



NOM DU SITE : QUARTIER PETIT JEAN

LOCALISATION : COMMUNE DE GIERES - GRENOBLE ALPES METROPOLE

DESCRIPTIF DU PROJET

Localisé entre la gare et le centre-ville, le lieu-dit « Petit Jean » a été identifié dans le PLU en 2009 pour devenir un quartier exemplaire en matière d'environnement. Composé à la fois de parcelles déjà urbanisées et de terrains libres, la configuration du ténement général est celle d'un parc d'une surface de 2.6 ha.

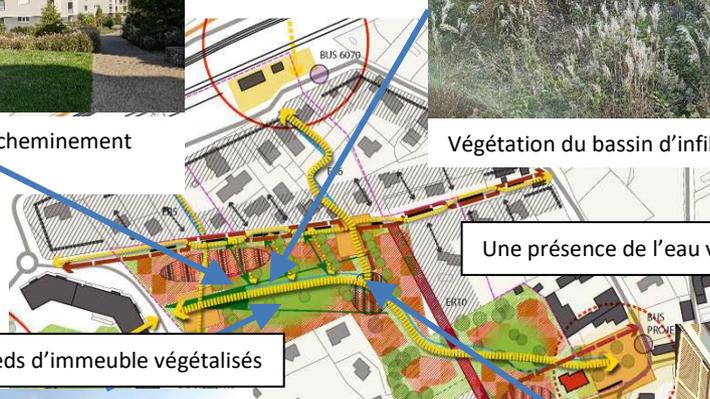
Issue d'une forte ambition des élus, l'écoquartier « Petit-Jean » assure la continuité entre le centre-bourg et le quartier de la gare avec des formes urbaines variées pour composer avec le bâti existant.



Noe d'infiltration, cheminement piéton



Végétation du bassin d'infiltration



Une présence de l'eau visible sur le site

Des pieds d'immeuble végétalisés



Bassin d'infiltration au pied des bâtiments

Une cheminement piéton perméable



À QUELS ENJEUX REPOND CET OUVRAGE ?

La volonté de la commune a été de construire un quartier avec une forte qualité environnementale. Afin de réaliser cette ambition, plusieurs études préalables ont été menées pour assurer la qualité de l'écoquartier. Parmi ces réflexions, une étude d'AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) ainsi qu'une analyse phytosanitaire ont permis d'élaborer une charte d'aménagement pour aider les opérateurs à préfigurer le projet.

ÉTAT D'AVANCEMENT

Études préalables : 2009/2011

Début des travaux : Juin 2011

Livraison de l'écoquartier : Mai 2014

GOVERNANCE

Qui met en œuvre ?	Maitre d'ouvrage : COGEDIM (bailleur ACTIS) - BNP Paribas (bailleur Grenoble Habitat) Maitre d'œuvre : Arche 5, Sinéquanon – Patrice Nicolet Architecte DPLG, Sinéquanon
Qui gère ?	Il s'agit d'un quartier avec une gestion privé des bâtiments et des espaces verts. Zone de transition entre le centre-bourg et le quartier de la gare, il est ouvert au public avec des délimitations des parties privés intégrées de manière paysagère.
Quelle interaction entre les différents acteurs public/privé ?	La commune de Gières pilote le projet avec l'accompagnement du CAUE de l'Isère et l'AURG. Démarche consultative auprès des riverains afin de mieux intégrer le projet et de les sensibiliser à l'opportunité d'une gestion intégrée des eaux de pluie.

INDICATEURS DE REUSSITE DU PROJET

LA CONCILIATION DES ENJEUX DE CHAQUE ACTEUR DE LA GESTION DE L'EAU ET DE L'URBANISME

Police de l'eau : prescriptions sur la qualité des rejets, la gestion des pluies fréquentes et exceptionnelles	Le projet n'a pas fait l'objet de dossier Loi sur l'eau, cependant la DREAL/DDT ainsi que les services de la METRO encadrent la gestion des pluies avec un débit de rejet limité à 5 L/s/ha. Les toitures végétalisées présentes sur les bâtiments contribuent à la gestion des eaux pluviales en ralentissant l'arrivée des précipitations dans les noues et bassins.
Assainissement : maintien de la capacité des réseaux pour les pluies fréquentes et facilité d'entretien des ouvrages de raccordement	Le tout tuyau engendre un risque de pollution important, cette solution technique n'a donc pas été retenue au profit de solutions naturelles avec des systèmes alternatifs ambitieux et visibles. L'ensemble des eaux pluviales du projet sont donc gérées sur le projet dans des noues, des bassins de rétention-infiltration. En complément des noues et bassins, des puits perdus sont aménagés à l'arrière des bâtiments d'habitation.
Promoteur/aménageur : limiter l'emprise des ouvrages afin de réduire le coût du foncier et optimiser la revente ultérieure	Le projet répond à des objectifs de densité et de mixité souhaités par la commune et imposés dans le cadre du PLH de l'agglomération grenobloise. Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols est limitée à 40% du site, contribuant également à une optimisation du foncier.
Collectivités et PLU(i) : concevoir des ouvrages qui permettent la mutualisation des fonctions ou usages, dans un souci d'optimisation de l'espace, d'intégration paysagère et urbaine. Intégration des eaux pluviales dans le document d'urbanisme	Les noues plantées avec des espèces hydrophiles participent à la délimitation de l'espace public. La fonction hydraulique de celles-ci permet une infiltration naturelle des eaux pluviales, ainsi qu'une temporisation du trajet de l'eau en cas de forte pluie. Les deux bassins permettent la rétention et l'infiltration des eaux sur de plus gros volumes. Les deux sont plantés avec des végétaux supportant l'immersion, participant alors pleinement à l'aspect paysager et au cadre de vie du quartier.
Entretien des ouvrages : garantir la possibilité d'un entretien aisé	Les aménagements paysagers et les espaces verts ont été pensés et conçus afin de réduire les besoins d'entretien. Par ailleurs, le choix d'un caractère champêtre du jardin et des bassins participe à la qualité du projet, et limite les besoins d'entretien.

L'INTEGRATION DES ENJEUX POUR CONTRIBUER A LA MULTIFONCTIONNALITE DE L'OUVRAGE

<p>Biodiversité : principe de la « nature en ville » avec la mise en place d'une trame végétale de qualité</p>	<p>Les espèces végétales ont été sélectionnées afin d'apporter une qualité paysagère, pour qu'elles soient adaptées au climat et au sol dans lequel elles ont été plantées. Par ailleurs, les arbres remarquables présents sur le tènement ont été conservés et intégrés dans l'aménagement final.</p>
<p>Paysage : amélioration du cadre de vie pour les habitants</p>	<p>Un travail important a été réalisé pour apporter un cadre de vie agréable tout en participant à la construction de l'espace de vie.</p>
<p>Changement climatique : réduction des effets de la minéralisation sur les îlots de chaleur urbain</p>	<p>L'imperméabilisation du projet a été limitée à 40% de la surface du site, soit 60% de surfaces perméables. La forte présence d'espèces végétales et de revêtements clairs permet de réduire les impacts d'îlots de chaleur.</p>
<p>Aspect Sanitaire : adaptation des ouvrages afin d'éviter les proliférations de nuisibles, les chutes, ...</p>	<p>Les ouvrages restent très peu en eau lors d'épisode pluvieux, limitant ainsi très fortement les risques de proliférations de nuisibles. Par ailleurs, les bassins sont végétalisés formant une masse arbustive, les masquant et les rendant inaccessibles, évitant ainsi tout risque de chute.</p>

SYNTHESE

Points positifs	Axes d'amélioration
<p>Un projet qui allie qualité paysagère et gestion des eaux pluviales, dans un espace de vie et de circulation agréable.</p>	<p>Le revêtement des noues (bâche) non biodégradable reste visible sur quelques portions. Aujourd'hui, un géotextile biodégradable serait privilégié.</p>
<p>6 ans après la livraison des travaux, le quartier maintient une qualité paysagère identique au projet initial.</p>	<p>Les toitures végétalisées ont un atout hydraulique et thermique, cependant la faible épaisseur de substrat ne permet pas de développer la biodiversité.</p>
<p>La gestion des eaux pluviales dans les bassins et dans les noues est efficace, et a pu être testée avec succès lors de périodes de fortes pluies qui ont eu lieu.</p>	<p>Lors de la phase travaux, le paysagiste doit être associé tôt (en amont du chantier) afin que ses travaux n'interviennent pas uniquement en phase finale, et permettre ainsi de légères modifications selon les besoins, sans déstructurer les aménagements.</p>
<p>Un budget fixe pour les extérieurs tant entre les bâtiments privés que les zones publiques, a permis de garantir la qualité des deux volets.</p>	

Pour plus de détail sur l'aménagement de l'écoquartier, vous pouvez consulter la fiche « Opération exemplaire » réalisée par le CAUE de l'Isère : <https://www.caue-isere.org/operations-exemplaires/quartier-petit-jean-gieres/>



Sur la commune, d'autres projets d'aménagement ont intégré la gestion des eaux pluviales, et ont ainsi permis de limiter l'imperméabilisation. Il peut être cité la cour de l'école Renée Cassin, qui a été réaménagée et désimperméabilisée dans le cadre de l'appel à projet de l'agence de l'eau RMC « Un coin de verdure pour la pluie ».

De même, les stationnements de la place de la République, situé au cœur du village, ont été rénovés et aménagés de manière perméable.