



FORMATION DEMARCHE ECOQUARTIER ZAC DU PLESSIS BOTANIQUE

27 NOVEMBRE 2018

CONTEXTE – MÉTROPOLE DE TOURS



CONTEXTE

Une ZAC au cœur de la métropole de Tours

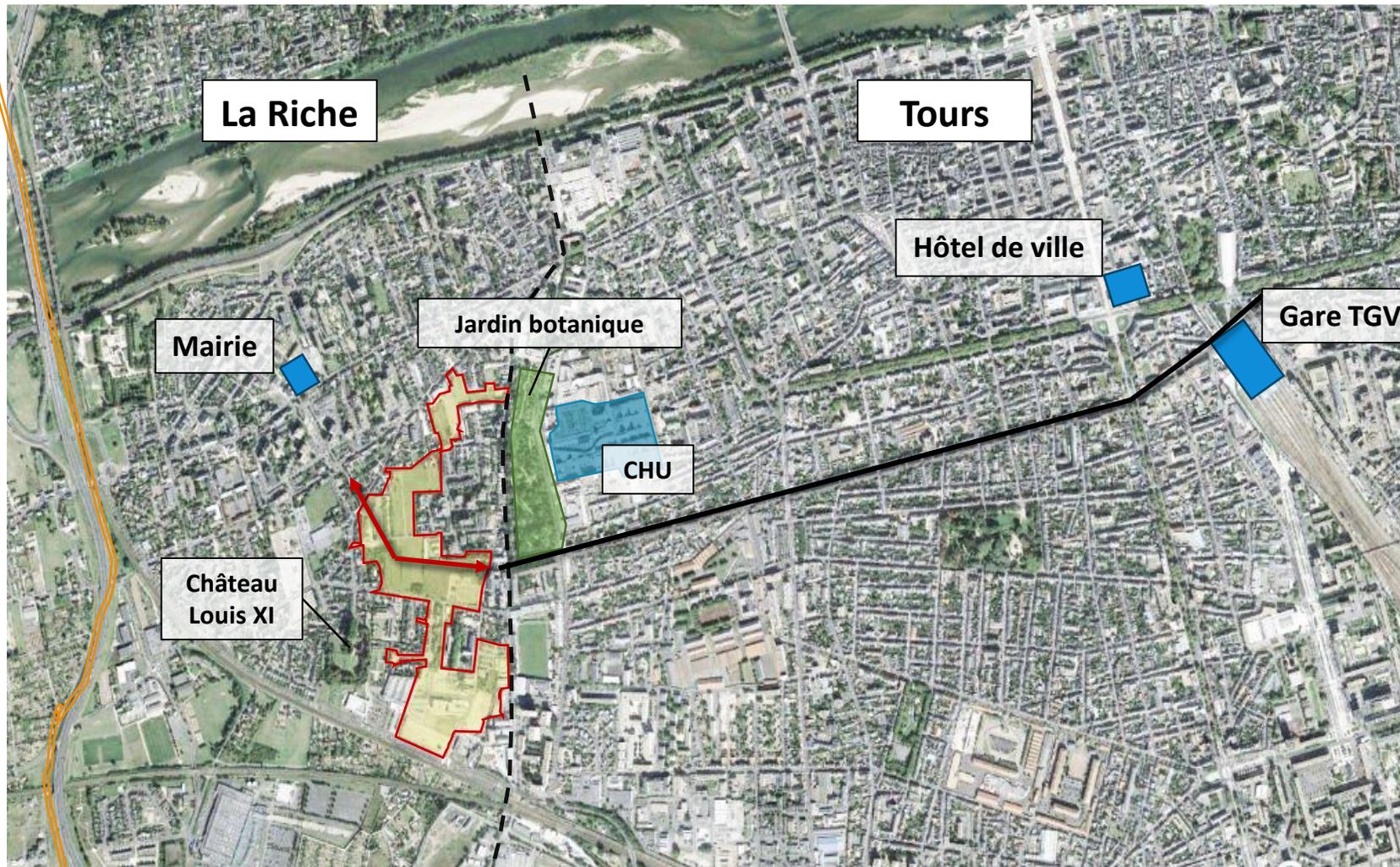
Contact direct avec le jardin botanique

Liaison entre La Riche et Tours en 10 min en bus

Proche du CHU (hôpital Bretonneau)

→ Un site qui présente un **fort potentiel.**

D 37 – Rocade



*D 37 – Rocade
Vers Nantes*



Quartier
Plessis
Botanique

ICADE : AMÉNAGEUR DE LA ZAC

2008 : Icade est désigné comme aménageur de la ZAC. → Opération qui s'inscrit dans le temps long (15 ans).

Objectif de l'opération : Donner de la cohérence au tissu urbain hétérogène de La Riche

- Transformer un territoire de friches maraîchères et industrielles en un véritable quartier de ville
- Améliorer la connexion entre le centre-ville de La Riche et le centre ville de Tours
- Créer un projet urbain assis sur un principe de couture urbaine (maillage viaire, gabarits, implantations)

=> volonté forte de la collectivité, relayée par son aménageur, de réaliser un projet urbain de qualité

PHOTOS AÉRIENNES

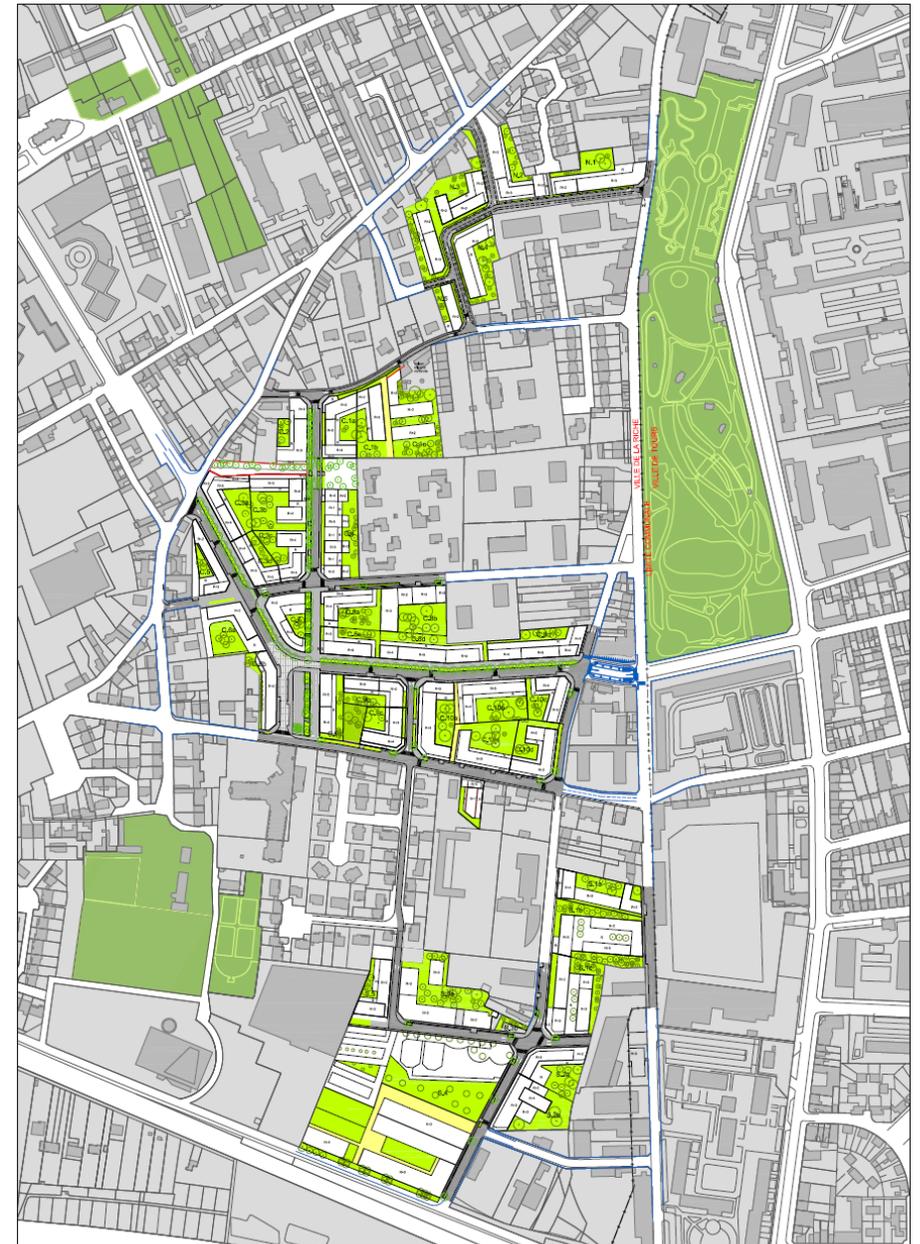


PROGRAMME

Un périmètre de **15 hectares**

120 000 m² (SDP) de programme dont a minima :

- 83 000 m² de logements (1300 logements)
- 2 200 m² de commerces et services
- 3 300m² de bureaux
- 3 000 m² d'équipement (école)
- 18 500 m² d'équipements universitaires (faculté de médecine)



Etude de densité et de faisabilité des îlots | Ville de La Riche | SNC du Plessis Botanique - Maître d'ouvrage | TGTFP - atelier d'urbanisme, d'architecture et de paysage | 1:1000 | 2016



Quartier
Plessis
Botanique



ÉLÉMENTS SPÉCIFIQUES

Foncier fragmenté

40 propriétés, négociations compliquées par les références d'opérations immobilières antérieures et les contraintes associées aux terrains

PPRI

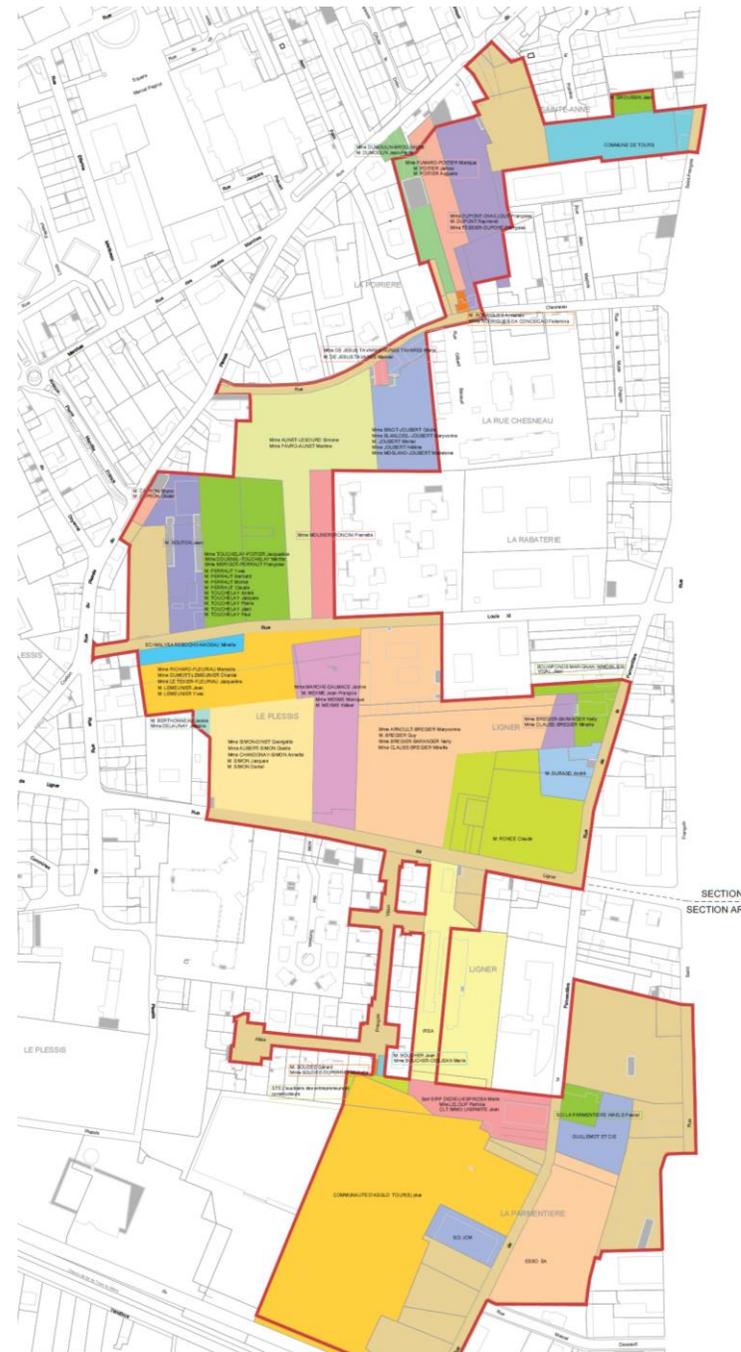
Terrains inondables

Pollution

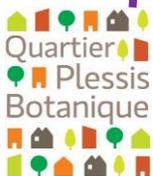
Antimoine (nord), pesticides (Nord et Centre) et hydrocarbures (sud)

Périmètre protection du patrimoine

Intégralité des projets soumis à avis de l'ABF



PROJET URBAIN



Quartier
Plessis
Botanique

Un projet en couture urbaine

Les gabarits sont modulés

Un nouveau maillage

Restructuration de voies et hiérarchisation des axes

Ilots ouverts, implantation en retrait

Vues vers l'intérieur des ilots, failles régulières

Jardins de pluie et noues paysagères

Infiltration totale des eaux pluviales de la ZAC

Stationnement

En RDC, cantonnés sous les bâtiments

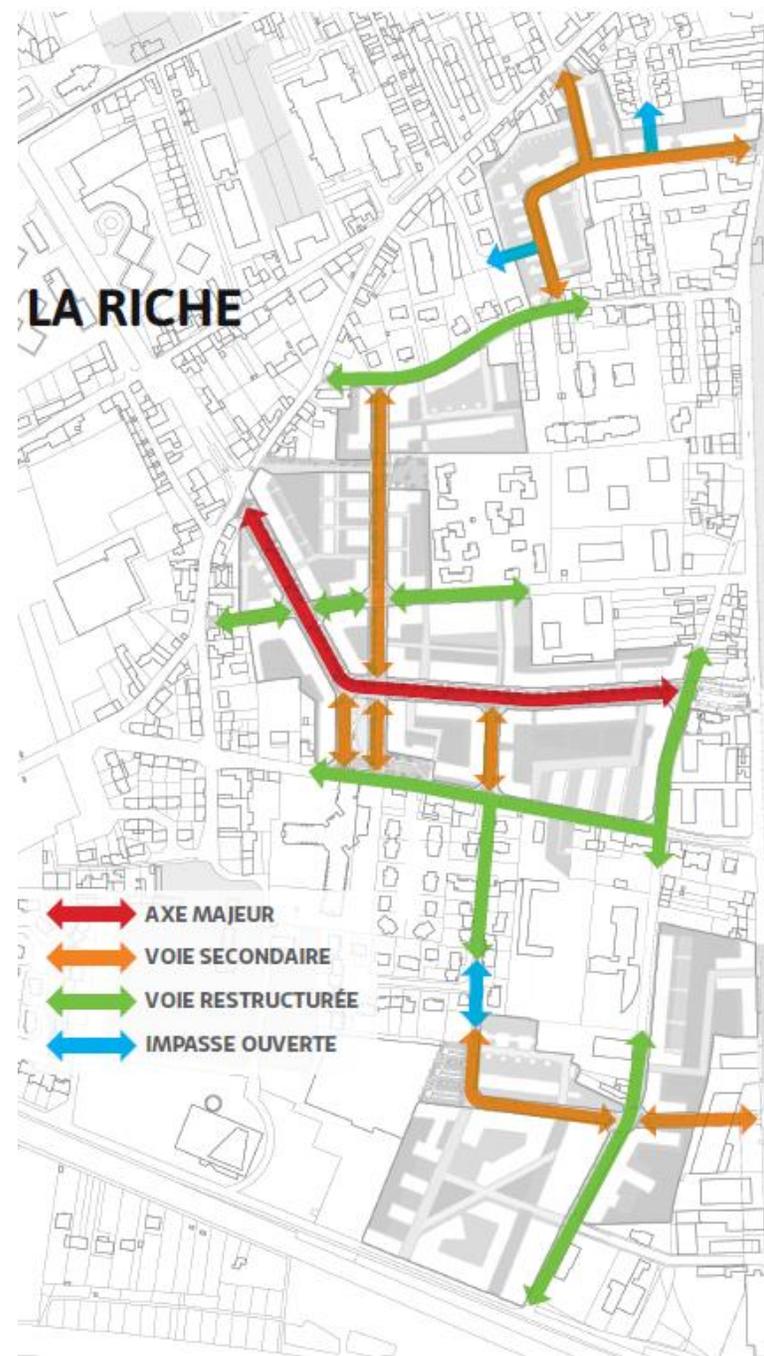
Démarche HQE aménagement

Initiée en 2013, dernier audit en octobre 2017

Eco-quartier

Labellisation en décembre 2017

LA RICHE



DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. La démarche Approche Environnementale de l'Urbanisme (2008-2010) prestataire : Urban Eco

1^{ère} phase :

- **Diagnostic** environnemental du site et du projet (projet urbain validé, AVP espaces publics en cours)
- **Définition d'objectifs** priorités sous forme d'une charte

2^{ème} phase :

- **Transcriptions des objectifs** dans les documentaires réglementaires et contractuels : prescriptions, POS

3^{ème} phase :

- **Mise en place d'outils** de suivi/tableaux de bords pour la phase réalisation

Axes identifiés :

Qualité urbaine : continuité urbaine Tours/La Riche, trame verte Loire/Cher, générosité des espaces publics

Qualité environnementale : gestion des risques inondation, infiltration des eaux pluviales, traitement des sols pollués, venelles, traitement de la perception de la voiture, desserte en transports en commun

Qualité sociale et économique : mixité sociale à l'ilot, diversification des typologies de logements, programmation diversifiée et raisonnée.

Principaux apports AEU :

- **Appropriation et partage des enjeux DD Ville/Aménageur/MOE,**
- **Définition du cadre règlementaire correspondant**





Certification HQE Aménagement :

2010 : appel à projets pour l'audit test HQE Aménagement

2011 : audit et entrée opération dans la démarche

2013 à 2018 : audit annuels, opération certifiée phases 1 à 5 : lancement, analyse initiale, choix des objectifs, conception du projet, mise en oeuvre

Dossier de suivi opérationnel :

Constitution équipe et identification des partenaires

Enjeux, objectifs et indicateurs selon les **17 thèmes** HQE Aménagement

Livrables requis par le référentiel pour la mise en œuvre et le suivi de l'opération

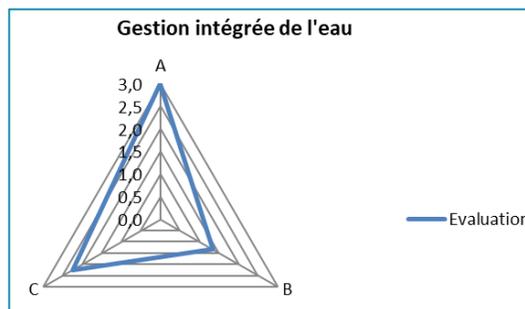
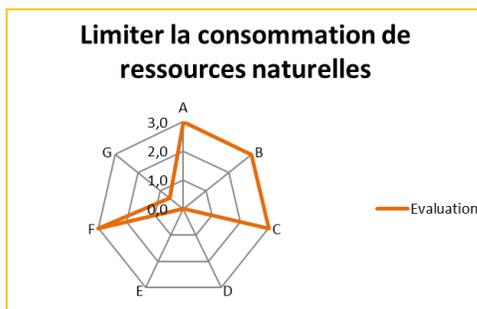
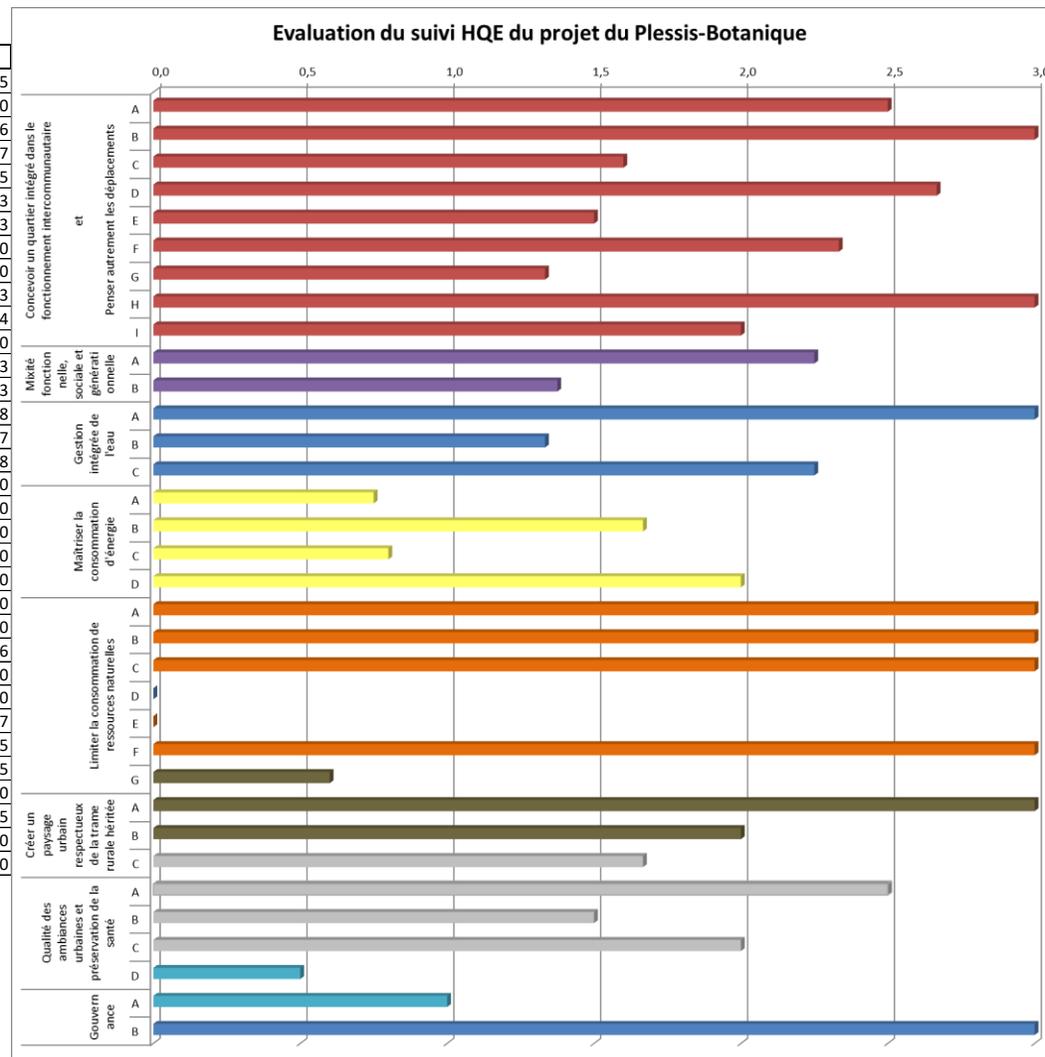
Méthodologies, approches et documents cadres qui s'appliquent à la réalisation de l'opération

Principaux apports HQE :

- **Exigences spécifiques** à chaque phase + **exigences récurrentes** en termes de pilotage, participation et évaluation ;
- **Un suivi annuel**, dès la conception et tout au long de l'opération ;
- Prise en compte du **système de management de l'opération** (pragmatisme)



Enjeux	Mesures	Evaluation
Concevoir un quartier intégré dans le fonctionnement intercommunautaire et Penser autrement les déplacements	A Partager l'espace public en faveur des modes doux	2,5
	B Hiérarchisation de la voirie	3,0
	C Maîtrise du stationnement public	1,6
	D Maîtrise du stationnement privé	2,7
	E Créer un réseau piétonnier dense et maillé	1,5
	F Créer un réseau cycliste dense et maillé	2,3
	G Stationner les cycles en sécurité	1,3
	H Intensifier la desserte en TC	3,0
	I Diminuer la place de la voiture individuelle	2,0
Mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle	A Mixité fonctionnelle au bâtiment	2,3
	B Mixité sociale et générationnelle	1,4
Gestion intégrée de l'eau	A Mutualiser la rétention	3,0
	B Limiter le ruissellement	1,3
	C limiter la consommation d'eau potable	2,3
Maîtriser la consommation d'énergie	A Limiter la consommation d'énergie des bâtiments	0,8
	B Promouvoir les énergies renouvelables	1,7
	C Limiter la consommation d'énergie de l'espace public	1,8
	D Réduire les émissions de GES	2,0
Limiter la consommation de ressources naturelles	A Consommation de l'espace	3,0
	B Gestion des pollutions des sols	3,0
	C Apport volontaire intégral	3,0
	D Déchets organiques	0,0
	E Déchets d'activité	0,0
	F Chantier vert	3,0
	G Matériaux	0,6
Créer un paysage urbain respectueux de la trame rurale héritée	A Conserver la mémoire du lieu	3,0
	B Création d'espaces verts	2,0
	C Gestion différenciées des espaces verts	1,7
Qualité des ambiances urbaines et préservation de la santé	A Confort climatique des espaces publics	2,5
	B Santé des habitants et des usagers (allergies)	1,5
	C Ondes électromagnétiques	2,0
	D Bruit	0,5
Gouvernance	A Accompagnement... jusqu'à la livraison des logements et suivi du projet de quartier durable	1,0
	B Suivi du projet de quartier durable	3,0



Labellisation Ecoquartier :

2011 : appel à projets Ecoquartier

2015 : Echanges DDT/DREAL & aide au montage du dossier

2017 : Nouvelle candidature et labellisation (étapes 1 & 2)

Etapes de la labellisation :

Constitution du dossier de labellisation :

données clefs, présentation du **projet, vie à terme, engagements** sur les 20 thèmes

Admission à la démarche nationale et insertion club écoquartier

Un double examen par les services du ministère + un avis d'opportunité des services déconcentrés

Principaux apports écoquartier :

- Partage d'expériences au sein du club écoquartier
- Un point de vue plus orienté collectivité qu'aménageur



DEMARCHE ECOQUARTIER

Temporalités :

- **HQE : Aménageur** porte le projet et s'engage dans une démarche d'amélioration continue de son projet vis-à-vis de **l'ensemble de ses clients** (collectivité, opérateurs, usagers) ; la certification intervient dès le début de l'opération avec un déroulement en **6 phases**
- **Ecoquartier : Collectivité** porte le projet avec une vision long terme ; la labellisation intervient en cours d'opération avec un déroulement en **4 étapes**

Méthodologies :

- **HQE : pragmatisme** de l'audit par des professionnels extérieurs, démarche payante, **labellisation technique** concentrée sur une opération
- **Ecoquartier : examen à différents niveaux** nationaux et locaux, vision comparative en relation avec un **objectif public fort**, nom générique