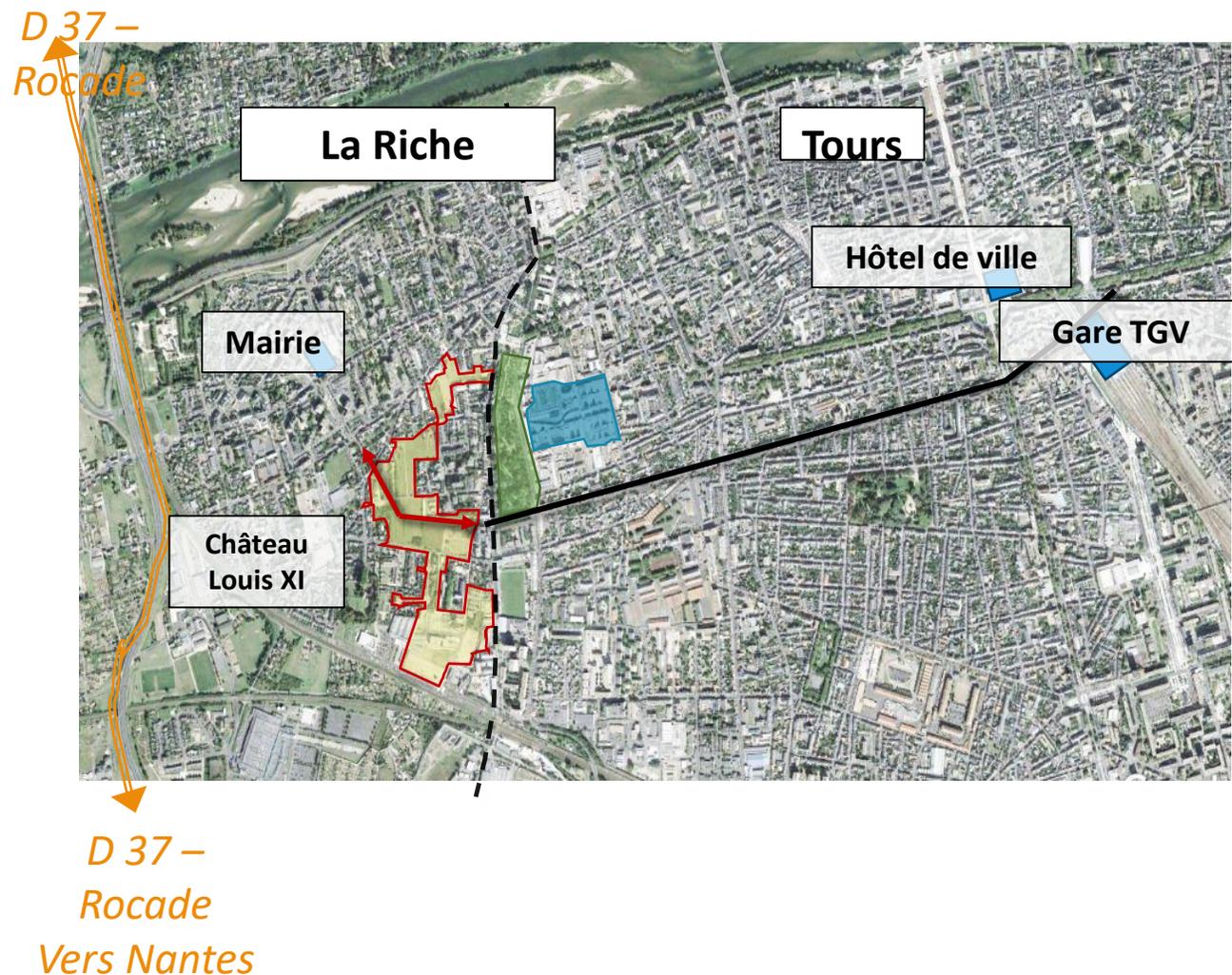




RÉSEAU NATIONAL DES AMÉNAGEURS ZAC DU PLESSIS BOTANIQUE

4 JUILLET 2019

CONTEXTE – MÉTROPOLE DE TOURS



Un périmètre de **15,5 hectares** pour **120 000 m²** (SDP)

1400 logements, quelques commerces et services et 1 bâtiment tertiaire

1 antenne universitaire et 1 école

UN PROJET DE COUTURE URBAINE

2008 : Icade est désigné comme aménageur de la ZAC.

→ Opération qui s'inscrit dans le temps long (15 + 6 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)



CARACTÉRISTIQUES

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 2018

Eco-quartier

Labellisation en décembre 2017



Etude plan de référence | Ville de La Riche | SNC du Plessis Botanique - Maître d'ouvrage | TGTFP - atelier d'urbanisme, d'architecture et de paysage | plan masse | mai 2019

DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE : EPISODE 1 AEU

- 1/ **Diagnostic** environnemental du site et du projet
- 2/ **Transcriptions des objectifs** dans les documentaires réglementaires et contractuels
- 3/ **Mise en place d'outils** de suivi/tableaux de bords

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'îlot, diversification des typologies de logements, programmation diversifiée et raisonnée.

Principaux apports AEU :

- Appropriation et partage des enjeux DD Ville/Aménageur/MOE
- Définition du cadre réglementaire correspondant

DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE : EPISODE 2 HQE AMÉNAGEMENT

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

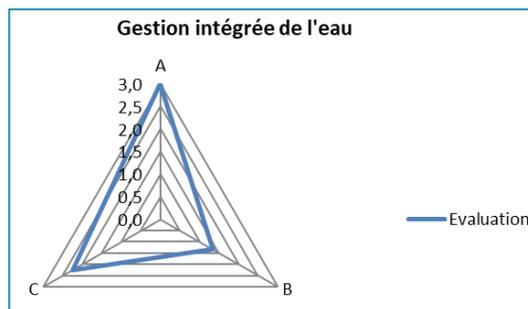
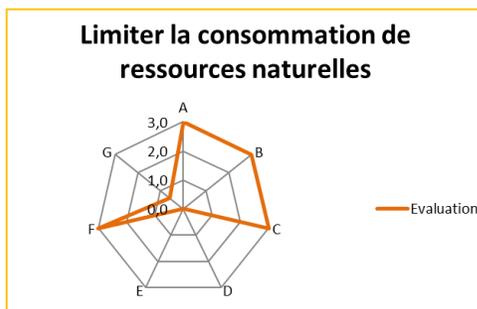
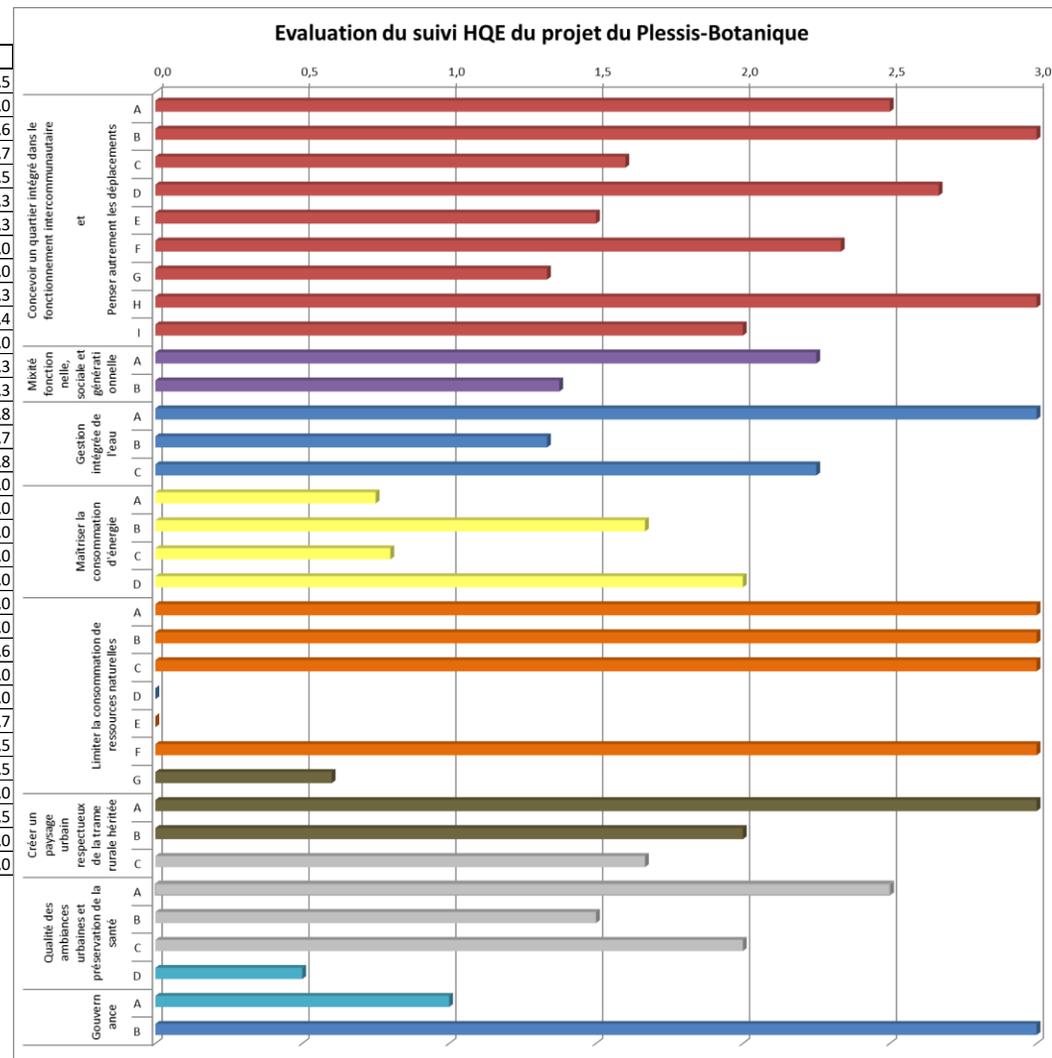


Principaux apports HQE :

- Exigences spécifiques à chaque phase + exigences récurrentes
- Un suivi annuel
- Prise en compte du système de management de l'opération

DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE : EPISODE 2 HQE AMÉNAGEMENT

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	0,8
	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 e	1,0
	B Suivi du projet de quartier durable	3,0



DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE : EPISODE 3 ECOQUARTIER

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 davantage orienté collectivité** qu'aménageur

DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE PROGRESSIVE

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