



# **Monconseil** écoquartier

**VILLE DE TOURS**

**OPAC DE TOURS**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION  
OU DE LOCATION DES TERRAINS  
(CCCT)  
SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC**

**ANNEXE 5**

**PRECONISATIONS EN MATIERE  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**Octobre 2010**

# ECOQUARTIER MONCONSEIL

## ANNEXE 5 AU CCCT

\*\*\*

### PRECONISATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La qualité environnementale de l'Ecoquartier MONCONSEIL figure parmi les priorités du projet.

Conformément aux objectifs fixés par les élus, l'OPAC, aménageur de la zone, souhaite qu'une démarche environnementale soit adoptée en amont de la construction.

**La Ville de TOURS et l'OPAC de TOURS souhaitent donc voir se développer des projets exemplaires au niveau environnemental.**

**Cette exemplarité, qui constitue à part entière un critère de sélection des candidats peut, par exemple, revêtir les formes suivantes :**

- Une attention toute particulière portée aux espaces verts de l'opération (taux d'imperméabilisation des sols très faible, richesse des plantations, toitures terrasses végétalisées, « jardins suspendus », végétalisation des façades etc...);
- Un soin spécifique mis en avant dans le cadre du traitement des modes de déplacements doux : locaux vélos exemplaires, place allouée au covoiturage (voire véhicule électrique laissé à disposition des futurs propriétaires) etc...
- Une approche en termes d'éco-conception du bâti développée au-delà des labellisations H&E et BBC : utiliser des matériaux respectueux de l'environnement (isolants, peintures etc...), privilégier l'ossature bois y compris pour des immeubles collectifs ou intermédiaires, développer des systèmes de chauffage innovants (bois, biomasse, géothermie, etc...), être en avance d'une étape dans le cadre des réglementations thermiques (bâtiment passif) etc...

Le présent document vise à lister les critères sur lesquels apprécier la performance environnementale des projets proposés. Pour chacun des thèmes retenus, sont présentés les enjeux d'une part, les exigences ou recommandations d'autre part.

#### **1. Déplacements non motorisés et stationnement vélos liés aux bâtiments**

L'écoquartier Monconseil, situé à moins de 3 km du centre de Tours, présente une situation favorable à l'usage des modes de transports autres que la voiture, notamment le vélo et les transports en commun.

Il conviendra en conséquence de favoriser les cheminements et les accès piétonniers ainsi que ceux réservés aux personnes à mobilité réduite.

- Les cheminements devront être les plus directs possibles et relier l'ensemble des bâtiments et les arrêts de transports en commun pour les piétons ainsi que les autres pistes cyclables existantes pour le vélo.
- Les revêtements seront praticables par tous et par tout temps, seront faciles d'entretien et auront un éclairage suffisant.
- Des locaux à vélos pour les résidents devront être prévus dans chaque immeuble et équipement.
  - Ils devront être facilement accessibles (de plain pied) et connectés à un cheminement.
  - S'ils sont installés à l'extérieur du bâtiment, ils doivent être abrités, visibles et sécurisés (portes fermés). On suggérera une enveloppe grillagée ou à claire-voie avec porte à serrure.
- Des arceaux en U pour les stationnements de courte durée doivent être prévus et situés à proximité des entrées de bâtiments.
- On peut déterminer les besoins en locaux vélos (intégrés ou non au bâti) à au moins 3% de la SHON autorisée par le permis de construire.
- Dans les maisons individuelles, les dimensions du garage permettront le stationnement aisé d'au moins deux vélos même en présence de la voiture.

## **2. Energie et écologie des bâtiments**

*Les constructions doivent inclure des solutions permettant d'atteindre un objectif minimal de performance BBC Effinergie (ou équivalent).*

- **Les constructions** doivent présenter des améliorations de nature à limiter la consommation d'énergie et concerner notamment :
  - l'installation du chauffage (critères de performance énergétique et de performance environnementale),
  - l'épaisseur de l'enveloppe (murs et toits),
  - l'orientation du bâtiment.
- **Le recours à l'énergie solaire est souhaité.** Les bâtiments doivent intégrer de manière correcte (efficacité et esthétique) les capteurs solaires pour la production d'eau chaude.
- **L'éclairage des parties communes** doit être optimisé par le recours à des luminaires à basse consommation et par le mode de gestion (interrupteur crépusculaire, gradateurs de lumière, détecteur de présence...). La conception du bâtiment doit également favoriser les éclairages naturels.
- **Le confort thermique d'été** doit être garanti grâce au recours à des techniques de « rafraîchissement » de manière à éviter la climatisation individuelle :
  - La construction, par les dimensions et l'orientation des ouvrants, facilite la ventilation naturelle.

- Le bâtiment présente une certaine inertie thermique par le choix des matériaux, l'épaisseur de l'enveloppe (murs et toits).
  - Des pare-soleil ou « casquettes » solaires, principalement sur les orientations sud et sud-ouest, par leurs dimensions et leur inclinaison, évitent la radiation directe sur le bâtiment ou les vitres en été et laisse pénétrer le soleil d'hiver.
  - Des puits provençaux peuvent être proposés pour les maisons individuelles.
- **La construction doit utiliser des matériaux dont la fabrication respecte l'environnement.**
  - **La ventilation** peut inclure le recours à des techniques alternatives de type ventilation naturelle assistée (VNAC) ou ventilation à double flux.

Globalement, l'efficacité énergétique du bâtiment doit s'apprécier à partir de deux critères :

- consommation finale exprimée en kWh/m<sup>2</sup> de SHON,
- part réservée aux énergies renouvelables par rapport à la consommation estimée du bâtiment.

### **3. Aménagement des espaces plantés**

La végétation constitue un élément indispensable à l'équilibre écologique des territoires urbains.

- **Les espaces verts liés à la construction doivent favoriser la biodiversité et la gestion écologique.**
  - Seules des essences locales peuvent être plantées.
  - Pour la gestion, le recours aux produits biocides est formellement interdit (produits phytosanitaires, pesticides, herbicides, insecticides, etc...).
  - Une gestion dite « différenciée » est obligatoire.

**Concernant les espaces verts, cette gestion qualitative** (gestion différenciée, interdiction des biocides, plantation de sujets indigènes), **doit pouvoir perdurer au-delà de la livraison du ou des bâtiments. Le promoteur est donc tenu de prendre ses dispositions pour l'imposer aux futurs propriétaires des logements** par l'intermédiaire des différents règlements pouvant être mis en place (ASL, Copropriété, Etat descriptif de division en volume etc...).

- Les terrasses, les toits, les murs pourraient être conçus avec une végétalisation par des plantes adaptées.

#### **4. Economie d'eau potable et récupération des eaux de pluie**

La ressource en eau potable, notamment pour l'Agglomération tourangelle, n'est pas garantie à long terme sans une diminution de la consommation et des usages de l'eau. Or, bon nombre d'usage d'eau ne mérite pas une eau répondant aux normes strictes de la potabilité (arrosage des jardins par exemple).

- **Le recours à des techniques de récupération** d'eaux pluviales est à encourager. Pour au moins l'arrosage des jardins, il conviendrait d'utiliser les toitures pour récupérer une partie des eaux pluviales ;
- pour l'usage domestique de l'eau, la présence de matériels hydro économes est préconisée ;
- conformément aux recommandations du SDAGE, il est demandé aux concepteurs de se conformer au **débit de fuite autorisé en matière d'eaux pluviales** tel que défini dans l'annexe n° 3 du présent CCCT soit **3 l/ha/s**.

#### **5. Certification « Habitat & Environnement »**

Pour concrétiser la démarche environnementale, chaque constructeur de logements collectifs ou de maisons individuelles groupées devra obtenir pour son opération la Certification « Habitat & Environnement », délivrée par CERQUAL, organisme certificateur filiale de l'association QUALITEL, *sauf exception indiquée ci-dessous*.

Dès le début de l'étude de son projet, il appartient à chaque constructeur, de faire auprès de CERQUAL les démarches nécessaires pour cette certification.

Au titre d'un partenariat avec l'Aménageur, CERQUAL accordera aux constructeurs une réduction de 6 % sur le prix indiqué au barème des prestations d'études réalisées par CERQUAL pour l'évaluation des projets (hors audit et contrôle).

Chaque constructeur signera directement avec CERQUAL un contrat de certification propre à son opération, et devra transmettre les justificatifs à l'Aménageur.

##### *Exception à cette exigence :*

La certification CERQUAL est demandée compte tenu de sa méthodologie d'analyse, qui porte sur l'ensemble de la démarche depuis la programmation jusqu'à la mise en service des bâtiments. Cette approche permet de vérifier la cohérence globale du projet, au delà des déclarations d'intention et des seuls critères techniques.

Le constructeur pourra néanmoins solliciter une dérogation à cette obligation s'il peut justifier de l'obtention d'un label équivalent, apportant au minimum les mêmes garanties dans le domaine environnemental et dans la conduite de l'opération. Ce label devra être délivré par un organisme reconnu nationalement.

Cette dérogation ne pourrait être accordée par l'aménageur qu'après vérification des caractéristiques du label proposé vis à vis de la démarche environnementale préconisée dans la

présente annexe 5 du CCCT. Il appartient donc au constructeur de fournir tous les documents et justificatifs demandés.



# **Monconseil**

**écoquartier**

**VILLE DE TOURS**

**OPAC DE TOURS**

**CAHIER DES CHARGES DE CESSION  
OU DE LOCATION DES TERRAINS  
(CCCT)  
SITUES A L'INTERIEUR DU PERIMETRE DE LA ZAC**

**ANNEXE 7**

**DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENTS**

**Novembre 2010**

# ECOQUARTIER MONCONSEIL

## ANNEXE 7 AU CCCT

\*\*\*

### DISPOSITIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENTS

Considérant les enjeux en matière de développement durable sur l'Ecoquartier de MONCONSEIL et la volonté de réguler la place de la voiture en milieu urbain, la Ville de TOURS et l'OPAC de TOURS imposent aux promoteurs sélectionnés le nombre de places de stationnement suivants :

- **Au sein du corridor (500 m de part et d'autre) du futur tramway :**
  - Pour les commerces :
    - Pas de stationnement en deçà de 300 m<sup>2</sup> SHON
    - 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> SHON au-delà de 300 m<sup>2</sup> SHON
  - Pour les logements : 1 place minimum pour 80 m<sup>2</sup> SHON dans la limite d'une place maximum par logement
  
- **A l'extérieur de ce corridor :**
  - Pour les commerces :
    - Pas de stationnement en deçà de 300 m<sup>2</sup> SHON
    - 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> SHON de 300 m<sup>2</sup> SHON à 1000 m<sup>2</sup> SHON
    - Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> SHON : une place pour 20 m<sup>2</sup> SHON
    - Une zone de livraison en dehors du Domaine Public au-delà de 300 m<sup>2</sup> SHON
  - Pour les logements : une place pour 80 m<sup>2</sup> SHON avec un minimum d'une place par logement.

Rappel de l'annexe 5 du CCCT « Préconisations en matière de développement durable » : concernant la place du vélo au sein des opérations, il est demandé de respecter les préconisations suivantes :

- Des locaux à vélos pour les résidents devront être prévus dans chaque immeuble et équipement.
  - Ils devront être facilement accessibles (de plain pied) et connectés à un cheminement.



- S'ils sont installés à l'extérieur du bâtiment, ils doivent être abrités, visibles et sécurisés (portes fermés). On suggérera une enveloppe grillagée ou à claire-voie avec porte à serrure.
- Des arceaux en U pour les stationnements de courte durée doivent être prévus et situés à proximité des entrées de bâtiments.
- On peut déterminer les besoins en locaux vélos (intégrés ou non au bâti) à au moins 3% de la SHON autorisée par le permis de construire.
- Dans les maisons individuelles, les dimensions du garage permettront le stationnement aisé d'au moins deux vélos même en présence de la voiture.