'immeubles donne l'intimité nécessaire pour vivre bien.

Le quartier est vivant, les animations se relaient, les anciens et les nouveaux habitants se rencontrent.

Aujourd'hui, le quartier est redevenu un site attractif et connaît un regain de demandes de logements ce qui contribue à y pérenniser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Pilier Développement territorial

11 - Contribuer à un développement économique local, équilibré et solidaire (Dynamisme du tissu économique existant ; Développement d'une économie locale, sociale et solidaire)

DYNAMISME DU TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT

La construction de l'EcoQuartier a participé au dynamisme économique du territoire, le chantier a généré un chiffre d'affaires dont une part importante a été captée par des entreprises locales du BTP. Sur le montant global de 27 millions d'euros en 10 ans, on peut en déduire que ce sont près de 35 emplois qui auront été créés ou maintenus directement par le biais de ce chantier sur les 10 années.

La construction de logements sociaux étant contracyclique, on peut considérer que ce chantier a servi d'amortisseur pour l'économie locale et a participé au maintien des entreprises locales.

D'un point de vue plus large, l'Ecoquartier grâce à l'offre de logements abordables qu'il crée rend le territoire attractif pour les chefs d'entreprises soucieux de pouvoir permettre à leurs salariés un accès au logement dans de bonnes conditions économiques.

L'offre de transport en commun participe également à la réduction du coût de la vie dans cet Ecoquartier. C'est la solvabilisation des ménages résidents qui est ainsi renforcée engageant par la même un cercle vertueux pour l'économie résidentielle locale.

Au cœur du projet d'écoquartier, le projet de régie de territoire , AGORA, a permis la création de nombreux emplois d'insertion. Ce sont en permanence 20 emplois qui sont pour la moitié en intervention directe sur l'Ecoquartier.

Enfin, l'écoquartier participe du changement d'image de la ville de Graulhet. Pour cette petite ville marquée par le déclin industriel et les usines en ruines, créer un écoquartier c'est révolutionner le regard des habitants et des communes alentours. C'est construire une nouvelle notoriété positive par le biais du marketing territorial. C'est pouvoir communiquer et ainsi donner envie de vivre et travailler à Graulhet.

DÉVELOPPEMENT D'UNE ÉCONOMIE LOCALE ET SOLIDAIRE

L'insertion sociale : Tous les marchés publics de travaux de l'écoquartier étaient dotés de clauses sociales. De plus, un chantier d'insertion-formation a été mené sur la ferme Boyer en vue d'une réhabilitation future de cette bâtisse. La régie de territoire AGORA offre des missions aux personnes en insertion : notamment sur tous les travaux d'amélioration du cadre de vie ou de création de mobiliers urbains en bois.

12 - Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité (Équipements publics et privés ; Proximité des services et des emplois)

Le cœur du quartier se situe seulement à 800m du centre-ville. L'objectif était donc de créer un écoquartier de qualité mais sans viser la mixité fonctionnelle parfaite en son sein. En effet sur ce petit morceau de ville l'enjeu était beaucoup plus de créer de la dynamique et du lien avec le centre-ville qu'il est aisé de rejoindre à pied en quelques minutes par les voies douces.

Les fonctions urbaines de l'écoquartier de Graulhet sont, les fonctions économiques avec la présence d'emplois directs à l'AGORA, ou dans le groupe scolaire ; des fonctions culturelles avec les spectacles de la saison culturelle, la création artistique qui y est organisée, le groupe scolaire et sa salle partagée ouverte sur le quartier ; des fonctions de transport et de communication avec la desserte en transport en commun et le tissu de voies douces et bien sûr la fonction sociale avec l'offre d'habitat pour tous. Le Parc urbain, lieu le plus attractif de l'Ecoquartier remplit des fonctions multiples à l'échelle de la ville, sociale et culturelle notamment.

Situé à l'Ouest de la commune, proche du centre ancien de Graulhet, la cité d'En Gach, aujourd'hui « Les résidences du Parc », a longtemps été considérée comme lointaine du cœur de ville et isolée. Cette cité fonctionnait même en « cul de sac » et ne s'inscrivait pas dans le contexte urbain adjacent composé d'une trame urbaine pavillonnaire. Elle constituait une entité isolée dans la quelle on ne pénétrait pas facilement et que l'on ne traversait pas.

Ce projet de reconstruction permet d'ouvrir ce quartier sur la ville et de le sortir du cliché de « cité ». Les préoccupations des partenaires lors du montage du projet ont été les suivantes :

- Création d'un cadre de vie donnant une large place au végétal, à la nature en ville et recomposition des espaces publics
- Créer de l'habitat haute qualité environnementale et à faible coût d'usage pour les habitants : nécessité de démolition des trois tours de 5 à 7 étages, reconstruction de petits collectifs de 2 à 4 étages et de logements semi-collectifs en bande de un étage, enfin réhabilitation de certains bâtiments ;
- Ouverture sur la ville et création de lien social et de mixité sociale

Dans l'écoquartier des résidences du parc, les usages et fonctions sont mêlées intimement.

C'est un quartier de vie, où l'on habite, où l'on déambule dans le parc urbain et dans le réseau de circulations douces. Avec un réseau de voiries récemment reliées aux axes structurants de la Ville, c'est également un quartier qu'on traverse, en voiture ou en transport en commun.

Pour minimiser la place de la Voiture dans l'espace public il a été décidé de créer des aménagements cyclables pour encourager l'utilisation des modes doux.

Dans l'écoquartier on jardine ensemble les espaces verts de pied d'immeubles, on y crée aussi des oeuvres d'art grâce à divers ateliers participatifs mis en oeuvre dans le quartier par les associations financées grâce aux dispositifs de la politique de la Ville.

C'est également un quartier où l'on admire les créations des artistes professionnels. Graulhet est la deuxième ville de Midi-Pyrénées en nombre d'intermittents du spectacle. C'est tout naturellement le lieu d'une programmation culturelle éclectique et foisonnante qui irrigue toute la ville, et ce quartier précisément.

L'écoquartier est un lieu d'apprentissages variés, on y apprend que l'on soit enfant, dans les écoles maternelle et primaire du quartier, ou adulte grâce aux stages de formations professionnelles aux métiers du bâtiment sur la ferme au coeur du parc, où au coeur de l'école dans la salle partagée sur le quartier.

A quelques minutes à pied du coeur de ville doté de nombreux petits commerces de proximité, la dimension économique et commerciale irrigue le quartier.

Enfin, l'écoquartier rénové demeure un lieu de mémoire, on se souvient de ce qu'était le quartier avant sa rénovation, et d'où les habitants viennent, avec les interventions de télévision participative et de radio libre hyper locale : La radio R'd'Autan a notamment recueilli sous forme d'émissions/reportages radiophoniques « En Gach un quartier d'avenir » la parole des habitants du quartier d'en Gach pendant les phases de démolition et reconstruction.

13 - Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts (Économie des ressources ; Utilisation des ressources locales ; Développement des filières locales et des circuits courts)

Les clés de notre éco-quartier graulhétien en matière de dynamique de développement durable :

- Un chantier HQE : le principal objectif des choix techniques et esthétiques de ce projet est l'emploi de matériaux traditionnels, inspirés par l'architecture régionale, dont la mise en oeuvre est maîtrisée par les entreprises locales. Le recours à la brique comme parement est un exemple concret. Les nombreuses qualités de cette disposition constructive sont largement reconnues et valorisées par la démarche HQE. A l'originalité esthétique s'ajoutent les excellentes caractéristiques mécaniques et thermiques d'un produit d'origine naturelle dont la pérennité n'est plus à démontrer. Dans un contexte de développement durable, il incombe à Tarn Habitat de garantir un habitat et un environnement sains.
- Un chantier propre : une charte chantier propre a été rédigée. Les objectifs de cette charte sont de réduire les nuisances environnementales à travers deux objectifs :
 - Le chantier et sa proximité : il s'agit des nuisances ressenties par le personnel de chantier, les riverains, les usagers de la voie publique
 - L'atteinte à l'environnement : préserver les ressources naturelles et réduire l'impact du chantier sur l'environnementAinsi, par exemple, ce projet a donné la priorité à l'utilisation de matériaux non agressifs pour l'environnement et de matériaux recyclés et/ou recyclables, et la limitation des quantités de déchets produits. Cela passe également par une sensibilisation du personnel aux nuisances générées sur le chantier (émissions sonores, émissions de poussières, salissures de voiries, augmentation de la consommation d'eau potable, augmentation du trafic routier, risques d'envol). Lors de la préparation du chantier sont définies les différentes zones de chantier : stationnements, cantonnements, aires de livraison et de stockage, aire de fabrication ou livraison, aires de manoeuvre des grues, de tri et de stockage des déchets. A noter que chaque jour était procédé un nettoyage courant du chantier ainsi qu'un nettoyage soigné en fin de semaine.
- Lors des terrassements généraux pour la construction des nouveaux bâtiments, les déblais occasionnés ont été utilisés en limite ouest du terrain sous forme de merlon (talus végétalisé), afin d'assurer une correction acoustique contre les nuisances sonores du boulevard Général Leclerc.
- Conformément au programme, un dispositif de production d'eau chaude solaire a été mis en oeuvre pour les logements collectifs.

Une prairie fleurie a vu le jour sur le chantier en attendant que les constructions débutent.

- Et après le chantier, grâce au choix des équipements en matière de chauffage et de gestion de l'eau, ce sont les locataires de ces habitations qui contribuent à leur tour à la protection de la planète et aux économies d'énergie. D'ailleurs, la mise en place par Tarn habitat de contrôles des factures d'énergie auprès des locataires volontaires a été actée afin de s'assurer de ces économies d'énergie.

14 - Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement (Continuité et accessibilité des itinéraires en modes actifs ; Structuration du réseau de transport collectif et développement d'offres alternatives efficaces ; Intermodalité ; Limitation de la place de la voiture)

À quelques minutes à pied du coeur de ville doté de nombreux petits commerces de proximité, les voies douces irriguent le quartier.

Pour minimiser la place de la Voiture dans l'espace public il a été décidé en 2014 de créer des aménagements cyclables pour encourager l'utilisation des modes doux.

VILLES DES PETITS PAS ET DES COURTES DISTANCES

Les différentes voies de circulation au coeur des Résidences du Parc ont longtemps été étudiées pour reconnecter l'écoquartier à la ville. Elles privilégient les circulations douces, avec trottoirs accessibles à tous et passages piétons. Des passages surélevés permettent de faire ralentir les véhicules pour une meilleure cohabitation des automobilistes, piétons et cyclistes.

PLACE DE LA VOITURE

Pour limiter l'utilisation des automobiles ou répondre aux besoins de ceux qui ne conduisent pas ou ne disposent pas de véhicule, un transport en commun, la navette urbaine gratuite, relie cet éco-quartier aux autres quartiers graulhétois et au centre-ville. La voiture familiale peut rester dans le quartier sur une des 262 places de stationnement dédiées.

Ce transport collectif urbain est également utilisé hors horaires habituels du service comme transport à la demande. En effet, la navette relie les quartiers aux salles de spectacles sur certaines dates de la saison culturelle graulhétoise.

LOGISTIQUE URBAINE

Équipé de cuves enterrées, le quartier fait figure de pilote en matière de collecte des déchets.

Tri, verre, ordures ménagères, les cuves enterrées de par leur contenance 4 fois plus importante que les containers aériens classiques permettent de limiter les tournées de collecte. Moins de tournées de camions génère moins de consommation d'énergie, moins de nuisances notamment sonores et permet de rendre l'environnement plus agréable à vivre.

ACCÈS À UN TRANSPORT COLLECTIF EFFICACE

Pour promouvoir les modes de déplacement alternatifs et durables, il faut inciter la population à les utiliser et tout mettre en oeuvre pour les rendre accessibles.

Le réseau Tarn-bus relie le quartier à la gare SNCF la plus proche, Gaillac, afin de permettre aux actifs travaillant à Toulouse de s'y rendre par le train. Horaires et tarifs sont couplés afin de rendre le train attractif pour des déplacements quotidiens.

Les aires de covoiturage communautaires jalonnent le territoire, elles sont desservies par le réseau de bus interurbain Tarn-bus et permettent à tous de se déplacer de façon plus durable.

Enfin, Trains Grandes lignes, régionaux, autocars, métro, bus, vélo et marche à pied : en Midi-Pyrénées les moyens de déplacement sont nombreux et l'offre de transport toujours plus importante. Encore faut-il savoir jongler entre les

différents horaires et itinéraires fournis par les multiples sociétés chargées des transports dans la région ! C'est à cette attente forte des Midi-Pyrénéens que répond la toute première Centrale d'Information Multimodale (CIM) régionale de France, lancée et financée par le Conseil régional en 2005. Grâce à une base de données qui regroupe en une source unique l'offre de transports des différentes autorités organisatrices de transports partenaires en Midi-Pyrénées, les usagers trouvent l'ensemble des informations utiles à la préparation de leurs déplacements en région sur un site Internet unique. Accessible directement via l'URL www.transports.midipyrenees.fr

15 - Favoriser la transition numérique vers la ville intelligente (Réseaux numériques ; Evolution des services urbains ; Nouveaux usages du numérique)

Les fourreaux sont réservés pour permettre le déploiement des réseaux à Très Haut Débit dans L'Ecoquartier. Tous les logements sont câblés sur le réseau France Télécom.

La cyberbase accessible à pied en centre-ville permet de promouvoir les services innovants et d'offrir l'accompagnement utile à tous vers les technologies de l'information et de la communication.

Synthèse

L'écoquartier les résidences du Parc est issu d'une requalification urbaine. Sa vocation est principalement tournée vers l'habitat. Cependant, même si la mixité fonctionnelle n'est pas totale dans ce quartier, les travaux de liaisons douces, d'ouverture vers la ville et les solutions de transports en commun permettent à chaque habitant de bénéficier de l'ensemble des services et ainsi de proposer une mixité à l'échelle communale. Aussi, la gestion de chantier et les interventions de la régie de quartier montrent l'intégration réussie du pilier social dans ce projet.

Les résidences du Parc constituent à présent un quartier de ville dont la création a généré une dynamique économique locale qui soutient encore aujourd'hui une action sociale et solidaire pilotée par la régie de territoire, AGORA.

L'Agora, régie de territoire du Graulhérois, et le CNLRQ (Comité national de liaison des régies de quartier) ont officialisé fin 2012, la labellisation de la structure graulhétoise par la signature de la charte nationale des régies de quartier et des régies de territoire. Cette charte est à la fois un gage de qualité et de reconnaissance du travail accompli au sein de la structure confirmant qu'elle répond au cahier des charges des régies de territoire.

Des habitants, Tarn Habitat et la collectivité sont représentés au sein du conseil d'administration. Elle mène d'autre part des activités en proposant du travail à des personnes éloignées de l'emploi. Ce travail réalisé permet d'améliorer le cadre de vie.

Les deux axes de la régie sont l'insertion professionnelle et le mieux vivre ensemble. Passerelle vers le monde du travail, l'AGORA est aussi créatrice de lien social au sein du territoire.

Différentes fonctions urbaines sont accueillies dans l'Ecoquartier dont l'ambition majeure demeure d'être relié au centre-ville. En effet, plus que de viser la mixité fonctionnelle parfaite en son sein, l'Ecoquartier ambitionne de devenir une partie de la ville, normale, connectée, que l'on traverse à pied, que l'on rejoint à vélo ou en navette... Tout le quartier se situe ainsi à moins d'un kilomètre des fonctions fondamentales.

L'Ecoquartier est pilote en matière de sobriété. En effet, le foncier ressource fondamentale a été 100% recyclé. Les matériaux issus de la démolition ont été réutilisés sur site, notamment dans les structures de chaussée. La construction en chantier propre a privilégié les matériaux sains et l'isolation par l'extérieur pour limiter les consommations énergétiques.

16 - Produire un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter aux risques et aux changements climatiques (Prévention des risques ; Adaptation au changement climatique ; Sensibilisation)

PRÉVENTION DES RISQUES

Le site existant retenu pour le projet de création de l'Ecoquartier en renouvellement urbain, ne fait pas partie d'une zone à risques naturels ou technologiques connus et répertoriés dans les différents documents PPR du territoire. La gestion des eaux sur l'Ecoquartier participe à la qualité paysagère du site par la réduction du ruissellement et la création de noues et de bassins d'orage végétalisés intégrés aux espaces paysagers.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La communauté de communes de Tarn et Dadou s'est engagée volontairement dans la réalisation d'un plan climat-énergie territorial.

Le projet architectural, son insertion urbain et paysagère ont permis de construire des habitations en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air. L'isolation par l'extérieur a permis de gagner un confort d'usage été et hiver. La production d'eau chaude solaire a été installée sur tous les logements neufs.

L'orientation générale des bâtiments est Nord-Sud. Dans la mesure du possible, les surfaces de stationnement et les entrées sont implantées au Nord afin de libérer la façade sud depuis lesquelles les pièces de vie et terrasses profitent de la vue sur les jardins, le coeur d'îlot ou le mail. La composition paysagère prend alors toute son importance et devient la trame de raccordement des différents îlots. Son expression la plus visible est révélée par la création du mail planté au contact nord de l'avenue Hector Berlioz. Il prend naissance à l'Est depuis l'accès piéton du centre-ville. L'espace boisé existant, le parc Boyer, devient le parc urbain. Son emprise a été agrandie afin qu'il soit en liaison directe avec le mail et qu'il en soit le prolongement et qu'il rassemble espaces de jeux, d'ombrage et de repos. La gestion différenciée a été instaurée sur ce quartier des résidences du Parc. La gestion différenciée est l'élément clé de la gestion durable des espaces verts. Ainsi, sur les Résidences du Parc, le paysagiste a fait le choix d'essences d'arbres et de fleurs peu gourmandes en eau, conseille l'utilisation du paillage et goutte à goutte pour limiter les consommations d'eau.

SENSIBILISATION DE LA POPULATION

L'outil majeur de sensibilisation de la population est ici la Charte Eco 4, document émanant de l'office Tarn Habitat, est un outil clé en matière de réduction des émissions de GES (Gaz à effet de serre).

Le logement représente une part considérable de la consommation totale d'énergie. Les marges de progrès en ce domaine sont donc potentiellement très importantes. Tarn Habitat a décidé donc de s'engager dans la réduction énergétique par la mise en place d'un label interne appelé ECO 4. Ce label est le signe d'un engagement de service particulièrement fort pour une action donnée, auprès de tous les partenaires de l'Office : locataires, clients, collectivités, filières professionnelles ...

Ce label s'inscrit volontairement dans le mouvement du développement durable dans la mesure où les effets recherchés impactent la maîtrise des charges des locataires (effet sur le social) dans le cadre d'un budget de l'Office maintenu dans son résultat sur l'économie locale. L'assiette de cet engagement est fondée sur la notion de « bilan-carbone » pour nous engager concrètement à la mesure des effets de nos actions sur le réchauffement climatique. La labellisation interne est le mode de gestion choisi pour développer le nombre et la qualité des actions contribuant à la diminution des consommations énergétiques de l'Office. Le label Eco 4 est donc attribué à toute action

permettant l'attente de l'objectif quantitatif de réduction des GES, gaz carbonique (CO₂) essentiellement, fixé par Tarn Habitat pour son parc de logements et ses modes de fonctionnement .

Cette action respecte un principe de neutralité financière globale pour le budget de l'Office par sa contribution à l'atteinte d'un optimum économique. Cette neutralité financière sera systématiquement recherchée pour le locataire. La labellisation confère un caractère prioritaire à l'action.

Deux indicateurs quantitatifs sont retenus :

- la consommation énergétique de l'Office en kwh/m² et en TCO₂/m².

- la dépense globale du locataire, dans le cadre des réhabilitations, ne doit pas augmenter. Au global, le ratio €/m² est utilisé pour mesurer les dépenses faites à ce titre et à comparer aux indicateurs.

L'analyse des activités et du rôle économique et social de Tarn Habitat a conduit à privilégier 4 axes d'actions dans sa lutte pour la réduction de l'émission de CO₂.

1) l'amélioration de la performance du parc existant

La mise en place généralisée du Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.) permet de faire l'état des lieux des logements existants et de programmer les localisations, nature de travaux, financements à réaliser pour améliorer la performance et contribuer à l'atteinte des objectifs. Les travaux portent principalement sur la structure, l'isolation du bâtiment, les équipements de chauffage, de ventilation, la gestion des consommations ...

2) la performance des constructions neuves

L'action porte essentiellement sur l'élaboration du programme et les critères de choix de la maîtrise d'oeuvre et des entreprises, dans le cadre des réglementations en vigueur (Code des Marchés Publics). Une attention particulière sera portée au niveau des études pré-opérationnelles notamment dans le choix du foncier : localisation, équipements publics, transports publics, présence de réseau urbain pour le chauffage, orientation du terrain, surcoûts éventuels de transports pour accès aux services traditionnels (écoles, commerces ...)

3) le développement de l'éco-responsabilité

Un plan d'actions domestiques est mis en oeuvre pour que le fonctionnement interne de Tarn Habitat développe les comportements et procédures éco-citoyens. Il concerne tous les domaines parmi lesquels des priorités sont dégagées en associant les personnels et leurs représentants. Les champs d'actions sont nombreux : gestion des véhicules, accès aux transports en commun, incitation au co-voiturage pour les trajets professionnels et domicile-travail ; éclairage, chauffage-climatisation des locaux, gestion de l'eau ...

4) « Agir localement, penser globalement » avec les autres acteurs du logement social

L'engagement de Tarn Habitat est tourné vers ses partenaires institutionnels et ses clients que sont les locataires. Le label Eco 4 conduit au développement de modes relationnels plus engageants :

a) vis-à-vis des locataires : au-delà de l'engagement financier évoqué comme un principe du dispositif, Tarn Habitat augmente ses actions de sensibilisation et d'éducation des locataires à la réduction des consommations énergétiques. Cela concerne les équipements, mais aussi l'analyse de données (factures d'électricité par exemple) et l'impact sur le logement, la famille ... Une contrepartie en terme de comportements éco-responsables est demandée aux locataires : températures maximales, entretien des équipements ...

b) vis-à-vis des partenaires : les gains collectifs, dépassant les seuls engagements quantitatifs de Tarn Habitat, sont pris en compte dans le dispositif Eco 4. Ainsi, Tarn Habitat s'engage dans un rôle actif avec tous les partenaires institutionnels de la filière : maîtres d'oeuvre, entreprises, collectivités, filières de formation et de recherche, services de l'Etat, ADEME ...

17 - Viser la sobriété énergétique et la diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération (Sobriété et efficacité ; Production d'énergies renouvelables et de récupération ; Dispositifs de suivi et d'accompagnement)

SOBRIETE ET EFFICACITE

La ville aspire à un changement d'image et a construit son projet urbain autour des valeurs portées par le développement durable, et par un investissement, à la fois dans le traitement des usines en friche et dans le

déploiement de projets développement durable. Concrètement, cela se traduit par :

- le développement d'un projet d'aménagement sur 4 hectares visant la réappropriation de la rivière le Dadou et de ses berges,
- la mise en place d'une chaufferie bois et d'un réseau de chaleur sur l'ancienne friche Sudre pour alimenter les logements sociaux du quartier de Crins, les équipements publics proches (crèche et piscine) et éventuellement le lycée sont à l'étude
- la création d'une centrale solaire de 15 hectares sur une ancienne carrière qui alimentera plus de 2300 foyers,
- le projet de navette expérimentale fonctionnant à l'hydrogène,
- une étude urbaine intégrant la démarche AUE (Approche environnementale de l'urbanisme)
- la réalisation d'un IHU (Inventaire historique urbain) par le BRGM (Bureau de recherche géologique et minière): cartographie et recensement à l'échelle cadastrale de tous les sites industriels abandonnés ou non et susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement),
- désamiantage, déconstruction sélective et dépollution de friches dans le cadre du plan de relance en partenariat avec l'ADEME,
- une étude de faisabilité architecturale, technique et économique sur plusieurs sites de friches dans l'objectif d'implanter une nouvelle offre d'habitat.

En 2010, la ville de Graulhet a d'ailleurs reçu le trophée du développement durable de la région Midi-Pyrénées dans la catégorie «collectivités». Une récompense qui est venue saluer et honorer son projet «développement urbain durable et conversion des friches industrielles».

À l'échelle du quartier, la composition urbaine et le projet architectural ont mis en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique en travaillant l'orientation des bâtiments permettant la création de logements traversants pouvant bénéficier d'une orientation au sud.

FILIERES DE PRODUCTION D'ENR OU DE RECUPERATION

Afin de diversifier les énergies, un dispositif de production d'eau chaude solaire a été installé pour les logements neufs.

De nombreux moyens ont été mis en œuvre pour limiter les pertitions de chaleurs et diminuer la consommation d'énergie : Menuiseries à isolation thermique et acoustique, occultation par volets roulants avec lame double paroi, portes d'entrée des bâtiments collectifs et semi-collectifs en profilés tubulaires acier et double vitrage, porte d'entrée des logements individuels à âme pleine isolante, portail de garage métallique thermolaqué, doublage cloisons et faux plafonds : doublage intérieur constitué d'un isolant thermo acoustique et d'un parement en plaque de plâtre, épaisseur suivant les normes et label thermique demandés ; cloisonnement par cloisons sèches alvéolaires ou à ossature métallique, suivant les isolations acoustiques ou résistance au feu nécessaires, etc., isolation adaptée sur le faux plafond du dernier niveau.

Une chaufferie mixte collective condensation gaz, basse température a été construite au cœur du quartier. Pour la plomberie sanitaires-chauffage , les équipements sont conformes au programme et label Qualitel : production d'eau chaude sanitaire par ballon mixte (solaire-électricité), chauffage central à radiateurs avec robinets thermostatiques dans les chambres, régulation au niveau des chaudières par immeuble et par logement ; comptage de chaleur à chaque logement.

Tous les logements, tant les constructions neuves que les réhabilitations, bénéficient de mousseurs et douchettes hydro-économiques.

EVALUATION DES CONSOMMATIONS

1-Les consommations énergétiques des logements neufs :
logements collectifs (eau chaude sanitaire solaire et chaufferie collective gaz)

- entre 97 et 111 kWEP/m².an (classe C)
- ils sont classés en C pour les émissions de GES

Les maisons individuelles et les semi-collectifs (R+1) (chaudières individuelles mixtes gaz)

- entre 71 et 89 kWEP/m².an (classe B)
- ils sont classés en D pour les émissions de GES

2-Pour les bâtiments anciens (après réhabilitation) (isolation par l'extérieur, changement des menuiseries)
les semi-collectifs R+1 (chaudières individuelles mixtes gaz)

- entre 75 et 79 kWEP/m².an (classe B)
- ils sont classés en C pour les émissions de GES

logements collectifs (eau chaude sanitaire électrique et chaufferie collective gaz)

- entre 119 et 134 kWEP/m².an (classe C);
- ils sont classés en C pour les émissions de GES

SENSIBILISATION DE LA POPULATION

L'outil majeur de sensibilisation de la population est la Charte Eco 4.

Deux indicateurs quantitatifs sont retenus : la consommation énergétique de l'Office en kwh/m² et en TCO₂/m² ; la dépense globale du locataire.

L'analyse des activités et du rôle économique et social de Tarn Habitat a conduit à privilégier 4 axes d'actions dans sa lutte pour la réduction de l'émission de CO₂.

- 1) l'amélioration de la performance du parc existant
- 2) la performance des constructions neuves
- 3) le développement de l'éco-responsabilité
- 4) « Agir localement, penser globalement » avec les autres acteurs du logement social

Tarn Habitat diffuse également un livret du locataire qui rappelle les principes du bien vivre dans son logement pour une consommation d'énergie réduite.

La ville de par son bulletin municipal relaie ses efforts pour devenir une ville durable et engage les habitants à y participer pleinement. Les permanences des partenaires, pout info énergie, CAUE, sont accueillies et l'information diffusée à tous.

Les écoliers et collégiens de l'éco-collège sont également les vecteurs auprès de leurs parents des gestes qui favorisent une baisse de la consommation d'énergie.

Enfin, la régie de territoire AGORA embauche et forme en insertion professionnelle des ambassadeurs de tri, qui au-delà de la question des déchets prônent les principes du développement durable sur la thématique de l'énergie et aide à la sensibilisation de tous.

18 - Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage (Limitation des déchets ménagers et déchets verts ; Tri à la source, collecte et valorisation des déchets ; Déchets de chantier)

DÉCHETS : LIMITATION DE LA PRODUCTION, VALORISATION, SENSIBILISATION ET TRI

L'Ecoquartier d'En Gach est un site pilote en matière de prévention, de limitation, de valorisation des déchets. Le programme local de prévention des déchets 2010-2015, piloté par Tarn& Dadou avec le soutien de l'ADEME et du

Conseil Général du Tarn donne un cadre général aux actions qui y sont menées. L'objectif majeur du programme est de réduire de 7% l'ensemble des déchets produits sur le territoire d'ici 2015.

Il est rappelé qu'en 2010, année de référence, un usager de Tarn & Dadou produisait en moyenne, 320 kg/hab/an, d'ici 2015 l'objectif est d'atteindre 298 kg/hab/an (- 22 kg/hab/an).

Afin de définir un programme d'actions cohérent avec les données du territoire, un diagnostic a été réalisé en 2010, il a permis de mettre en évidence les gisements d'évitements prioritaires.

- Imprimés publicitaires : 18,6 kg/hab/an
- Le gaspillage alimentaire : 30 kg/hab/an
- Les déchets compostables : 62,25 kg/hab/an
- Les couches culottes : 17 kg/hab/an
- Les papiers/journaux/revues : 33 kg/hab/an
- Les textiles : 6,4 kg/hab/an
- Les cartons (déchets issus des professionnels) : 20 kg/hab/an

Soit un total de 187 kg/hab/an de potentiel d'évitement sur 320 kg/hab/an de déchets produits actuellement.

Suite au diagnostic, les acteurs du territoire ont travaillé les projets d'actions.

Les actions ont été présentées de façon détaillée avec les quantités de déchets évitées définies pour 2015, le budget alloué (personnels, communication et matériels) et les partenaires identifiés.

Le programme d'actions :

1) Sensibilisation à la prévention des déchets.

Cette action a démarré dès le début du programme en mars 2011 avec la rédaction d'articles de presse, de dossiers dans le bulletin intercommunal, d'une page dédiée à la prévention sur le site environnement.ted.fr, ...

Une enquête comportementale annuelle permettra d'évaluer cette action et de connaître le ressenti des usagers face aux actions de prévention.

Qté de déchets évitées en 2015 : 0,5 kg/hab/an

Budget : 102 905 € pour 5 années.

2) Promotion du compostage

Cette action regroupe trois sous-actions : le compostage domestique avec la vente de composteur individuel à tarif préférentiel, le compostage en restauration collective avec la mise en place d'une méthodologie pour valoriser les déchets issus des cantines et enfin le compostage en pieds d'immeubles.

ECOQUARTIER, SITE PILOTE

Le compostage en pied d'immeubles a débuté en 2011 à Graulhet dans l'Ecoquartier grâce à la régie de territoire l'Agora. Le compostage en pied d'immeuble est en lien avec les jardins familiaux et partagés déjà mis en place depuis plusieurs années sur certaines communes.

Il s'agit d'une action phare et emblématique du programme. Le gisement et le potentiel de réduction de quantité de déchet est le plus important.

Les jardiniers de France, le CPIE du Pays Tarnais, Tarn Habitat et la régie de territoire l'Agora sont les partenaires privilégiés de cette action (sensibilisation des usagers, mise en place technique et suivi de l'action).

Cette action est en lien avec l'action numéro 6 portant sur le gaspillage alimentaire.

Cette expérimentation réussie dans l'Ecoquartier des résidences du Parc à Graulhet a permis en 2012 d'étendre cette action à d'autres quartiers de la ville et du grand territoire.

Qté de déchets évitées en 2015 : 18,2 kg/hab/an

Budget : 167 133 € pour 5 années.

3) Réduction des imprimés publicitaires

Dès 2013, le programme prévoit la mise à disposition d'adhésif « stop pub » dans les 29 communes adhérentes à Tarn & Dadou ainsi que dans les lieux publics communautaires. En parallèle, le contact avec les diffuseurs sera établi pour les inciter à diminuer leurs impressions. Il en sera de même avec les distributeurs pour le respect de l'adhésif.

Qté de déchets évitées en 2015 : 1 kg/hab/an

Budget : 5600 € pour 5 années.

4) Actions à destination des professionnels

Depuis le 1er janvier 2012, la redevance spéciale a été mise en route sur l'ensemble du territoire Tarn & Dadou. Les professionnels souhaitant mettre en place des actions pour réduire leurs déchets sont accompagnés par le service environnement (sensibilisation du personnel, diagnostic interne,...).

Qté de déchets évitées : défini en 2013

Budget : 9 850 € pour 5 années.

5) Promotion des éco-achats en GMS, MS, commerçants sédentaires et ambulants

Il s'agit d'une action de sensibilisation à la consommation dite « responsable ». Dès 2013, un guide des bonnes pratiques, des stands d'animations dans les supermarchés, sur les marchés locaux et autres manifestations seront menées par les animateurs environnement de Tarn & Dadou.

Qté de déchets évitées en 2015 : 2,1 kg/hab/an

Budget : 12 650 € pour 5 années.

6) Programme de lutte contre le gaspillage alimentaire

En partenariat avec le CPIE du Pays Tarnais, le Conseil Général du Tarn et l'Inspection Académique, un programme de lutte contre le gaspillage alimentaire est en cours de réalisation. Il sera proposé dès le mois de septembre 2011 dans les établissements scolaires, péri-scolaires, collectivités, entreprises,....

En parallèle, des actions de sensibilisation du grand public seront mis en route dans les manifestations locales, les écoles et les centres sociaux. Des actions de sensibilisation ont déjà vu le jour auprès des familles bénéficiant de l'épicerie sociale de Graulhet.

Qté de déchets évitées en 2015 : 6,4 kg/hab/an

Budget : 10 050 € pour 5 années.

7) Promotion et développement des filières du réemploi, de la réutilisation, de la réparation et de la location

Une étude est en cours pour mettre en place une filière de location/lavage de gobelets réutilisables avec un prestataire local. Ces derniers seraient proposés à la location auprès des associations type comité des fêtes pour leurs manifestations estivales. Des actions ponctuelles seront menées une fois par an pour récupérer des objets de 2ème main. Une campagne de communication annuelle permettra de développer des stands de la réparation dans les manifestations locales, favoriser le don des vêtements dans les bornes du Relais 81 situées sur l'ensemble du territoire et promouvoir les manifestations du réemploi type « vides greniers » nombreuses sur notre territoire. Un guide répertoriant les artisans du réemploi, de la réparation et de la réutilisation sera réalisé au cours de l'année en partenariat avec le Conseil Général du Tarn et les Chambres Consulaires.

Qté de déchets évitées en 2015 : 1,5 kg/hab/an

Budget : 12 850 € pour 5 années.

8) Eco-exemplarité des collectivités, des administrations et des entreprises

Depuis la signature de l'accord-cadre avec l'Ademe, la Communauté de Communes Tarn & Dadou a mis en place

des actions de réduction des déchets dans ses services. Impression recto/verso, noir et blanc d'office, lombricomposteur pour les déchets issus des repas pris au centre de ressources,

L'ensemble des collectivités, administrations et entreprises du territoire seront sensibilisés aux gestes de prévention et accompagnés dans leurs démarches.

Des groupes d'échanges des bonnes pratiques seront mis en place entre agents en prolongation des actions existantes et des nouvelles actions.

Les mairies de Gaillac et Graulhet sont acteurs de cette action et intéressées pour mettre en route des actions leurs permettant de valoriser les déchets verts.

Qté de déchets évitées en 2015 : 0,06 kg/hab/an

Budget : 13 712 € pour 5 années.

9) Promotion des couches lavables

En tant que collectivité éco-exemplaire, Tarn & Dadou souhaite mettre en place des couches lavables sur les crèches du territoire. Cette action démarrera par une étape de sensibilisation et formation du personnels et des parents.

En parallèle, les services économique, petite-enfance et environnement travaillent ensemble pour mettre en place une filière de location/lavage des couches sur le territoire. Il s'agit d'un projet transversal pouvant être étendu auprès des 280 assistantes maternelles du territoire ainsi qu'auprès des parents. La crèche

serait un point de collecte relais, la prestataire de lavage proposerait également la location et le lavage des couches.

Qté de déchets évitées en 2015 : 1,2 kg/hab/an

Budget : 161 504 € pour 5 années.

10) Réduction de la toxicité des déchets

Le grenelle de l'environnement impose la promotion des filières de récupération des déchets toxiques et/ou dangereux. Une campagne d'information sera menée durant les 5 années du programme. Les usagers doivent être informés de la nouvelle réglementation concernant le 1 pour 1. Dès que l'on achète un DEEE, le commerçant a obligation de récupérer le matériel usagé. Le syndicat de traitement des déchets TRIFYL, propriétaire des 3 déchèteries présentes sur le territoire (Gaillac, Graulhet et Lisle sur Tarn) soutient cette action et suit les tonnages annuels.

Il ne s'agit pas d'un objectif de diminution mais d'augmentation des tonnages.

Budget : 6 950 € pour 5 années.

Le programme d'action établi pour 5 années (de 2011 à 2015) représente un budget de 503 204 € soit 2,1 €/hab/an. Les financeurs que sont l'ADEME et le Conseil Général du Tarn apportent une aide s'élevant à 450 500 € pour les 5 années. Il reste à la charge de la collectivité 52 704€ pour les 5 années soit 0,22€/hab/an.

La Communauté de Communes Tarn & Dadou se fixe comme objectif 2015, une réduction de 31kg/hab/an soit 10 % environ des tonnages de déchets résiduels et assimilés. Un objectif plus ambitieux que celui préconisé par le grenelle de l'environnement. Afin d'évaluer l'avancée du programme, des indicateurs ont été définis pour chaque action.

L'Ademe et le Conseil Général suivront ces derniers de façon assidue pour valider le programme à la fin de chaque année de réalisation.

L'opération « Foyers Témoins » mise en place dès la 1er année, du 15 septembre au 15 décembre 2011, avec 23 foyers volontaires a permis de démontrer que réduire ses déchets est possible. Malgré la sensibilité accrue des foyers pour l'environnement, les ménages ont continué à diminuer leurs déchets grâce aux gestes préconisés par l'Ademe. Ils sont allés plus loin dans leur démarche en

passant de 213 kg/hab/an à 175 kg/hab/an. Une moyenne bien en dessous des données nationales et du territoire de Tarn & Dadou (320 kg/hab/an).

SENSIBILISATION PERMANENTE

À titre d'illustration, est reproduit ci-après le programme de la Journée prévention des déchets du samedi 24 novembre 2012 à Graulhet – Agora

Tarn & Dadou organise une journée spéciale dédiée à la prévention des déchets autour du Rudoscope. De 10h à 17h, les visiteurs pourront déambuler dans l'exposition et participer aux ateliers animés par des partenaires associatifs du territoire.

- Atelier réparation avec une association de bricolage : réalisation d'un mur végétal à partir de récupération à 15h00
 - Atelier création avec l'association Volubilo : réalisation de bijoux à partir de récupérations durant toute la journée
 - Atelier de sensibilisation : coin lecture et coloriage aménagé pour les plus petits ainsi qu'une lecture de contes sur la thématique à 11h00
 - Atelier de cuisine : M. Deveau délivrera des conseils et astuces pour lutter contre le gaspillage alimentaire. Rendez-vous à 16h00 pour la réalisation d'une soupe à partir de produits locaux et de saisons
 - Atelier compostage : les Jardiniers de France tiendront un stand durant toute la journée. Les visiteurs retrouveront des astuces sur le compostage domestique, le jardinage au naturel ainsi qu'une exposition sur les insectes.
- Une marionnettiste représentant le personnage « Détritos » déambulera de 14h à 17h dans la salle d'exposition. Cette dernière mettra en avant des scénettes sur le gaspillage alimentaire, le gaspillage du papier et l'éco-consommation.

ECOQUARTIER CHANTIER PROPRE, QUARTIER PROPRE

L'Ecoquartier est aujourd'hui livré, il est équipé de cuves enterrées comprenant la collecte des déchets résiduels et les déchets recyclables. Les espaces verts et le parc urbain de l'Ecoquartier sont par ailleurs géré en suivant les principes de la gestion différenciée qui limite notamment la production de déchets par le recyclage des déchets verts en paillage pour les massifs et le compostage.

N'oublions pas que l'Ecoquartier a bénéficié d'un chantier propre de construction: une charte chantier propre a été signée par tous les acteurs. Les objectifs de cette charte sont de réduire les nuisances environnementales à travers deux objectifs :

- Le chantier et sa proximité : il s'agit des nuisances ressenties par le personnel de chantier, les riverains, les usagers de la voie publique
 - L'atteinte à l'environnement : préserver les ressources naturelles et réduire l'impact du chantier sur l'environnement
- Ainsi, par exemple, ce projet a donné la priorité à l'utilisation de matériaux non agressifs pour l'environnement et de matériaux recyclés et/ou recyclables, et la limitation des quantités de déchets produits. Cela passe également par une sensibilisation du personnel aux nuisances générées sur le chantier (émissions sonores, émissions de poussières, salissures de voiries, augmentation de la consommation d'eau potable, augmentation du trafic routier, risques d'envol). Lors de la préparation du chantier sont définies les différentes zones de chantier : stationnements, cantonnements, aires de livraison et de stockage, aire de fabrication ou livraison, aires de manoeuvre des grues, de tri et de stockage des déchets. A noter que chaque jour était procédé un nettoyage courant du chantier ainsi qu'un nettoyage soigné en fin de semaine.
- Lors des terrassements généraux pour la construction des nouveaux bâtiments, les déblais occasionnés ont été utilisés en limite ouest du terrain sous forme de merlon (talus végétalisé), afin d'assurer une correction acoustique contre les nuisances sonores du boulevard Général Leclerc.
 - Les matériaux issus de la démolition des tours ont été réutilisés, notamment pour la structure de chaussée de la voirie nouvelle et des voies douces.

19 - Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe (Réduction de la consommation d'eau ; Gestion intégrée des eaux pluviales et usées)

RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION

Au sein du quartier des Résidences du parc, l'office Tarn Habitat a tout mis en œuvre et a fait le choix d'équipements peu consommateurs de ressources naturelles : ainsi, tous les logements, tant les constructions neuves que les réhabilitations, bénéficient de mousseurs et douchettes hydro-économes.

La volonté de la Ville d'instaurer de la gestion différenciée sur le quartier est un outil important pour contribuer à une économie d'eau. En effet, en optant pour des vivaces, arbustes et plantes peu gourmands en eau, la consommation de cette ressource est ainsi réduite. De plus, la gestion différenciée incite à l'utilisation du paillage: ce paillage est de plus issu du broyage du fruit de l'élagage saisonnier de la commune ce qui en permet le recyclage.

Enfin, lors des travaux, un ancien puit a été découvert et a pu être maintenu et restauré.

GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES ET USÉES

L'Ecoquartier d'une surface totale de 6 hectares comporte 4 hectares d'espaces verts publics. Cette faible imperméabilisation des sols constitue le premier pilier de la gestion intégrée des eaux pluviales. Les eaux usées quant à elles sont toutes collectées par le réseau des eaux usées et traitées par la station de traitement des eaux usées de la Régie municipale des eaux et de l'assainissement de Graulhet.

La gestion des eaux sur l'Ecoquartier participe également à la qualité paysagère du site par la réduction du ruissellement et la création de noues et de bassins d'orage végétalisés intégrés aux espaces paysagers.

20 - Préserver et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels (Préservation ; Restauration et valorisation ; Gestion et sensibilisation)

BIODIVERSITÉ

L'Ecoquartier des résidences du Parc à Graulhet prend en compte la biodiversité d'abord en préservant le foncier naturel et agricole, puisque ce quartier a été produit en renouvellement urbain sur du foncier 100% recyclé.

Ensuite, les deux tiers des 6 hectares du quartier sont dédiés aux espaces verts, un parc urbain, des pieds d'immeubles végétalisés, des petits jardins pour les maisons en bande.

Dès la conception de l'Ecoquartier, un paysagiste a été associé aux architectes et aux urbanistes afin que soient étudiés avec soin les espaces plantés en fonction de la nature et de la qualité des sols.

L'Ecoquartier graulhétien est un quartier urbain, l'enjeu est d'y développer la nature en ville, par le compostage en pied d'immeuble, le jardinage et le fleurissement des devantures de portes d'immeubles avec les habitants. Le lieu majeur demeure le parc urbain, dit Parc Boyer qui attire au cœur de l'Ecoquartier les habitants de toute la ville. Le fameux pique-nique de la fête des voisins s'y déroule.

La trame verte de la ville bénéficie d'un travail de requalification de nombreuses friches industrielles, permettant un reverdissement du territoire, cette trame verte est un autre atout pour le quartier.

En 2010, la ville de Graulhet a d'ailleurs reçu le trophée du développement durable de la région Midi-Pyrénées dans la catégorie «collectivités». Une récompense qui est venue saluer et honorer son projet «développement urbain durable et conversion des friches industrielles».

GESTION ET USAGE DES ESPACES VERTS

La gestion différenciée a été instaurée sur ce quartier des résidences du Parc dès 2010.

En effet, en 2010 la ville de Graulhet a instauré une politique stratégique et durable de gestion des espaces verts.

Pour opérationnaliser sa stratégie et répondre au projet de service de gestion durable des espaces verts, la municipalité a mis en place des outils d'aide à la décision tels que diagnostic environnemental et diagnostic structurel (organisationnel et managérial), plan paysager éco-responsable comprenant un diagnostic environnemental, la hiérarchisation des espaces visant à une gestion différenciée, et enfin le plan d'action.

La hiérarchisation des espaces répond aux objectifs suivants :

- Connecter les espaces dans une coulée verte traversant la ville afin de mettre en valeur les trames bleues et vertes.

- Planifier à court, moyen et long terme des actions correctives d'amélioration continue :
 - Réduction progressive puis arrêt de l'emploi des produits phytosanitaires (choix des végétaux, formation sur les techniques et produits alternatifs : protection biologique intégrée, désherbage thermique et mécanique, ...)
 - Réduction de la consommation d'eau pour l'arrosage (choix des végétaux, limitation du nombre de jardinières, paillages, ...)
 - Gestion des déchets verts (réduire les quantités produites, favoriser les filières courtes pour réduire les transports, broyage et compostage)
 - Enrichissement de la biodiversité (gestion des pelouses et prairies différenciation des tontes, création de prairies fleuries, adaptation des techniques)
 - Protection des sols (Couvre-sol et engrais verts)

- Rechercher en permanence l'équilibre entre les dépenses pour l'environnement et les gains sur différentes activités (eau-déchets-fournitures-énergies) :
 - Technologies plus propres
 - Maîtrise et réduction des consommations d'énergie
 - Achats éco-responsables et rationalisation de l'équipement des équipes, par ex : diminution du nombre de tondeuses, souffleurs ...
 - Organiser le réemploi majoritaire sur site des terres excavées lors des travaux d'aménagement et maîtriser les pollutions
 - Concevoir des espaces verts qui permettent des gains en termes de gestion : commodité d'entretien et de gestion des déchets verts, choisir des végétaux à taille peu fréquente,...réduire les déplacements, optimiser les trajets
 - Adapter les fréquences d'intervention et les techniques horticoles.

Synthèse

L'ensemble des 3 maîtres d'ouvrage ont œuvré afin que dans la conception, la réalisation ou la gestion de ce quartier, des économies d'énergies puissent être réalisées. La démarche Eco4 du bailleur est en ce point remarquable. La mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts, la valorisation d'un bois à l'intérieur du quartier sont des exemples d'actions menées par l'ensemble de la maîtrise d'ouvrage pour la préservation des ressources naturelles et la biodiversité. Cet écoquartier est un exemple d'une reconquête d'un quartier tout en préservant et valorisant la nature en ville.

L'écoquartier urbain graulhérois est au cœur de nombreux programmes locaux, il en constitue souvent le projet pilote et sert de site d'expérimentation.

L'Écoquartier est exemplaire sur la préservation du foncier naturel, intégré au PCET local, il bénéficie d'une orientation architecturale exemplaire, il est doté de bâtiments sobres, créés en chantier propre, équipés de système de collecte de déchets innovants, respectueux de l'eau, du sol, de la biodiversité.

Au-delà des qualités inhérentes à sa création, c'est aujourd'hui dans la période de vie du quartier que cette exemplarité se poursuit et infuse le reste du territoire.

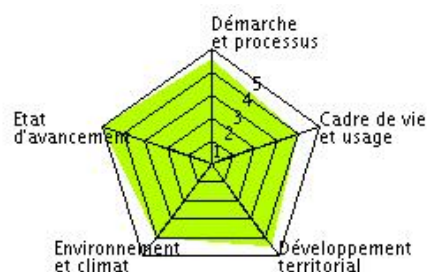
La création artistique et durable qui métamorphose les déchets pour donner naissance à du mobilier urbain créatif y est favorisée. Le compostage en pied d'immeuble et le jardinage participatif y ont été expérimentés avant d'être

étendus au reste du territoire.

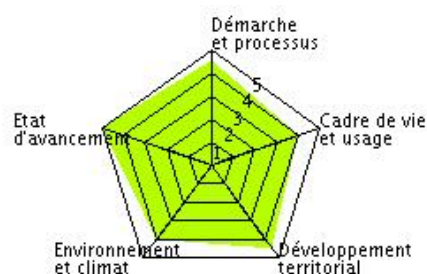
Le parc urbain du quartier et les 4 hectares d'espaces verts donnent à voir la nature en ville.

Expertises

<i>Avis de la commission nationale 2014</i>	
Décision de la commission	Label
Décision	Label



<i>Avis de la commission régionale 2014</i>	
Avis de la commission	Le projet présente tous les atouts pour être labellisé cette année. Il est le reflet d'une politique de reconversion urbaine et économique cohérente et courageuse sur l'ensemble de la commune. A signaler : les chiffres que la collectivité a inscrit dans le tableau des indicateurs concernant les filières EnR électricité et chaleur (0%) sont erronés.
Proposition	Label



Synthèse de la triple expertise

Ce que l'on retient du projet:

- La commune, qui, rappelons le, compte 12 600 habitants, a inscrit ce projet dans démarche globale à l'échelle du territoire communal, cohérente et partenariale, visant à changer profondément l'image de la ville, et à lui redonner une dynamique positive. Ce projet a été mené avec détermination et cohérence.

- La qualité de la gouvernance est une des qualités majeures du projet de rénovation du quartier : maîtrise d'ouvrage tripartite solide, participation et association étroite des usagers....

- La démarche engagée avec la rénovation du quartier d'En Gach trouve le cadre de sa pérennisation avec la transformation du CoPil du projet en CoPil Agenda 21

- L'opération d'écoquartier en renouvellement urbain, a été menée avec le souci constant du réalisme Par exemple, la commune a fait le choix de ne pas réaliser de mixité fonctionnelle, afin de préserver un commerce et un artisanat déjà très fragilisés en centre ville. De même, le quartier a conservé 100 % de logements sociaux, afin de répondre aux besoins d'une population en grande précarité. Ces choix sont argumentés, cohérents et assumés.

-Le quartier a été désenclavé par la création de percements et de voies douces. D'une cité où le vocabulaire dédié à la voiture était très présent, le projet a permis la requalification des espaces publics, et le retour à un style urbain plus apaisé. L'implantation des constructions nouvelles permet de renforcer la lisibilité de la forme urbaine ; la diversification des formes de l'habitat contribue à une plus grande mixité sociale.

-Les performances énergétiques ont été considérablement améliorées dans les immeubles rénovés. L'opérateur a mis en place des dispositifs pédagogiques, pour aider à l'évolution des pratiques (charte eco 4). Une réflexion à coût global a été menée afin de compenser l'évolution des loyers induits par les rénovations par des économies de charges. (si le critère % d'EnR en chaleur est de 0, il s'avère toutefois que des panneaux solaires de production d'eau chaude ont été installés dans les réalisations neuves)

Les points d'amélioration évoqués et les réponses apportées le cas échéant:

- Il faudra sans doute attendre un peu pour mesurer l'efficacité économique du pari fait sur l'impact de cette opération sur la reconquête globale de la ville... mais il faut saluer la détermination et la cohérence avec laquelle la petite ville de Graulhet s'est lancée dans l'aventure.

- La qualité des espaces publics aurait gagné à une meilleure prise en compte et un traitement plus fin de la gestion de surfaces des eaux pluviales en tant qu'élément structurant de la composition urbaine et paysagère.

- Certains éléments de la programmation sont définis au fil de l'eau (ex : le devenir de la ferme d'En Gach) avec des périodes de latence parfois un peu longue et

incertaine...

- Gestion Urbaine de Proximité : sans préjuger de ses actions possibles, elle constitue un outil permettant la mise en oeuvre de certaines améliorations et d'ajustements éventuellement nécessaires

Synthèse de l'avis de l'expert

Graulhet est une commune du Tarn de 12 600 habitants, marquée par un passé industriel fort, celui de la production de cuir, qui a constitué un fleuron régional et national. Cette principale source économique pour la ville, issu d'un modèle industriel du début du XXème siècle, a subi une forte déconvenue sur les décennies passées. Cette crise économique a fortement impacté la dynamique démographique et le marché de l'emploi sur la commune de Graulhet :

-La population municipale a connu une sévère diminution pendant la phase de mutation économique (baisse de 12 % entre 1990 et 2010), et a réussi à se stabiliser récemment.

-Le marché de l'emploi a également été profondément marqué, puisque le taux de chômage a atteint 25,6 % en 1999. Même si la situation se redresse petit à petit (taux de chômage de 16,1 % en 2009), le revenu moyen par habitant reste assez faible (63 % des foyers sont non imposables en 2010, pour une moyenne sur la communauté de communes Tarn et Dadou à 55 %)

La ville est marquée physiquement par ce passé industriel et cette crise économique, puisque près de 120 mégisseries sont à l'abandon sur la ville, pour seulement 6 ou 8 restent en activité, pour une production de cuir de Luxe (Vuitton, Hermès...). Il y a un fort taux de vacance des logements (13% contre 9% en moyenne sur la communauté de communes Tarn et Dadou), et les commerçants et artisans du centre-ville sont en déclin (beaucoup de magasins fermés, vacants, immeubles abandonnés...)

Afin d'engager une démarche positive sur l'image de la ville et prendre un nouvel essor, la commune a lancé une démarche globale de revitalisation, qui touche plusieurs quartiers de la ville, dont En Gach, rebaptisé « résidences du parc », fait partie.

Le projet est désormais réalisé : l'opération a fait l'objet d'un pilotage efficace et déterminé, avec une maîtrise d'ouvrage partenariale solide, qui a su garder son souffle tout au long de l'opération tout en usant de la souplesse et du pragmatisme nécessaires à l'intégration des évolutions du projet. Le travail de gouvernance est assez exemplaire et démontre que le souhait collectif de sortir d'une situation économique, urbaine, et humaine compliquée peut sublimer les contraintes, les changements politiques, et les aléas d'un projet complexe.

La conception architecturale est simple et modeste, et s'appuie sur l'utilisation de matériaux locaux, et de couleurs sobres. Le travail de restructuration urbaine, comporte la création de réseaux viaires permettant le désenclavement physique du quartier, et assurant une greffe avec ce qui l'entoure. Le programme a comporté quelques idées simples assez efficaces, comme le partage de la grande salle du groupe scolaire avec les associations du quartier, intégré dès la conception des lieux.

La démarche partenariale et globale (aller progressivement du plus large au plus fin, en gardant le cap et les objectifs que l'on s'est fixé) qui a soutenu ce projet est très positive, et démontre que la réalisation d'un éco-quartier est possible, y compris sur des petites communes, avec des moyens modestes. C'est une jolie réussite !

Expertise externe - Label 2014

Nom de l'expert	Philippe Millasseau, CAUE 82 "philippe.millasseau@cg82.fr"
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>Le projet de rénovation du quartier « d'En Gach » en « Résidences du Parc » à Graulhet est un très bon exemple d'écoquartier qui se caractérise par les points développés ci-après.</p> <p>Ce projet s'inscrit dans une méthodologie plus globale : il s'inscrit dans une prospective globale du développement de la ville sur elle-même avec une volonté de changer son image. Ce quartier nouveau qui appartient au centre ville sonnera le glas de la perception négative du passé industriel (pollution) pour reconquérir une image positive de cette industrie (emploi et dynamisme) ; sa restructuration participe à l'imaginaire nouvelle de la ville (nouveaux équipements) ; le désenclavement du quartier par la création de voies automobiles et piétonnes en liaison avec le centre et ses commerces ; la prise en compte du contexte paysager et le maintien des éléments végétaux existants et des réseaux pluviaux ; une architecture respectueuse d'une typologie locale et adaptée aux principes d'économie d'énergie (intégration de contraintes techniques thermiques) ; des principes de développement durable mis en scène dans le projet en termes d'économie d'énergie et gestion de l'eau, des déchets, de l'organisation des déplacements doux ; mise à plat de la méthodologie de façon à être reproductible, le quartier étant le lieu de l'expérimentation grandeur nature engagée dans le cadre du projet de développement de la ville.</p> <p>En effet, quand au début des années 2000, le quartier était connu pour ses faits divers, « le Chicago de Graulhet », la décision a été prise par les acteurs que sont la Mairie, la Communauté de Communes « Tarn et Dadou » et l'Office Public d'Habitat Tarn Habitat de réhabiliter le site.</p> <p>Aujourd'hui, une partie de la population a été maintenue à sa demande sur site et les usages ont changé. Aucune dégradation n'est constatée et les demandes de locations affluent. Ce projet est une réussite et mérite la labellisation écoquartier.</p>

Expertise territoriale - Label 2014

Nom de l'expert	Catherine Aubel, paysagiste-conseil DDT 12 "aobel.paysagiste@gmail.com"
Synthèse de l'avis de l'expert	<p>Parmi les qualités majeures du projet de rénovation urbaine du quartier d'En Gach, qui a mené à la réalisation de l'éco-quartier "les Résidences du Parc" :</p> <p>la qualité de la gouvernance du projet : une maîtrise d'ouvrage pérenne, qui a su tenir dans la durée ses objectifs de départ, et impliquer les habitants dans le processus de requalification de leur quartier ;</p> <p>un projet s'inscrivant dans le temps, avec la pérennisation de dynamiques mises en place lors de son élaboration et sa réalisation ;</p> <p>un projet s'inscrivant dans la cohérence d'ensemble de la politique communale en faveur d'un développement urbain durable.</p> <p>Il semble que l'objectif de revitalisation du quartier ait été atteint, et que ce quartier, en difficulté au début des années 2000 (isolement, dégradation du cadre de vie, du bâti, désaffectation pour le site, qui se vidait de ses habitants...), ait retrouvé une attractivité, et un rôle positif dans les équilibres complémentaires des différents quartiers de la commune (continuités urbaines, qualité de l'offre de logements, équipements, espaces verts...).</p> <p>L'éco-quartier participe à un effort global de reconquête par la ville d'une image positive et dynamique : "Construire une nouvelle notoriété positive (...) et donner envie de vivre et travailler à Graulhet". Il faudra sans doute attendre un peu pour mesurer l'efficacité économique de ce pari... Mais il faut saluer la détermination et la cohérence avec laquelle la petite ville de Graulhet s'est lancée dans l'aventure.</p> <p>L'éco-quartier est présenté par la Ville comme le "laboratoire des expérimentations locales en matière de développement durable". Ces termes identifient l'éco-quartier comme une réalisation sujette aux évaluations, et aux ajustements nécessaires, pour en améliorer les performances et l'appropriation par tous les habitants. En bref, ils le situent dans le champ du vivant.</p> <p>L'éco-quartier "les Résidences du Parc", la politique communale dans laquelle il s'inscrit et les dynamiques que sa réalisation engendre méritent largement la labellisation Eco-quartier.</p>

Avis d'opportunité de la DDT - Label 2014

Synthèse de l'avis local	Voir document joint
--------------------------	---------------------

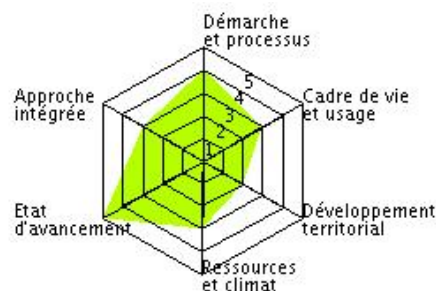
Expertise locale - Label 2013

<p>Avis Démarche et processus</p>	<p>Ce 1er pilier est à n'en pas douter un des points forts de ce quartier.</p> <p>La situation locale se caractérisait avant le lancement du projet par une perte d'attractivité de la commune, l'existence de friches urbaines et industrielles, la diminution de la croissance démographique, le besoin d'habitat social et d'ouverture sur la ville d'un quartier dégradé souffrant d'une mauvaise réputation.</p> <p>Les maitres d'ouvrage ont élaboré un projet tenant compte des exigences liées à ce contexte et ont réussi à rendre ce quartier attractif et à l'ouvrir sur la ville.</p> <p>La gouvernance qui a été mise en place est exemplaire, avec un partenariat pérenne et des points d'avancement du projet réguliers à travers les COPIL et COTECH.</p> <p>La concertation a été menée tout au long de la démarche, la population régulièrement informée et associée aux décisions et évolutions du projet.</p> <p>Les marchés publics de travaux du projet intégraient des clauses sociales et la régie de territoire Agora mise en place offre sur le quartier des missions aux personnes en insertion.</p> <p>Les processus d'évaluation et d'amélioration continue mis en place garantissent par ailleurs le respect des engagements sur le terrain et permettent l'accompagnement des habitants pour des économies d'énergies sur la base de suivis et d'évaluations.</p> <p>La présence régulière des agents de l'OPHLM Tarn Habitat et de la régie de territoire Agora ainsi que l'installation sur site d'un gardien permettent le contact régulier avec les habitants et le recueil de leurs impressions.</p>
<p>Avis Cadre de vie et usages</p>	<p>Le projet consistait à s'appuyer sur l'existant, à réhabiliter mais aussi démolir et reconstruire des logements, pour répondre aux besoins de la population. Il s'est donc agi d'une extension urbaine maîtrisée, avec par ailleurs le développement d'espaces verts et la création d'un parc urbain au cœur du quartier, visant une attractivité plus large que celle du quartier.</p> <p>Au sein du quartier, la mixité est sociale mais aussi générationnelle, avec des espaces publics et des espaces verts créant du lien social et de la convivialité, tout comme la présence régulière de la régie de territoire, Agora, qui offre des missions aux personnes en insertion.</p> <p>Le quartier a retrouvé un bien-vivre ensemble qui s'était estompé depuis des années.</p> <p>Les bâtiments neufs répondent à la certification Habitat et Environnement et les réhabilitations et constructions ont utilisé la brique rouge, matériau typique de la région, pour une qualité architecturale indéniable.</p>

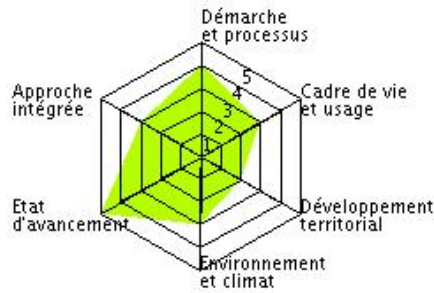
<p>Avis Développement territorial</p>	<p>L'incomplète mixité fonctionnelle est certainement le point faible de cette opération d'EcoQuartier. La nécessité pour ce quartier était de créer de l'habitat et de renouveler le lien social avec le reste de la ville. La volonté était donc clairement de ne pas déplacer dans ce quartier les fonctions de centralité de la commune mais de redonner des conditions et un cadre de vie sain et agréable à la population, et de développer les liens et les ouvertures avec le reste de la ville. Le centre-ville étant situé à quelques centaines de mètres, l'objectif du projet était de faciliter son accès et les circulations dans un sens comme dans l'autre, en entrée comme en sortie du quartier. Dans cette logique, la mixité fonctionnelle, avec l'intégration de commerces dans le quartier, n'était donc pas un objectif poursuivi.</p> <p>La mise en place d'une navette urbaine gratuite à l'hydrogène et de transports à la demande contribue à cet objectif de circulation facilitée et de meilleur accès aux services et commerces urbains.</p>
<p>Avis Environnement et climat</p>	<p>Les travaux de réalisation du quartier ont fait l'objet d'un chantier propre et d'une réduction des nuisances et des pollutions.</p> <p>Les opérations de sensibilisation de la population jouent un rôle non négligeable dans l'optimisation de l'utilisation des ressources.</p> <p>L'orientation des nouveaux bâtiments, la production d'eau chaude solaire, le contrôle de ses consommations énergétiques, l'expérimentation du compostage avant généralisation à la communauté de communes, le programme d'actions sur la limitation de la production des déchets, la valorisation et la sensibilisation au tri, tous ces éléments visent une sobriété énergétique du quartier.</p> <p>La création de noues et de bassins d'orage végétalisés intégrés aux espaces paysagers, la mise en place d'une gestion différenciée de l'approvisionnement en eau des espaces verts et les équipements propres aux habitations contribuent enfin à une consommation raisonnée de la ressource en eau.</p>

Synthèse de l'avis local	<p>Les maîtres d'ouvrage de cette opération d'EcoQuartier ont relevé un défi considérable : avoir initié en 2001 un projet de renouvellement urbain avec les exigences et contraintes de cette époque et d'en avoir fait d'une part une opération de politique de la ville réussie (démolition/reconstruction/réhabilitation, habitat social répondant aux besoins locaux, peuplement à 100% du nouveau quartier, participation des habitants, ville refaite sur la ville) et d'autre part un EcoQuartier exemplaire avec intégration d'exigences méthodologiques, environnementales et économiques non prévues dans le projet initial.</p> <p>L'atout principal de ce quartier est d'avoir su identifier les atouts et faiblesses de son territoire, les opportunités et les menaces, et d'avoir su contextualiser les principes d'un EcoQuartier à sa situation locale (perte d'attractivité de la commune, friches urbaines et industrielles, diminution de la croissance démographique, besoin d'habitat social et d'ouverture sur la ville). Il a su pleinement répondre aux attentes locales de la population en termes de réhabilitation du bâti, de besoin en logement et en habitat social et accessible (100% d'occupation).</p> <p>Cette opération urbaine a su redonner de l'attractivité à un quartier à la réputation largement dégradée depuis plusieurs années et de plus en plus abandonné par ses habitants et a réussi son ouverture sur la ville notamment par l'acquisition d'un parc urbain manquant à la ville. Ses nouvelles caractéristiques (qualité urbaine, gestion économe du foncier, mixité sociale et générationnelle, labellisation « Habitat et environnement » des logements, développement d'espaces et d'équipements publics, nature en ville, desserte aisée en transports en commun) en font un quartier durable et un pas conséquent de la commune vers une ville durable.</p> <p>Par ailleurs, les difficultés rencontrées en termes d'attractivité du territoire et la forte mobilisation de l'équipe projet pour faire de ce projet le premier symbole d'un renouveau urbain à l'échelle de la commune mais également à celle de l'intercommunalité appellent un encouragement de la part de l'Etat par l'attribution de ce label, ce qui constituerait un signe fort localement pour continuer dans cette dynamique vertueuse et porter les nouveaux projets dans la même logique et avec les mêmes ambitions.</p> <p>A souligner : très fort soutien des services de l'Etat en local.</p> <p>Etant donné les modalités de création de ce quartier (gouvernance solide et pérenne, concertation dès le départ et tout au long de la démarche avec les habitants, prise en compte des contraintes du territoire et des besoins marqués en habitat social dans cette commune, évolution du projet pour s'adapter aux nouvelles exigences du développement durable) et ses caractéristiques (mixité sociale et générationnelle, lien social, nature en ville, performances énergétiques et environnementales), les services déconcentrés de l'Etat sont très favorables à la labellisation de cet EcoQuartier.</p>
Proposition	Label

<i>Expertise interne - Concours 2011</i>	
Nom de l'expert	Muriel BATIQUE, muriel.batique@essonne.gouv.fr
Avis général de l'expert	Points forts : le renouvellement urbain la mise en valeur du site et sa jonction avec le reste de la ville; la densité et les formes urbaines, la gouvernance avec un partenariat pluridisciplinaire et bien organisé. En revanche le projet reste essentiellement résidentiel, il porte sur 6 ha, 200 logements. Aussi, afin de constituer un véritable quartier durable aurait-il mérité une vraie diversité fonctionnelle (commerce de proximité, service ou artisanat intégrés dans les bâtiments d'habitation...) De plus la réflexion sur les déplacements est à approfondir notamment sur le partage de la voirie.
Proposition de prix	



<i>Expertise externe - Concours 2011</i>	
Nom de l'expert	Fabrique Urbaine, lafabriqueurbaine@yahoo.fr
Avis général de l'expert	Le projet _ porte une véritable démarche de projet de ville avant même de s'engager dans une logique de projet urbain périmétré = capacité à dépasser un travail sur une simple pièce urbaine performante _ s'inscrit dans une logique de recyclage foncier à grande échelle (40ha) sur l'ensemble de la ville = capacité à promouvoir une logique de ville renouvelée avant de défendre une logique d'extension / dilution urbaine. _ aborde les questions techniques _ démontre d'un apprentissage des politiques publiques par les acteurs locaux (ANRU) et d'une pérennité d'un dispositif partenarial. _ s'inscrit dans une politique de rénovation urbaine et de réponse à la stigmatisation d'un quartier d'habitat social = une possibilité de traiter de la problématique de la ville durable dans des contextes sociaux de toute nature et met en débat la question des inégalités environnementales qui se juxtaposent aux inégalités sociales.
Proposition de prix	Prix milieu rural, Prix renouvellement urbain



<i>Expertise locale - Concours 2011</i>	
Nom de l'expert	Anne-Marie CASTELBOU, anne-marie.castelbou@developpement-durable.gouv.fr
Synthèse de l'avis local	<p>Projet de requalification urbaine entamé par la ville en 2001, soutenu pour partie par l'ANRU, en cohérence avec les orientations communales (PLU, lien quartier/centre) et intercommunales (SCoT, PLH). Programme de démolition/reconstruction ayant conduit à nouvelle offre de logements avec des qualités énergétiques économes et innovantes (charte Eco4), une diversité de forme d'habitat et de nouveaux espaces publics favorisant les liens sociaux.</p> <p>Points forts: initiatives remarquables sur l'échange et la concertation avec la population, l'accompagnement des habitants pour des économies d'énergies sur la base de suivis et évaluations.</p> <p>Une certaine faiblesse toutefois concernant l'approche intégrée de l'aménagement. Projet en cours d'achèvement, réalisé avec une certaine rigueur budgétaire dans un contexte difficile (déclin industriel, crise). Objectif de capitalisation dans de futurs projets.</p> <p>Services de l'État présents auprès du porteur (comité de pilotage, ANRU).</p>
Proposition de prix	
Alerte	

Evaluations

3.1 Investissement de la collectivité (%)	24.07
6.1 Étalement urbain (%)	nc
6.2 Densité brute (logements/Ha)	35.33
6.3 Densité nette (logements/Ha)	141.33
7.1 Mixité sociale (%)	100
9.1 Espaces verts (Nombre de m ² d'espaces verts publics par habitant)	80
9.2 Espaces publics (Nombre de m ² d'espaces publics par habitant)	18
10.1 Réhabilitation (%)	38.73
12.1 Mixité fonctionnelle : bureaux (% de surface de plancher)	nc
12.2 Mixité fonctionnelle : services et commerces (% de surface de plancher)	nc
12.3 Mixité fonctionnelle : autres activités (% de surface de plancher)	14.13
14.1 Stationnement (Nombre de places par logement)	1.24
14.3 Desserte par les TC (% logements à moins de 500m d'un arrêt de transport en commun)	100
15. Connectivité (% logements et équivalents logements raccordés à un débit internet au moins égal à 30 Mb/s)	0
17.1 Sobriété (Moyenne de consommation dans l'EcoQuartier (en kWh par m ² par an))	104.01
17.2 Filière EnR électricité (% d'électricité produite par ENR)	0
17.3 Filière EnR chaleur % de chaleur produite par ENR)	0
18.1 Recyclage (% de logements à moins de 200 mètres d'un point d'apport volontaire)	100
19.1 Imperméabilisation (% de surfaces imperméabilisées)	29.17
20.1 Surfaces végétalisées (% des espaces végétalisés (dont la toiture))	70.83

Pour aller plus loin

Contact de l'opération	<p>Claude Fita, Maire de Graulhet Mairie de Graulhet - Place Elie Théophile - BP 169 - 81304 Graulhet Cedex 05 63 42 85 50 représenté par Miren Martin-Iturria, DST, miren.martin-iturria@mairie-graulhet.fr - 06.87.32.56.56 Pascal Néel, Président de Tarn et Dadou Le Nay - Técou BP 80133 81604 GAILLAC Cedex représenté par Sandrine Trinquier Directrice DD : sandrine.trinquier@ted.fr 05 63 83 61 61 Jaques Valax, Président de Tarn-Habitat 2 avenue Général Galliéni 81011 Albi représenté par Fabienne Chevenot Directrice d'Agence à Graulhet, fabienne.chevenot@tarnhabitat.fr (05) 63 83 15 52</p>
Sources	Dossier candidature appel à projet écoquartier 2011
Sites en lien	www.ville-graulhet.fr
Documents téléchargeables par l'application Load	<p>LABEL2014_photos_Pendant les 10 ans de travaux LABEL2014_indicateurs_criteres_d_evaluation LABAL2014_photos_aprés, aujourd'hui en 2014 LABEL2014_Phasage_Graulhet label2014_présentation_graulhet Plan masse label2014_bilan financier ecoquartier_graulhet LABEL2014_photos_avant label2014_24heures dans la vie d'un habitant en 2030</p>

Documents relatifs au concours ou au label Ecoquartier	<p>Annexe1</p> <p>Annexes « Cadre de vie et usages » 1</p> <p>Annexes « Cadre de vie et usages » 2</p> <p>Annexes « Démarche et processus » 1</p> <p>Annexes « Développement territorial » 1</p> <p>Annexes « Développement territorial » 2</p> <p>Annexes « Préservation des ressources et adaptation au changement climatique » 1</p> <p>Annexes « Préservation des ressources et adaptation au changement climatique » 2</p> <p>Annexes « Préservation des ressources et adaptation au changement climatique » 3</p> <p>Annexes « Préservation des ressources et adaptation au changement climatique » 4</p> <p>Avis d'opportunité 2011</p> <p>Avis d'opportunité 2014</p> <p>Bilan financier (phase livraison)</p> <p>Coûts de fonctionnement prévisibles des équipements</p> <p>Détails expertise externe 2011</p> <p>Détails expertise externe 2014</p> <p>Détails expertise interne 2011</p> <p>Détails expertise interne 2014</p> <p>Détails expertise territoriale 2014</p> <p>Document support commission régionale 2014</p> <p>Dossier de candidature appel à projet écoquartier 2011</p> <p>Dossier de préinscription appel à projet écoquartier 2011</p> <p>Eléments innovants en terme de gestion</p> <p>Photos1</p> <p>Photos2</p> <p>Photos3</p> <p>Photos4</p> <p>Photos5</p> <p>Plan à l'échelle de la commune</p> <p>Plan de situation à l'échelle de l'agglomération</p> <p>Planning prévisionnel de l'opération</p> <p>Présentation générale</p> <p>Racontez-nous votre écoquartier</p>
--	--

Commentaires

Dossier nominé en 2009.

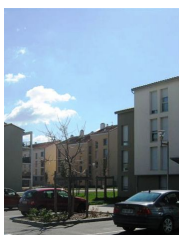
Dossier candidat à la première vague de labellisation en 2013

visite de l'Écoquartier le 4/12/2013 par Franck Faucheu, son équipe, la DREAL et la DDT 81.

Les photographies



aujourd'hui_9



aujourd'hui_3



aujourd'hui_8



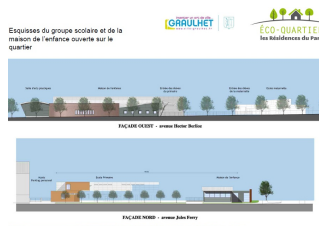
aujourd'hui-2



étendoirs partagés pour le linge [aujourd'hui]



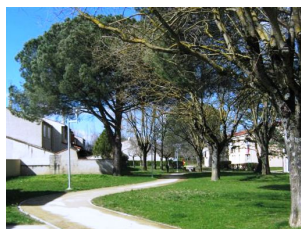
art discount ecoquartier en gach



école de l'écoquartier dans la ville de graulhet



transport collectif



voies douces - aujourd'hui



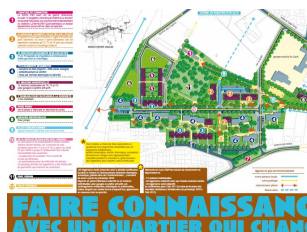
aujourd'hui_6



pendant le chantier : Vue sur des logements en cours de finition



AVANT LES TRAVAUX_2



pendant le chantier, explication des aménagements labelisation regie de territoire 2012



aujourd'hui_7



aujourd'hui_4



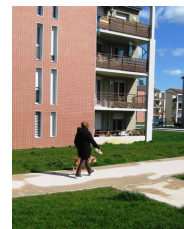
aujourd'hui-1



Vue sur le mail paysager



pendant le chantier , Petits collectifs réhabilités



aujourd'hui l'écoquartier habité



debut des travaux 2006-2007



aujourd'hui - gestion des dechets et compostage en pied



AVANT LES TRAVAUX _1



perspective concours petits collectifs



aujourd'hui_5



Plan masse



ecoquartier situation / graulhet



aujourd'hui - gestion intégrée des eaux