

ZAC des Minotiers

Description du management
environnemental



SOMMAIRE

1. Liste des acronymes	2
2. Historique du projet et documents cadre à l'échelle de la ZAC	3
3. Echanges et suivis avec les opérateurs.....	4
3.1 Organisation générale des échanges	4
3.2 Etape 1 : sélection des opérateurs et des MOE	5
3.3 Etape 2 : concours	6
3.4 Etape 3 : pré-permis et permis de construire	6
3.5 Etape 4 : PRO / DCE	7
3.6 Etape 5 : Chantier	7
3.7 Etape 6 : réception.....	8
4. En synthèse.....	9

2. Historique du projet et documents cadre à l'échelle de la ZAC

La ZAC des Minotiers a fait l'objet de différentes procédures réglementaires et de production de différents documents cadres permettant d'intégrer la dimension environnementale du projet.

La ZAC des Minotiers (historiquement appelé ZAC Centralité Nord) a fait l'objet d'un dossier de création en 2016. Une **étude d'impact** a été intégrée au dossier de création de ZAC et a fait l'objet d'un avis de la MRAE (N°2016-ARA-DP-115) émis le 29 décembre 2016. Une mise à jour de l'étude d'impact intégrant également la halte ferroviaire a été transmise à l'Ae dernièrement.

Par la suite elle a fait l'objet d'un **dossier de réalisation** et d'une **autorisation environnementale** unique au titre de la loi sur l'eau en 2017.

En plus de ces obligations réglementaires, les ambitions architecturales, urbaines paysagères et environnementales portées par la collectivité et l'aménageur sont formalisées dans le **Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)**.

La version initiale de ce document a été élaborée en 2016. Ce document est remis régulièrement à jour. La dernière mise à jour a eu lieu en 2021 pour intégrer notamment la RE2020 mais également le PLUi de Grenoble Alpes Métropole.

Il est accompagné d'un tableau de bord qui reprend les prescriptions du CPAUPE en différenciant :

- Des **cibles fixes** obligatoires à toutes les opérations.
- Des **cibles souples** que l'opérateur peut choisir ; il doit cependant en choisir **plus de 50%**.

Le CPAUPE et son tableau de bord s'imposent à tous les opérateurs immobiliers. Ces derniers doivent tenir à jour le tableau de bord comme on le verra par la suite. L'étape à laquelle les données doivent être transmises sont précisés dans le tableau de bord.

Des **fiches de lots** viennent compléter le CPAUPE pour les spécificités propres au lot.

Le CPAUPE est en annexe.

Le tableau de bord est en annexe.

3. Echanges et suivis avec les opérateurs

3.1 Organisation générale des échanges

En étape 0, dans les DCE de consultation des opérateurs, sont joints systématiquement et le DCE et le tableau de bord.

Une liste des éléments attendus pour chaque stade du projet est proposée ci-après. Nous avons déterminé six étapes clefs dans la mise en œuvre des projets architecturaux. L'intégralité des éléments attendus à chaque phase sera vérifiée par l'équipe ZAC (architecte en chef et BET DD).



Le tableau de bord doit être rempli aux différentes phases selon la règle suivante :

Dans le cadre de la mise à jour des documents cadres, il est proposé un nouveau tableau de bord de suivi plus ergonomique. Cet outil devra être rempli par les équipes de MOA/MOE des lots et sera vérifié par l'équipe coordination de la ZAC. Nous vous suggérons d'utiliser le logiciel PDF XCHANGE Viewer (logiciel gratuit qui permet d'annoter de manière très agréable un PDF).

Le tableau devra être rempli au cours de trois phases d'évaluation dans la conception du projet. Trois logos permettront de préciser à quel stade sont attendues les réponses de la part de l'équipe projet. Un repérage des réponses attendues par phase est réalisé.

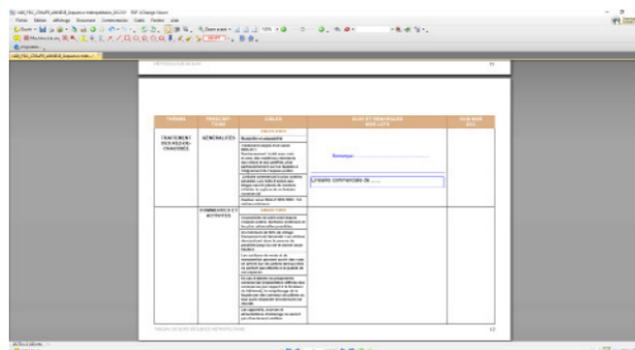
CO (concours)
 Pré-PC
 PRO DCE

Chaque réponse devra être justifiée qualitativement et quantitativement, si besoin, elle fera référence aux documents sources. Les engagements doivent être prouvés.

Il est nécessaires de remplir à minima 50% des cibles souples proposées. Les cibles souples choisies devront faire l'objet d'un suivi lors des phases suivantes.

L'équipe ZAC disposera de trois couleurs pour permettre une lecture rapide des points bloquants (en rouge) des points à discuter (en bleu) et des points validés (en vert).

Points bloquants
 Points à discuter
 Points validés



3.2 Etape 1 : sélection des opérateurs et des MOE

ÉTAPE 1 : SÉLECTION DES OPÉRATEURS ET DES MOE

Le dossier de sélection des opérateurs et des MOE doit contenir :

- Une proposition programmatique pour les rez-de-chaussée à vocation d'activités.

UN DOSSIER DE RÉFÉRENCES PRÉSENTANT

- Trois références significatives par membres de l'équipe. Les références doivent être réalisés ou en cours de réalisation et datées de moins de cinq ans.

UN DOSSIER DE CAPACITÉS PRÉSENTANT

- Les moyens humains et matériels mis à contribution de l'opération par le groupement ;
- Les références des établissements bancaires du promoteur / bailleur et ses garanties financières (bilan et comptes d'exploitation notamment).

UNE NOTE MÉTHODOLOGIQUE (maximum 5 pages recto-verso)

- L'articulation entre le mandataire du groupement et les différents partenaires et/ou contractants ;
 - La méthodologie envisagée pour la conception, la commercialisation, le fonctionnement et la gestion
 - La méthodologie envisagée et l'ensemble des moyens qui seront mobilisés pour la commercialisation de façon générale ;
 - Les innovations programmatiques en matière de logements, environnementales, sociales, juridiques et financières proposées.
- En matière d'environnement, il est nécessaire d'indiquer les niveaux de performances énergétiques envisagés (Démarches complémentaires engagées : labellisation énergétique alternative (Minergie, Passivhaus...), certification environnementale (HQE, BREEAM, LEED...), label bâtiment biosourcé, BBKA)

UNE NOTE D'APPRÉHENSION DU PROJET (maximum 5 pages recto-verso)

La répartition envisagée du programme à construire (répartition envisagée de la surface de plancher entre les différents programmes)

3.3 Etape 2 : concours

ÉTAPE 2 : CONCOURS

La liste des éléments attendus au stade concours est :

UNE NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET (6 pages A4 recto-verso maximale)

Cette note doit expliciter le parti architectural, paysagé et environnementale précisant la concordance avec les préconisations de la fiche de lot, définissant les matériaux employés pour les façades et les dispositifs constructifs, spécifiant la répartition des espaces, indiquant la stratégie environnementale et énergétique proposée, le parti pris paysagé, la mutabilité et l'évolutivité des logements, l'organisation et la destination imaginées des espaces partagés, l'entretien et la durabilité des matériaux.

Cette note doit inclure une description des espaces extérieurs et des dispositifs paysagers mis en œuvre (gestion des eaux, mise à distance, clôture), la liste des essences végétales mises en œuvre, y compris le nombre d'arbres de haute tige et la nature des revêtements de sols. Dans le cas de toiture végétalisée sera précisé le type de végétalisation des toitures (épaisseur de substrat, arrosage, nature des plantations etc.).

Des schémas explicatifs, des croquis ou des images de références pour illustrer la note sont attendus.

TABLEAU DE BORD CPAUPE

Cet outil devra être remplis et commentés.

CARNET DE DOCUMENTS GRAPHIQUES (format A3)

- Plan masse définissant l'insertion urbaine avec les espaces verts, les zones de stationnement, les voiries adjacentes, les cheminements piétons / cycles et les accès aux immeubles (automobile et piétons) - 1/500,
- Plan de rez-de-chaussée et des espaces extérieurs / principes de plantations / Intégration de la biodiversité / locaux techniques y compris gestion des Ordures ménagères – 1/200

- Schéma de rez-de chaussée montrant les accroches aux voies et aux espaces publics connexes – 1/500
- Plan d'étage courant dessiné – 1/200
- Granulométrie de l'ensemble des niveaux - 1/500
- Plan de sous-sols - 1/500
- Deux perspectives montrant l'insertion urbaine (angle de vue donné)
- Des esquisses montrant les principes de façades (avec détails si nécessaire)
- Une façade significative par bâtiment – 1/200
- Deux coupes des immeubles précisant les accroches aux espaces publics principaux – 1/200

CARNET PROGRAMMATIQUE, QUANTITATIF ET CALENDRAIRE

- Tableau de surfaces des différents programmes (logements, commerces mais aussi des locaux divers y compris stationnement et les surfaces (SHAB et SDP). La surface de plancher globale du projet devra être indiquée.
- Tableau de détail sur les logements. Ce tableau doit indiquer le nombre de logements, la granulométrie et la typologie des logements ainsi que la répartition logements accession libre / logements accession abordable / locatif social et logements adaptés ou autres.
- Les prix de vente prévisionnels accession libre / accession abordable / locatif social / logements adaptés hors stationnement. Le prix de vente TTC prévisionnel proposé par type de stationnement : boxé, non boxé.
- Tableau réglementaire de vérification des règles PLUI. Ce tableau doit indiquer le décompte des stationnements (véhicules motorisés et vélos) ainsi que les pourcentages d'emprise au sol, de pleine terre et de surfaces végétalisées ou perméables, le nombre d'arbres plantés peut être indiqué.
- Un planning prévisionnel ajusté

CARNET ET SYNTHÈSE DES ÉTUDES TECHNIQUES RÉALISÉES

- Calcul des indicateurs conforats (éclairage naturel (calcul FLJ), taux de surface vitrée, performance des enveloppes, isolement des façades)
- Pré-calcul RT 2012 (indiquant le Bbio et Cep obtenus)
- Étude d'ensoleillement
- Étude simplifiée d'approvisionnement en énergie

3.4 Etape 3 : pré-permis et permis de construire

ÉTAPE 3 : PRÉ PERMIS ET PERMIS DE CONSTRUIRE

L'étape 3 est composée de deux sous-étapes. L'élaboration du pré-permis «brouillon» du futur permis de construire qui sera analysé par toutes les parties permettant d'accorder le dépôt du permis de construire.

La liste des éléments attendus au deux étapes est :

RÉALISATION DU DOSSIER ADMINISTRATIF

Se référer à la liste des pièces réglementaires. **Est ce que le dossier technique est joint en annexe au dossier administratif ? En attente réponse de la ville.**

TABLEAU DE BORD CPAUPE

Cet outil devra être remplis et commentés.

RÉALISATION D'UN DOSSIER TECHNIQUE

Mise à jour des documents (avec mise en valeur des modifications)

- Note de présentation du projet avec une introduction permettant de mettre en valeur les évolutions du projet
- Carnet programmatique, quantitatif et calendaire
- Carnet et synthèse des études techniques mises à jour avec en complément les attestations de demande de label de performance énergétique à demander aux organismes certificateurs si besoin.

Carnet de documents graphiques (format à définir)

- Plan masse définissant l'insertion urbaine avec les espaces verts, les zones de stationnement, les voiries adjacentes, les cheminements piétons / cycles et les accès aux immeubles (automobile et piétons) - 1/500,
- Plan de rez-de-chaussée et des espaces extérieurs / principes de plantations / Intégration de la biodiversité / locaux techniques y compris gestion des Ordures

ménagères – 1/200

- Plans de l'ensemble des étages dessinés – 1/200
- Granulométrie de l'ensemble des niveaux – 1/500
- Plan de sous-sols – 1/500
- Mise à jour des deux perspectives stade concours
- Détails de façade – échelle à définir
- Une façade significative par bâtiment – 1/200
- Deux coupes des immeubles précisant les accroches aux espaces publics principaux – 1/200
- Planche de matériaux et colorimétrie du projet
- Planche de présentation de la palette végétale

3.5 Etape 4 : PRO / DCE

La liste des éléments attendus au stade PRO / DCE est :

NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET METTANT EN VALEUR LES ÉVOLUTIONS DU PROJET PAR RAPPORT AU STADE PC

TABLEAU DE BORD CPAUPE

Cet outil devra être remplis et commentés.

MISE À JOUR DES DOCUMENTS (avec mise en valeur des modifications)

- Carnet programmatique, quantitatif et calendaire
- Carnet et synthèse des études techniques mises à jour avec en complément les attestations de demande de label de performance énergétique à demander aux organismes certificateurs si besoin.

DOSSIER COMPLET DES PLANS, FAÇADES, COUPES ET CARNET DE DÉTAIL

3.6 Etape 5 : Chantier

Enfin, lors de l'analyse des offres de l'entreprise, les éléments contradictoires avec le PRO/DCE devront être remontés auprès de la ville et de l'équipe ZAC afin de valider ou non collectivement les modifications.

Un témoin de façade devra être présenté lors d'une visite entre l'équipe lots

TEMOIN DE FACADE

Une visite de témoin de façade sera réalisée entre l'équipe projet (MOA/MOE/ Entreprise) d'une part et l'équipe ZAC (Isère Aménagement/Ville/MOE ZAC) d'autre part. Ce témoin devra présenter un élément de façade permettant d'apprécier l'intégralité des matériaux mis en œuvre en façade, une baie complète avec son dispositif d'occultation ainsi qu'un extrait de garde-corps. L'objectif étant de pouvoir mesurer collectivement la qualité de l'ensemble des matériaux ainsi que la justesse des détails de mise en œuvre.

SUIVI DU CHANTIER

Les tests d'étanchéité à l'air à faire à la phase « clos et couvert » c'est-à-dire après les travaux de mise hors d'eau et hors d'air devront être transmis à l'équipe ZAC dès réalisation des tests.

3.7 Etape 6 : réception

VISITE DE CONFORMITÉ

Une visite de conformité sera organisée avec l'ensemble des parties prenantes. Ce jour là les éléments listés ci-dessous devront être fournis :

- **ATTESTATION D'OBTENTION DES LABELS VISÉS**

Lors de la visite de réception, les attestations d'obtention des labels visés devront être remis à l'équipe ZAC (Isère Aménagement/Ville) : Attestations d'obtention des labels de performance énergétique remisés par les organismes certificateurs. Attestation d'obtention du label bâtiment biosourcé ou BBCA si celui-ci est retenu

- **RSET**

En phase d'achèvement des travaux, le bureau d'études thermiques du promoteur réalise une étude RT2012 complète et fournit au maître d'ouvrage le Résultat Standardisé de l'étude thermique (RSET) .

- **DOE**

Un plan de récolement avec le taux de surface vitrée est attendu.

- **BILAN ENVIRONNEMENTAL DU CHANTIER**

Un bilan environnemental de chantier (env. 10 pages) récapitulant la démarche environnementale suivie pendant le chantier et données quantitatives (volumes de déchets devra être fournis).

4. En synthèse

A l'échelle globale de la ZAC :

- Le CPAUPE fait l'objet de mise à jour régulière et porte des objectifs environnementaux supérieurs à la réglementation et au PLUi de la Métropole de Grenoble ;
- Les objectifs sont clairement indiqués dans le tableau de bord des opérations.

A l'échelle des opérations :

- Elles font chacune l'objet d'un suivi régulier (au moins 7 étapes clés) par l'architecte en chef et le BET DD.
- L'opérateur remplit systématiquement le tableau de bord ;
- Ce dernier est expertisé par l'architecte en chef et le BET DD pour vérifier le bon respect des objectifs.

ANNEXE 1 : CPAUPE

ANNEXE 2 : TABLEAU DE BORD