

# Sicoval

## Charte Qualité Habitat

- Préserver l'environnement et le cadre de vie
- Garantir l'équité sociale
- Assurer l'équilibre financier des opérations



# Sommaire

## I - Contexte et objectifs

- ① La politique de développement durable du Sicoval 5
- ② Le Programme Local de l'Habitat 5
- ③ Les objectifs de la Charte Qualité Habitat 5
- ④ Le principe de fonctionnement de la Charte 6

## II - Mise en place et suivi de la Charte

- ① Le comité de pilotage 8
- ② Le suivi des engagements de l'aménageur 8
  - Etude de faisabilité 8
  - Avant-projet et projet 9
  - Réalisation des travaux d'aménagement 9
  - Elaboration du cahier des charges pour la consultation des promoteurs 9
- ③ Le suivi des engagements du promoteur 9
  - Programmation des ouvrages 9
  - Conception et réalisation des ouvrages 9
  - Cahier des charges de cession des terrains 9
  - Evaluation du projet 9

## III - Engagements de l'aménageur et du promoteur

- ① Les engagements de l'aménageur 11
  - Objectifs environnementaux 11
  - Objectifs sociaux 14
- ② Les engagements du promoteur 17
  - Objectifs environnementaux 17
  - Objectifs sociaux 20

## VI - Annexes techniques 22

- Glossaire 27

# La Charte Qualité Habitat

La Communauté d'Agglomération du Sicoval a adopté, en décembre 2003, son Programme Local de l'Habitat (PLH) avec 3 objectifs majeurs :

- accroître la production de logements sur le territoire,
- mettre en œuvre une politique qui réponde aux besoins diversifiés,
- faire émerger une stratégie collective intercommunale.

Cette politique s'est traduite par la mise en place de moyens nécessaires : renforcement de l'équipe du service Habitat passée de une à trois personnes, politique de maîtrise du foncier et de son coût, enveloppe de 4 M€ en 2005 et de 5 M€ en 2006 pour la constitution de réserves foncières destinées à l'habitat, utilisation des procédures du droit de préemption urbain et de zones d'aménagement concerté (ZAC) pour la maîtrise du foncier et de l'urbanisation, étroite concertation avec les communes grâce à la territorialisation, gestion des aides à la pierre, c'est-à-dire du financement du logement à loyer modéré, en lieu et place de l'Etat.

Le PLH et sa mise en œuvre s'inscrivent dans une politique de développement durable impliquant la maîtrise de l'expansion, la qualité de l'habitat et la préservation du cadre de vie et de l'environnement.

C'est à cette fin que la Charte Qualité Habitat a été élaborée. Adoptée par le Conseil de Communauté du Sicoval en février 2006, elle s'appliquera désormais à toutes les opérations d'urbanisation menées sous maîtrise d'ouvrage du Sicoval. Elle aura un caractère fortement incitatif pour toutes les autres opérations d'habitat.

Cette Charte, ambitieuse, exigeante, tant pour l'aménageur que pour le constructeur comporte 3 volets.

Le 1<sup>er</sup> est environnemental : il s'agit d'intégrer l'opération dans le site en minimisant les impacts environnementaux, en veillant à la gestion des ressources (foncier, énergie, eau, déchets) et en prenant en compte le confort et la santé des habitants.

Le 2<sup>e</sup> volet est celui de l'équité sociale : atteindre la proportion de 15 % de logements locatifs sociaux ; veiller au logement des personnes en grande difficulté, des seniors ; favoriser l'accession à la propriété des primo-accédants et rétablir le parcours résidentiel ; rechercher l'équilibre entre les logements destinés aux propriétaires occupants et ceux destinés au locatif privé.

Le 3<sup>e</sup> et dernier volet porte sur la dimension économique : il s'agit d'assurer l'équilibre financier des opérations par une maîtrise du coût du foncier et par une diversité des formes urbaines. En effet, la densification permet à la fois de rationaliser les coûts d'aménagement et de préserver le foncier pour les générations futures.

Cette Charte a été élaborée par un groupe de travail sous la responsabilité de Lucie VOINCHET, Vice-présidente du Sicoval, avec le support technique très actif de Ghislaine GARCIA, responsable de la mise en œuvre du PLH au service Habitat, et de Pierre-Jean ARPIN, ingénieur au service Environnement.

Nous leur adressons nos plus vifs remerciements ■

**Lucie VOINCHET**  
Présidente de la commission  
Cohésion Sociale et Emploi

**François-Régis VALETTE**  
Président du Sicoval



# I - Contexte et objectifs

- ① La politique de développement durable du Sicoval
- ② Le Programme Local de l'Habitat
- ③ Les objectifs de la Charte Qualité Habitat
- ④ Le principe de fonctionnement de la Charte

## 1 La politique de développement durable du Sicoval

Depuis sa création jusqu'à nos jours, le Sicoval s'est engagé de plus en plus fortement dans une politique de développement durable.

Fondé en 1975, le Sicoval, issu d'une intercommunalité de projet, décide de partager les ressources de la taxe professionnelle sur l'ensemble de son territoire.

**En 1993, le Sicoval adopte la Charte d'Aménagement qui protège 60 % du territoire de toute urbanisation.** Les 40 % restants sont destinés pour moitié aux secteurs urbanisés et urbanisables, et pour moitié au libre choix des générations futures.

En 2003, la Communauté d'Agglomération du Sicoval accompagne le développement des trente-six communes du Sud-Est toulousain et adopte son Programme Communautaire de Développement Durable (Agenda 21).

Par le biais de ce programme, le Sicoval réaffirme son ambition de déployer, dans le respect de ses engagements, une identité territoriale forte pour son développement. Il formalise son action autour de quatre axes d'orientation majeurs :

- concilier l'intensité des activités humaines avec la préservation et la valorisation des ressources naturelles du territoire,
- construire un territoire solidaire où tous les habitants, actuels et futurs, peuvent accéder à une vie sociale, professionnelle et culturelle,
- promouvoir un développement économique respectueux des équilibres territoriaux, sociaux et environnementaux intégrant les dimensions agricoles, commerciales et artisanales,
- développer une pratique de la démocratie de proximité associant élus, habitants et acteurs locaux à l'élaboration et à la mise en œuvre du projet territorial.

## 2 Le Programme Local de l'Habitat

Intégré dans la politique de l'habitat et du logement du Programme Communautaire de Développement Durable du Sicoval, le Programme Local de l'Habitat, voté le 19 décembre 2003, affiche trois orientations majeures :

- relancer la production de logements sur le territoire du Sicoval,
- mettre en œuvre une politique de l'habitat qui

- réponde à des besoins diversifiés,
- faire émerger une stratégie collective intercommunale.

En effet, comme dans le reste de l'agglomération toulousaine, le développement résidentiel du Sicoval s'est opéré quasi exclusivement sous le mode pavillonnaire, tendant à entraîner une spécialisation et une banalisation des produits. La Charte d'Aménagement, la redistribution de la taxe professionnelle unique, la résistance du foncier agricole, l'aménagement de zones d'activités ont toutefois permis, davantage ici qu'ailleurs, de contenir et maîtriser l'urbanisation.

Le Sicoval s'est ainsi transformé en un territoire convoité pour la qualité de son cadre de vie. Il devient aujourd'hui nécessaire d'assurer, en même temps, la poursuite d'une expansion maîtrisée et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Dans cette perspective, le Sicoval entend faire valoir des objectifs globaux de qualité des opérations par l'élaboration d'une Charte Qualité Habitat.

## 3 Les objectifs de la Charte Qualité Habitat

Face aux difficultés qu'éprouvent les communes à maîtriser les programmes de logements, la Charte Qualité Habitat du Sicoval est destinée à couvrir les opérations d'aménagement engagées sous maîtrise d'ouvrage du Sicoval, concernant aussi bien la reconstitution du tissu existant que l'extension de l'urbanisation à de nouvelles zones.

**Cette Charte a pour vocation de :**

- veiller à la qualité de l'aménagement du site et à sa cohérence,
- minimiser les impacts environnementaux liés à l'urbanisation et à la construction de bâtiments,
- favoriser la diversité sociale et générationnelle,
- favoriser la cohésion sociale.

Ainsi, pour répondre aux objectifs quantitatifs de logements visant à quasiment doubler la production annuelle sur le territoire (toutes vocations confondues), la Charte définit des cibles environnementales sur lesquelles devront s'engager l'aménageur et le promoteur.

Face aux objectifs de diversification de l'offre favorisant une mixité de population, la Charte définit des **cibles sociales** (ou cibles de peuplement), sur lesquelles devront s'engager l'aménageur et le promoteur.



Par ailleurs, la Charte intègre la **dimension économique** en se donnant les moyens de réaliser des opérations financièrement équilibrées. A cette fin, le Sicoval mène une politique de contrôle du foncier et de maîtrise des opérations d'aménagement. Ainsi, la densification de l'habitat, qui répond à la fois à un souci de rationalisation des coûts d'aménagement, à l'exigence de qualité des futurs logements, et au devoir de préservation du foncier pour les générations futures, sera engagée.

La modulation des formes urbaines amènera un développement de l'habitat autrement que par l'extension quasi exclusive de la maison individuelle. Enfin, la concertation avec les opérateurs sera organisée, le plus en amont possible.

Cette démarche doit conduire à une maîtrise des prix de cession des assiettes foncières aux opérateurs. Cette maîtrise des prix est une condition sine qua non pour remplir les objectifs de qualité et d'équité sociale.

**Le triptyque d'une politique de développement durable est le fondement à partir duquel a été élaborée la Charte Qualité Habitat du Sicoval : préservation de l'environnement, équité sociale et équilibre économique.**

## **4 Le principe de fonctionnement de la Charte Qualité Habitat**

Pour prendre en compte ces trois enjeux - préservation de l'environnement, équité sociale et équilibre économique - la Charte Qualité Habitat du Sicoval est composée de deux volets. Le premier explique, pour chaque opération, comment la Charte sera mise en place et suivie. Le second définit les engagements de l'aménageur et du promoteur.

Pour entrer dans une démarche d'amélioration continue, cette Charte est millésimée : une mise à jour sera effectuée chaque année si nécessaire. Cela permettra notamment de prendre en compte les évolutions des réglementations et des règles de l'art qui peuvent avoir une influence sur la définition des engagements de l'aménageur et du promoteur.



## II - Mise en place et suivi de la Charte

### ① Le comité de pilotage

### ② Le suivi des engagements de l'aménageur

- Etude de faisabilité
- Avant-projet et projet
- Réalisation des travaux d'aménagement
- Elaboration du cahier des charges pour la consultation des promoteurs

### ③ Le suivi des engagements du promoteur

- Programmation des ouvrages
- Conception et réalisation des ouvrages
- Cahier des charges de cession des terrains
- Evaluation du projet

**P**our veiller au respect de la Charte, ce paragraphe précise la méthode de gestion et d'organisation qui sera mise en place pour chaque projet.

## 1 Le comité de pilotage

La commune et le Sicoval seront associés tout au long des phases de l'opération d'aménagement, depuis la programmation jusqu'à la réalisation, au sein d'un comité de pilotage.

Le comité de pilotage associera des élus et des techniciens de la commune accueillant l'opération, et des élus et des techniciens du Sicoval.

Le comité de pilotage sera le garant du respect de la Charte par les services du Sicoval pour l'aménagement du site et par l'équipe de promoteurs retenue pour la construction de l'opération.

Le comité de pilotage se réunira à chaque étape de l'opération afin d'examiner les dossiers techniques, d'opérer des choix et de les valider

## 2 Le suivi des engagements de l'aménageur

La démarche induite par la Charte Qualité Habitat réclame une réflexion et des exigences supplémentaires à chaque étape de l'opération d'aménagement. Les services compétents du Sicoval (urbanisme, architecture, habitat, environnement, technique...) travailleront en interdisciplinarité. La dimension Qualité pourra entraîner des exigences fonctionnelles et techniques réclamant des compétences supplémentaires et la collaboration de professionnels extérieurs. La procédure de réalisation d'une opération d'aménagement reste classique.

### • Étude de faisabilité

L'étude de faisabilité comportera deux étapes, l'analyse du site et l'élaboration du schéma d'aménagement.

### Analyse du site

Lors de cette étape, les services du Sicoval analyseront les atouts et les contraintes du site pour l'aménagement de la zone. Ce diagnostic comportera les postes suivants :

- contexte réglementaire,
- propriétés foncières,

- topographie et hydrologie,
- qualité des sols,
- microclimat (soleil, vent, pluie),
- paysage et écosystèmes remarquables (faune et flore),
- nuisances (acoustiques, odeurs...) et pollutions (air, sol, électromagnétiques...),
- risques naturels,
- servitudes et risques technologiques,
- réseaux existants,
- économie de la ressource terrain (densité, réutilisation d'existant),
- environnement urbain (accessibilité aux services),
- circulation et accessibilité aux modes de transport les moins polluants.

A partir de cette analyse, sera proposée une hiérarchisation des enjeux et des thématiques définis dans la partie engagement de l'aménageur de la Charte.

Ce travail sera examiné et validé par le comité de pilotage et aboutira à la définition des orientations d'aménagement et au nombre approximatif de logements prévus.

A ce stade, une première consultation des habitants peut être organisée sous forme de réunion publique. Elle aura pour objectifs de présenter l'analyse du site et les intentions d'aménagement, de recueillir les attentes, les suggestions et les craintes des habitants.

## Elaboration du schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement est la traduction graphique de l'ensemble des réflexions. Il définit notamment les îlots d'habitat, les densités, les principaux axes de circulation.

Lors de cette phase, l'identification des produits logements sera déterminée à partir des cibles sociales de la Charte.

Par ailleurs, seront associés au schéma d'aménagement :

- un tableau de bord du suivi de l'opération (cf. annexes) permettant de répondre aux engagements de l'aménageur définis dans la Charte,
- une pré-étude financière de l'opération.

Cette étape sera examinée par le comité de pilotage, qui veillera au respect des engagements de l'aménageur en fonction, notamment, de l'équilibre financier de l'opération. Le comité de pilotage validera l'étape. A ce stade, une consultation publique peut être organisée.



### • Avant-projet et projet

Cette étape a pour objectif l'optimisation de la conception de la zone en adéquation avec l'enveloppe budgétaire, à partir de l'étude de faisabilité et d'autres études complémentaires.

Les études de projet définissent précisément les travaux à réaliser et le coût de l'aménagement de la zone. Elles définissent les éléments permettant une consultation sans ambiguïté en corps séparés (terrassements et voiries, réseaux d'eau, réseaux électriques, d'éclairage public et téléphonique, espaces verts...).

Afin de veiller au respect des engagements de l'aménageur ou d'expliquer les causes du non-respect de ceux-ci, le tableau de bord de suivi de l'opération défini dans l'étape précédente sera complété par les services du Sicoval.

Avant la consultation des entreprises, ce tableau de bord sera validé par le comité de pilotage.

### • Réalisation des travaux d'aménagement

Le tableau de bord sera complété au cours de la phase chantier par les services du Sicoval. Il permettra de prouver le respect de la Charte jusqu'à la réception des travaux.

### • Élaboration du cahier des charges pour la consultation des promoteurs

Le cahier des charges sera réalisé à partir des exigences environnementales et sociales de la Charte (volet « Les engagements du promoteur »).

Un assistant à maître d'ouvrage HQE (AMO HQE) devra être présent dans les équipes candidates. Ces dernières devront faire preuve d'une véritable motivation pour la mise en œuvre de la Charte Qualité Habitat.

Le cahier des charges sera validé par le comité de pilotage.

Le choix des opérateurs (consultation ou concours) sera effectué le plus en amont possible de l'opération par le comité de pilotage.

## ③ Le suivi des engagements du promoteur

### • Programmation des ouvrages

Le maître d'ouvrage, à partir d'une analyse de la parcelle, des éléments constitutifs de son programme de

construction et des exigences de la Charte, fixera le niveau de ses exigences dans le cadre d'un programme environnemental.

Ce programme sera validé par le comité de pilotage.

### • Conception et réalisation des ouvrages

Le maître d'ouvrage définira un tableau de bord pour maîtriser la qualité environnementale de l'opération. Les outils de l'ADEME (téléchargeables sur le site Internet [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)) peuvent être utilisés. Des outils propres aux maîtres d'ouvrage ou aux maîtres d'œuvre sont également acceptés, à partir du moment où ils satisfont aux exigences de la Charte.

A chaque étape de la conception (APS, APD, PRO, DCE), de la réalisation, de la livraison, la maîtrise d'œuvre devra répondre par des choix techniques et des données quantifiées. Avant la validation de chaque étape, l'AMO HQE fera l'analyse de ces réponses pour veiller au respect des objectifs.

Ainsi, lors des réunions du comité de pilotage, le maître d'ouvrage pourra rendre compte, aux élus et techniciens des communes concernées et du Sicoval, des choix effectués pour respecter les objectifs de la Charte.

### • Cahier des charges de cession des terrains

L'ensemble des exigences environnementales et sociales validées par le comité de pilotage en phase APD seront inscrites dans le cahier des charges de cession des terrains.

### • Évaluation du projet

Au moment de la réception de l'ouvrage, le maître d'ouvrage fournira et présentera au comité de pilotage un rapport d'évaluation définitive de la qualité environnementale et sociale de l'opération.

Il présentera, également, les procédures permettant d'évaluer la qualité environnementale pendant au moins deux années après la livraison :

- tableau de bord de suivi des consommations : chauffage, ECS, eau froide, électricité des communs, électricité des parties privatives,
- enquêtes de satisfaction,
- tableau de bord des opérations d'entretien, maintenance, gros travaux,
- information des utilisateurs (nouveaux entrants) et des sociétés d'entretien et de maintenance,
- bilan annuel incluant un bilan des charges.



## III - Engagements de l'aménageur et du promoteur

### ① Les engagements de l'aménageur

- Objectifs environnementaux
- Objectifs sociaux

### ② Les engagements du promoteur

- Objectifs environnementaux
- Objectifs sociaux

**C**e chapitre présente les engagements que se fixent l'aménageur et le promoteur pour répondre aux quatre enjeux de la Charte Qualité Habitat du Sicoval.

- Veiller à la qualité de l'aménagement du site et à sa cohérence
- Minimiser les impacts environnementaux
- Favoriser la diversité sociale et générationnelle
- Favoriser la cohésion sociale

Ainsi l'aménageur s'engage sur les objectifs environnementaux et sociaux développés page 11.

De la même façon, le promoteur s'engage sur les objectifs environnementaux et sociaux développés page 17.

## 1 Les engagements de l'aménageur

### • Objectifs environnementaux

- Veiller à la qualité de l'aménagement du site et à sa cohérence
- Minimiser les impacts environnementaux

### Aménager en fonction de l'environnement urbain et des riverains

- Organiser une concertation avec les riverains

Lorsque la vocation du site est définie, les premiers choix urbanistiques doivent être présentés aux populations concernées. Ils donneront lieu à des débats et déboucheront sur des propositions qui trouveront leur place dans le projet. Ces rencontres participatives seront organisées régulièrement pour garantir à terme une réelle appropriation du projet par les habitants.

- Assurer le calme

*(Loi contre le bruit, Plan d'exposition au bruit, Articles du PLU : 1, 2, 6, 7, 10, 13)*

L'aménageur devra évaluer les nuisances sonores du quartier en fonction des éléments suivants :

- classification des voies de transports existantes,
- plan d'exposition au bruit des aéroports,
- émissions sonores des activités voisines,

- le cas échéant, mesures acoustiques de l'état initial du site,
- direction des vents dominants,
- topographie du site : présence de merlons, de masses végétales, de plans d'eau...
- nuisances sonores des voiries, équipements ou infrastructures envisagés.

Il devra définir l'implantation des bâtiments et leur niveau d'isolation acoustique, en prenant en compte :

- le pouvoir absorbant des revêtements de chaussée,
- l'emploi d'écrans acoustiques,
- l'utilisation du bâti contre la propagation du bruit

L'aménageur devra penser l'organisation des voies de déplacement de façon à ne pas reporter à l'extérieur du nouveau quartier les nuisances liées à son trafic interne.

- Maintenir un équilibre entre permanence de l'habitat ancien et habitat nouveau

Lors de la réflexion sur l'organisation des constructions (implantations, gabarits des constructions, retraits,...), l'aménageur s'engage à tirer parti des valeurs architecturales, urbanistiques et paysagères environnantes en :

- préservant des vues sur les paysages et les édifices remarquables,
- préservant et utilisant le patrimoine existant comme un lien entre les nouvelles constructions et l'histoire du site (même si ces bâtiments ne font pas l'objet d'une procédure de classement officiel),
- veillant à l'intégration architecturale, paysagère et urbanistique des nouvelles constructions (cf. Le Cahier de recommandations Architecture et Urbanisme du Sicoval),
- veillant, dans la mesure du possible, à préserver en lisière de l'habitat des accès piétons aux espaces naturels en continuité.

- Assurer le droit à la lumière naturelle

Une réflexion sera menée sur l'organisation des constructions (implantations, gabarits des constructions, retraits...) afin de minimiser les ombres portées et de garantir à tous les logements le droit à la lumière naturelle.

- Maîtriser la consommation de l'espace

Il s'agit de travailler sur une gestion économe des sols à travers :

- la diversification des formes urbaines vers du

- bâti plus dense en privilégiant, pour chaque logement, des terrasses, des loggias suffisamment dimensionnées ou des jardins privés,
- la maîtrise et la rationalisation des coûts liés aux aménagements et aux équipements,
- la mise en valeur d'espaces naturels ou d'espaces publics,
- l'adéquation entre qualité de l'habitat et cibles sociales de la Charte.

#### • Veiller à la qualité des espaces publics

En tenant compte de l'équilibre financier de la zone, l'aménageur s'efforcera d'employer des matériaux recyclés (sous-couches de voiries, bancs, poubelles, jardinières...) et emploiera des bitumes à base de végétaux. L'aménageur s'engage à avoir recours à des luminaires réduisant la pollution lumineuse nocturne.

## Aménager en fonction de l'environnement naturel

#### • Biodiversité des milieux naturels et continuité écologique

*(Loi Paysage, Amendement Dupont, Loi sur la protection de la nature Articles du PLU : 1, 2, 5, 6, 7, 11 et 13)*

Après avoir réalisé l'inventaire des richesses naturelles du site et des alentours, l'aménageur devra définir une répartition spatiale des espaces verts sur le projet. Cette répartition devra permettre, le cas échéant, une continuité écologique avec les systèmes naturels en place et, dans tous les cas, préserver les éléments naturels remarquables et faire appel à des essences de plantes en relation avec le milieu naturel environnant et adaptées au climat de la région. Elle devra préciser les éléments suivants :

- ratio de conservation des plantes d'origine,
- variété des types d'espaces végétalisés (composition et caractéristique écologique),
- rôle des espaces verts pour les futurs occupants : social, ornemental, pare-bruit écologique, brise-vent, brise-soleil...

#### • Gestion durable des espaces verts

L'aménageur s'engage à :

- utiliser des espèces nécessitant peu d'entretien (arrosage et produits phytosanitaires) et génératrices de peu de déchets verts,
- préciser l'espérance de vie des espaces verts et les moyens nécessaires à l'entretien (humains et matériel),

- prévoir des cheminements piétons pour empêcher une dégradation prématurée de ces espaces.

## Favoriser les modes de déplacements doux et l'accès aux transports en commun

L'aménageur de l'espace public doit envisager d'emblée tous les usages et non pas seulement celui de la voiture.

#### • Les chemins piétonniers

- Garantir l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et le confort de tous,
- Sensibiliser, informer, protéger,
- Assurer la continuité et la lisibilité des cheminements piétons,
- Garantir la sécurité des piétons.

Le plan des liaisons douces privilégiera l'accès aux équipements publics, services et commerces de proximité ainsi que l'accès aux espaces verts et éventuellement aires de jeux préalablement définis. Une attention particulière sera portée à l'accès aux établissements scolaires.

Tous les responsables de voiries doivent appliquer systématiquement la loi relative à l'accessibilité de la voirie aux piétons et aux personnes handicapées (cf. obligations de l'aménageur (page 16)

Le tracé des chemins piétonniers sera intégré dès la conception du programme.

#### • Les pistes cyclables

- Garantir la sécurité
- Accroître le confort
- Encourager la complémentarité avec les transports en commun
- Informer, promouvoir l'usage du vélo

L'aménageur de l'espace public doit prendre en compte le vélo, en amont des projets (art.20 de la Loi sur l'Air qui impose la réalisation d'aménagements cyclables dans toute création ou rénovation de voie urbaine). Afin de développer réellement l'usage du vélo, l'aménageur veillera à assurer au maximum la continuité des itinéraires en cohérence avec le réseau cyclable structurant du Sicoval.

Le stationnement : le stationnement sécurisé des vélos devra être organisé dès la conception de la piste cyclable. Des places pourront être soit réservées sur la zone, soit intégrées dans les bâtiments à usage d'habitations.



Dans ce dernier cas, cette obligation sera exigée dans le cahier des charges de cession de parcelles aux opérateurs. Ces aires devront être couvertes mais l'aspect esthétique devra être fidèle à l'image de la zone.

#### • Les transports en commun

*(La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, remplace le POS par le PLU et introduit des apports nouveaux dans le Code de l'Urbanisme avec, notamment, une plus grande prise en compte d'une urbanisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et périurbains, d'une maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, d'une préservation de la qualité de l'air, d'une réduction des nuisances sonores...)*

*Le PDU étant approuvé depuis le 12 juin 2001, les PLU ainsi que les modifications des POS des communes situées dans le PTU doivent désormais être compatibles avec le PDU.)*

S'agissant d'un projet d'aménagement ne nécessitant pas la modification du document d'urbanisme et n'étant donc pas soumis à consultation auprès de Tisséo-SMTC, l'aménageur s'engage cependant à étudier, en fonction de l'apport de population généré par l'ouverture d'un nouveau quartier à l'habitat, une solution « transport en commun » en liaison avec le Sicoval et Tisséo-SMTC.

La nécessité de la création d'un arrêt de bus, d'un aménagement d'une ligne existante, une augmentation de la fréquence seront étudiées au cas par cas, en fonction de l'apport de population généré par l'ouverture d'un nouveau quartier à l'habitat.

Ces arrêts de bus doivent permettre la desserte de l'ensemble du quartier : le choix de leur localisation doit répondre à un critère de proximité de l'ensemble des habitations.

Si une desserte par bus s'avère nécessaire, elle devra faire l'objet d'une étude spécifique. Cette étude devra donc être réalisée en amont, parallèlement aux études préalables.

Par ailleurs, l'organisation des voies de déplacement ne doit pas reporter à l'extérieur du quartier les nuisances liées à son trafic interne.

## Gérer les eaux pluviales et maîtriser les consommations d'eau potable

#### • Inondations, perméabilisation des sols et stockage des eaux d'orage

*(SDAGE, Loi sur l'eau, Article du PLU : 4)*

Sur la base de la cartographie informative des zones inondables (DIREN), l'aménageur s'engage à ne jamais construire des bâtiments d'habitation dans une zone inondable.

Dans tous les cas, l'aménageur évaluera le débit de fuite acceptable en aval de la zone à aménager.

En fonction des caractéristiques du site et des contraintes météorologiques, il définira :

- la part maximum des surfaces imperméables,
- le volume d'eau à stocker avant évacuation sur le réseau,
- le choix du mode de gestion entre stockage et/ou infiltration (bassin paysager humide ou à sec, chaussées-réservoir, noues, puits, tranchées...),
- la répartition des dispositifs d'infiltration entre la parcelle et l'espace public.

#### • Pollution des eaux pluviales

Un système de séparation des hydrocarbures sera installé pour tout projet supérieur à 20 places de stationnement d'un seul tenant.

#### • Économie d'eau potable

L'aménageur rationalisera les usages de l'eau pour l'entretien des espaces collectifs (choix d'essences végétales nécessitant peu d'arrosage...). Il évaluera les besoins en eau pour :

- le fonctionnement de l'espace public (arrosage, fontaines, nettoyage de l'espace public...),
- l'arrosage des espaces privés et le nettoyage des véhicules.

A partir de ces évaluations, l'aménageur définira les principes de récupération des eaux pluviales en précisant la part des besoins couverts par de l'eau de pluie recyclée.

## Maîtriser les consommations d'énergie et utiliser les énergies renouvelables

#### • Implantation des bâtiments

*(Articles du PLU : 6, 11, 14)*

Lors de l'élaboration de son plan d'aménagement, l'aménageur s'engage à :

- privilégier l'orientation des ouvertures des bâtiments au Sud et éviter celles à l'Ouest,
- permettre l'intégration de panneaux solaires

#### • Réseau d'énergie

L'aménageur précisera les énergies disponibles sur le site.



### • Utilisation de sources d'énergies renouvelables

Pour tout projet de plus de 80 logements ou nécessitant une puissance installée de plus de 400 KW pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, l'aménageur s'engage à réaliser une étude de faisabilité pour la création d'une chaufferie collective bois ou autre source d'énergie renouvelable. (400 KW représentent une opération de plus de 80 logements collectifs (75 m<sup>2</sup> shon/logt) ou 50 maisons individuelles accolées).

### • Éclairage public

L'aménageur s'engage à utiliser des variateurs de puissance et/ou des lampes à basse consommation (iodures métalliques...).

L'objectif est de diminuer de plus de 30 % les consommations d'énergie liées à l'éclairage public.

## Gérer les déchets d'activités

### • Collecte des déchets

*(Loi sur l'élimination des déchets, Loi sur le renforcement de la protection de la nature)*

Pour préserver l'avenir, l'aménageur s'engage à intégrer dans son plan d'aménagement les deux systèmes de collecte existants sur le territoire du Sicoval.

En porte à porte : il prévoira des largeurs de trottoir suffisantes.

En point de regroupement : il réservera un ou plusieurs espaces à dimensionner au cas par cas, suivant le nombre de logements et en cohérence avec les trajets que devront effectuer les futurs usagers.

L'aménageur se conformera au règlement du service de collecte des déchets du Sicoval.

### • Accès des camions bennes

La largeur minimale de la chaussée sera de 5,50 m. De plus, le libre accès aux engins de service tiendra compte des rayons de giration (R>15 m en carrefour et 18 m pour les placettes de retournement).

## Limiter les nuisances et les déchets de chantiers

### • Cahier des prescriptions environnementales de chantier

L'aménageur rédigera un cahier des prescriptions environnementales de chantier. Ce cahier fera partie du marché de travaux.

Les prescriptions qui y sont formulées s'imposeront au titulaire du marché, à ses co-traitants et à ses sous-traitants éventuels.

Le cahier des prescriptions environnementales de chantier a pour objectif de réduire les nuisances du chantier par le respect d'un certain nombre d'exigences concernant :

- l'information des riverains,
- la formation et l'information du personnel,
- les produits dangereux,
- la gestion des déchets,
- le bruit,
- les pollutions potentielles de site (sol, eau, air),
- la pollution visuelle,
- les perturbations de trafic.

## • Objectifs sociaux

- Favoriser la diversité sociale et générationnelle
- Favoriser la cohésion sociale

## Soutenir et rééquilibrer la production de logements locatifs sociaux

- Atteindre une proportion de 15 % de logements sociaux sur l'ensemble du territoire d'ici vingt ans en intégrant :

- le rattrapage du déficit des communes concernées par l'article 55 de la Loi SRU,
- la poursuite et le maintien de la diversification par rapport à la construction neuve.

Pour les communes de moins de 3 500 habitants, il sera exigé un minimum de :

- 15 % de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement de moins de deux hectares,
- 20 % de logements locatifs sociaux dans les opérations d'aménagement de plus de deux hectares.

Pour les communes de plus de 3 500 habitants, il sera exigé un minimum de :

- 20 % quelle que soit la taille de l'opération pour les communes répondant aux exigences de l'article 55 de la Loi SRU,
- 30 % pour les communes en déficit de logements sociaux.

Le prix de cession des assiettes foncières aux opérateurs sociaux devra tenir compte de :

- de la destination sociale des logements,
- du surcoût engendré par les cibles environnementales obligatoires.

Le prix de cession du foncier aux opérateurs ne devra pas engendrer de participation au surcoût foncier pour le Sicoval.

Le recours au montage d'opérations en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) n'est pas exclu mais, s'il doit être utilisé, il devra être pris en compte, en amont, dès la conception de la programmation.

Les opérations en financement PLS seront confiées en priorité aux opérateurs sociaux.

La répartition des types de logements devra être conforme au PLH (10 % de T5 et + en collectif ; 15 % de T5 et + en groupe d'habitations ; 15 % de T5 et + en Prêt Locatif à Usage Social Construction-Démolition).

- **Veiller au logement des personnes à mobilité réduite**

Chaque opération devra comporter un minimum de 5 % de logements adaptés aux personnes handicapées.

- **Veiller au logement des ménages défavorisés**

L'intégration de logements en financement PLAI sera obligatoire pour les opérations situées à proximité immédiate d'un centre offrant des commodités (équipements, services, transports...). Une attention particulière sera portée au mode de gestion.

- **Veiller au logement des seniors**

Les opérations destinées aux seniors devront :

- favoriser la mixité générationnelle en évitant la spécialisation,
- être situées à proximité des commerces, des services et des transports,
- l'intégration éventuelle de services (restauration, animation...) devra être réfléchiée en amont de l'opération, afin notamment d'en prévoir les modalités de financement.

## **Favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants**

- **Être acteur de la politique de l'habitat en soutenant l'installation de certaines catégories de population**

Il s'agit de fixer des objectifs de prix de vente des

logements en adéquation avec la cible de ménages visés. Différents leviers d'action à disposition de l'aménageur doivent être conjugués.

- **Travailler sur la densité et les formes urbaines afin de diversifier le peuplement et maîtriser la consommation de l'espace**

La densification :

- s'inscrire dans une logique de densité renforcée en opposition avec la logique extensive actuelle,
- diversifier les formes urbaines autour du groupé d'habitations et du collectif

- **Favoriser le bon déroulement ou l'aboutissement du parcours résidentiel**

La concertation :

- organiser la concertation en amont avec les partenaires, opérateurs publics et privés sur la cible de clientèle prioritaire

Le foncier :

- établir des prix de cession du foncier compatibles avec la cible sociale visée

- **Améliorer la fluidité du parc locatif pour une meilleure offre**

Étudier systématiquement, dans chacune des nouvelles opérations, la possibilité d'intégrer un Programme Social en Location-Accession (PSLA).

## **Veiller à l'équilibre entre les logements destinés aux propriétaires occupants et ceux destinés au locatif privé**

- **Créer de nouveaux quartiers avec une offre diversifiée de produits**

Il s'agit de définir, dès la programmation, la répartition et la vocation des logements vers des propriétaires occupants ou des propriétaires investisseurs :

- le prix de cession des assiettes foncières aux opérateurs devra tenir compte de cette répartition,

- la conception des logements, notamment collectifs, relevant de l'accès à la propriété des occupants devra être attractive (cf. obligations du promoteur).

- **Éviter l'avènement de difficultés de gestion de co-propriétés majoritairement dédiées à des investisseurs non résidents**

L'objectif de qualité poursuivi, tant environnemental

que de peuplement, devra être traduit en terme de faisabilité économique avec la possibilité de densifier les opérations et d'étudier la réalisation de résidences à partir de R+3 avec ascenseur.

Une attention particulière sera portée au mode de gestion des copropriétés.

## Veiller à l'accès pour les personnes à mobilité réduite

- **La nécessité d'avoir une approche permanente et globale de l'accessibilité de la ville aux personnes à mobilité réduite**

*Décret n°99-756 du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées. Arrêté du 31 août 1999. Circulaire du 23 juin 2000 (décret relatif aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique pris pour l'application de l'article 2 de la Loi n°91-663 du 13 juillet 1991)*

- L'aménageur devra appliquer l'ensemble des dispositions réglementaires :
  - cheminement : largeur, pente, ressauts, dévers, sol,
  - trottoir : bateaux, revêtement de sol au droit des bateaux, bornes et poteaux détectables par les déficients visuels,
  - stationnement : 1 place réservée sur 50 (calcul sur l'ensemble du projet pour éviter le fractionnement),
  - feux de signalisation : dispositif conforme aux normes en vigueur.
- Postes d'appel d'urgence et abords utilisables pour les personnes en fauteuil roulant (norme NF P 99-254).
- Escaliers : largeur, marches, main courante.
- Emplacement d'arrêt des véhicules de transports collectifs.

## Mener une action de sensibilisation et d'information auprès des futurs usagers

- **Donner une information sur les gestes écocitoyens**

Informations aux nouveaux habitants : écoles, transports, tissu associatif, démarche environnementale initiée dans leur quartier (une journée d'accueil et d'information peut être organisée).

- **Sensibiliser au problème de :**
  - l'énergie
  - l'eau
  - la gestion des déchets
  - l'assainissement

Pour les opérations de lotissements (terrains à bâtir), une plaquette informative spécifique à l'énergie « Energie, comment dépenser moins ! » sera remise au client par l'aménageur en amont du projet de construction, lors de la réservation du terrain (bien avant le dépôt du permis de construire).

La même démarche sera faite pour l'eau, l'assainissement et les déchets.

## 2 Les engagements du promoteur

### • Objectifs environnementaux

#### La gestion de l'énergie

##### • Qualité d'enveloppe

Les niveaux de performances et d'exigences techniques proposés pour la gestion de l'énergie sont supérieurs à ceux de la réglementation thermique 2005. Le promoteur s'engage à travailler sur la qualité de l'enveloppe et les dispositions passives (implantation, volumétrie, transparence, niveau d'isolation...) des bâtiments. Il s'engage également à mettre en œuvre une conception efficace des systèmes énergétiques avec le recours aux énergies renouvelables. Ceci devra permettre de réduire les consommations énergétiques de façon significative.

Plus précisément, les bâtiments devront respecter les exigences suivantes :

- le calcul réglementaire permettra d'obtenir au moins  $U_{bât} < U_{bât\ ref} - 15\%$
- le rapport des déperditions à la surface habitable nommé indice d'isolation devra être inférieur à  $1,4\text{ W/m}^2\cdot\text{K}$
- l'isolation par l'extérieur ou en monomur sera privilégiée
- les vitrages peu émissifs très performants sont imposés. Leur conductivité thermique (U) sera inférieure à  $1,5\text{ W/m}^2\cdot\text{C}^\circ$  (par exemple double vitrage 4164 à faible émissivité).

Le calcul réglementaire permettra d'obtenir au moins  $C < C_{ref} - 15\%$ .

##### • Consommations énergétiques de chauffage

La consommation en énergie primaire pour le chauffage sera inférieure à  $50\text{ kWh/m}^2\cdot\text{an}$ . L'énergie primaire est définie dans la règle de calcul TH-C de la RT2000. Cette valeur sera comparée aux valeurs obtenues à l'exploitation.

##### • Energies renouvelables

Présenter le pourcentage de couverture des besoins (chauffage et eau chaude sanitaire) qui seront assurés par les énergies renouvelables incluant l'énergie

solaire passive récupérée.

Pour la production d'eau chaude, ce taux de couverture doit être au minimum de 50 % sur l'ensemble de l'opération, excepté dans les cas où l'ensoleillement est perturbé par des masques ou par des contraintes architecturales majeures.

Prévoir des réservations pour des conduits de cheminées.

##### • Réseau de chaleur

Se raccorder au réseau de chaleur lorsqu'il en existe un sur le site.

##### • Usages spécifiques de l'électricité

Les objectifs pour la maîtrise des consommations d'électricité sont les suivants (énergie finale) :

- consommations des communs  $< 10\text{ kWh/m}^2\cdot\text{an}$ ,
- consommations des parties privatives  $< 25\text{ kWh/m}^2\cdot\text{an}$ .

L'annexe p.23 présente les solutions techniques permettant aux maîtres d'ouvrage de parvenir à ces objectifs.

#### La gestion de l'eau

##### • Consommation d'eau potable

Le promoteur s'engage à travailler sur la réduction des consommations d'eau potable (réseau performant, appareils économes en eau...) et sur la gestion des eaux pluviales (maîtrise des surfaces imperméables, réutilisation des eaux de pluie...).

Plus précisément, les bâtiments devront respecter les exigences suivantes.

Consommation d'eau potable  $< 25\text{ m}^3$  par personne et par an.

L'annexe page 25 présente les solutions techniques permettant aux maîtres d'ouvrage de parvenir à ces objectifs.

##### • Réutilisation des eaux de pluie

Prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie sur les opérations pouvant justifier d'un besoin d'arrosage des espaces extérieurs, de nettoyage des parties communes et/ou du nettoyage des véhicules. En cas d'arrosage automatique, privilégier l'arrosage au goutte-à-goutte pour les petites surfaces ( $15\text{ m}^2$  maxi) et les plantations.

## • Gestion des eaux de pluie

Quand le sol le permet, l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée.

La mise en œuvre de toitures, terrasses végétalisées devra être étudiée.

## La maîtrise des coûts d'exploitation

### • Approche en coût global

Tout au long de sa réflexion, le promoteur s'engage à avoir une approche en coût global.

Pour ce faire, en plus du coût de l'investissement initial, il évaluera les coûts d'exploitation.

Les coûts d'exploitation seront répartis en 3 grandes entités et évalués sur 50 ans.

L'exploitation technique :

- consommations de fluides,
- prestation d'entretien courant : nettoyage des sols et des surfaces vitrées (pour les logements collectifs),
- entretien des espaces verts (pour les logements collectifs).

La maintenance courante :

- conduite et contrôle des installations, techniques (pour les logements collectifs),
- petit entretien des installations techniques.

La grosse maintenance :

- gros entretien,
- renouvellement des constituants du bâtiment,
- maintenance corrective liée aux pannes et aux réparations diverses (pour les logements collectifs).

La nature et la fréquence de chaque opération d'entretien, de maintenance et de renouvellement des constituants du bâtiment devront être précisées.

Les coûts prévisionnels de consommations de fluides devront être présentés en €/m<sup>2</sup> de surface habitable par an en distinguant les consommations et les abonnements pour :

- le chauffage,
- l'eau chaude sanitaire,
- l'eau,
- l'électricité.

Les coûts d'exploitation précisés ci-dessus devront être comparés aux valeurs moyennes habituellement constatées par le maître d'ouvrage.

Par la suite, ces valeurs devront être comparées aux valeurs obtenues à l'exploitation.

## • Éléments à prendre en compte lors de la conception

- Durée de vie des composants et des ouvrages : 15 ans, pendant lesquels le bâtiment ne doit pas faire l'objet de travaux de renouvellement, ravalement ou grosses réparations.

- Le promoteur s'engage, lors de la conception de l'ouvrage, à prendre en compte les dimensions "maintenance" et "exploitation" dans les choix architecturaux et techniques. Le concepteur devra ainsi respecter les points suivants :

- le parti architectural permettra la maîtrise des risques de désordres à l'ouvrage, faisant entrer la garantie de dommage ouvrage en préférant des principes constructifs (structure, façades, toiture, relevés et raccords d'étanchéité, etc.) simples, éprouvés et fiables. On évitera, par exemple, les angles rentrants, et des problèmes d'étanchéité de toitures complexes, etc.
- le choix de matériaux robustes et durables nécessitant peu d'entretien et faciles à nettoyer.

- Le projet permettra des interventions aisées et répétitives, dans de bonnes conditions de sécurité, avec des quantités raisonnables de consommables et sans nuisance pour la santé et l'environnement, sur tous les composants nécessitant des prestations de nettoyage et de maintenance courante : vitrages, installations de chauffage, gaines techniques diverses, courants forts et faibles, ventilation, réseaux divers, changements d'ampoules, équipements sanitaires et robinetteries, etc.

### • Livraison

- Les équipements devront être correctement réglés (ex. : brûleur de chaudière) en adéquation avec les spécifications techniques du constructeur ou de l'installateur.

- Chaque propriétaire recevra un Dossier d'Intervention Ultime sur les Ouvrages (DIUO) et un Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).

- Ces documents devront expliquer clairement :

- le fonctionnement du logement,
- les opérations d'entretien et de maintenance permettant de pérenniser les performances de l'ouvrage lors de son utilisation.



## Confort, santé et qualité de l'air

### Le confort :

**C**aleur, humidité, acoustique, visuel sont autant de paramètres à intégrer à la conception des logements pour assurer le confort des résidents. Pour cela, le promoteur doit s'engager à prendre plusieurs mesures.

#### • Confort hygrothermique

- Apporter des solutions tant architecturales que d'équipements pour lutter contre les surchauffes estivales :
  - minimiser les ouvertures au Sud-Ouest et à l'Ouest,
  - au minimum, généraliser la Ventilation Mécanique Contrôlée hygro-réglable (le renouvellement d'air est régulé en fonction de l'humidité ambiante),
  - rechercher autant que possible des dispositions permettant de faciliter la ventilation nocturne (logements traversants...).

#### • Confort visuel

- Garantir au moins 2 % de facteur de lumière du jour moyen (soit 200 lux) dans le séjour afin de procurer un confort visuel adapté aux activités les plus courantes (lecture, télévision...).

#### • Confort acoustique

- Préférer les équipements affichant de bonnes performances acoustiques (par exemple : robinetterie de classe A3 ou, à défaut, A2).
- Favoriser l'utilisation de porte palière performante sur le plan acoustique (par exemple : seuil à la suisse).

### La santé et la qualité de l'air :

*La construction est durable, ses effets sur la santé le sont aussi. Les bâtiments ont des durées de vie importantes. Ils ont donc des conséquences à court mais aussi à long terme sur la qualité sanitaire de l'habitat, la qualité de l'air, l'absence de métaux lourds... Adopter des matériaux dont l'impact sur la santé est moindre permet de prévenir les risques pour la santé des résidents mais aussi du personnel de chantier. Plusieurs mesures s'imposent au promoteur.*

#### • Matériaux

- Imposer des laines minérales étiquetées non cancérigènes (certificat groupe 3 du CIRC ou certificat d'innocuité conforme à la directive du 5/12/1997). Dans une situation de risque de contact avec l'air

ambiant intérieur, imposer des laines minérales ensachées dans un voile de protection.

- En cas d'utilisation de matériaux minéraux de type granite et tuffeau, demander un test de radon.
- Utiliser les colles, peintures, vernis et lasures justifiant d'une marque NF environnement, Ange Bleu, Eco-label européen, Cygne Blanc ou de toute autre marque environnementale équivalente. Sont interdits : les produits comportant plus de 5 % de solvant organique, les produits comportant des éthers toxiques dérivés de l'éthylène glycol, les pigments à base de métaux lourds (plomb, cadmium, chrome).
- Mettre en œuvre, de préférence, des bois d'essence naturellement durable, sans traitement préventif, pour la classe de risque concernée, à défaut, ils devront bénéficier d'un traitement par un produit certifié CTB P + adapté (sans excès) à la classe de risque concernée.
- Sont interdits les produits à base de créosote et PCP. Les produits à base de CCA ne sont pas recommandés.
- Pour les bois reconstitués et agglomérés de bois :
  - les panneaux de particules de bois collés seront de la classe d'émission E1 de la norme EN 312-1 (émissions en formaldéhydes)
  - les panneaux de fibre HDF ou dur qui ne contiennent pas de colles seront privilégiés. A défaut, les panneaux de fibres devront appartenir à la classe A de la norme EN 622-1, ou à la classe d'émissions E1 de la norme EN 312-1 (émissions en formaldéhydes)
  - les panneaux contreplaqués devront appartenir à la classe A de la norme EN 1084 ou justifier du niveau E1 de la classification européenne des produits (émissions en formaldéhydes)
- Sont interdits : les produits visés par une interdiction réglementaire (amiante, plomb), les produits étiquetés dangereux ou toxiques selon le tableau des phrases R de la Commission Européenne (R20 à 33, R41 à 48, R60 et 61).
- Sont à éviter les produits (tels que PVC, polyamides, polystyrènes...) susceptibles d'émettre des gaz toxiques (acide chlorhydrique, acide cyanhydrique) en cas d'échauffement et d'incendie, quand ils sont totalement situés à l'intérieur du volume habitable et quand il existe des produits de substitution : revêtements de sol souples, tuyaux et canalisations, etc.
- En cas d'utilisation de moquettes, le label GUT sera exigé.

#### • Qualité de l'eau

- Afin d'éviter les risques de légionellose, les bras morts sur le réseau seront limités avec la possibilité de mettre en œuvre un pic de stérilisation.

## Les déchets

**E**n France, le tonnage des déchets de chantier liés au bâtiment est plus élevé que la production d'ordures ménagères. Pour mieux maîtriser ces deux types de déchets, le promoteur s'engage sur les points suivants :

### • Déchets de chantier

- Faire signer aux entreprises un engagement rappelant les obligations de valorisation et d'élimination des déchets (agrément, utilisation des bordereaux de suivi).
- Réduire les déchets à la source.
- Favoriser l'emploi de coffrages réutilisables et sans polystyrène.
- Trier les déchets en fonction des filières locales.
- Interdire le brûlage des déchets.

### • Locaux de stockage des déchets

Le promoteur respectera l'annexe sanitaire pour la localisation et le dimensionnement des locaux poubelles ainsi que les paramètres techniques à respecter dans le cas d'immeubles.

### • Signalétique sur le tri des déchets

- Cheminement des déchets : des étages aux locaux de stockage.
- Mise en place d'une notice d'explication sur le tri des déchets.
- Mise en place d'une notice sur l'accès aux déchetteries, indispensable notamment pour que les aménagements (générateurs de nombreux gros cartons) et les déménagements (générateurs de grand nettoyage et donc d'encombrants) ne donnent pas lieu à des dépôts qui encombrant les locaux ou les abords des résidences.

### • Accès extérieurs

- Si les locaux sont situés en bordure immédiate des voies, ils doivent s'ouvrir extérieurement sans l'aide d'une clé, d'un badge ou d'un code, et les conteneurs doivent pouvoir être manipulés sans sujétions particulières (accès de plain-pied, passage bateau en cas de trottoir).
- Les bacs doivent être accessibles devant ou au plus près de l'habitation, sur les voies classées ouvertes à la circulation publique ou sur des voies privées non ouvertes à la circulation publique, sur signature d'une convention et à la condition de desservir au moins cinq habitations.
- Les voies doivent être accessibles selon les règles du

code de la Route et en marche normale, conformément aux recommandations R388 de la CRAM, ce qui implique, dans le cas des impasses, la réalisation systématique d'aires permettant le retournement des camions.

- Prévoir un emplacement ou une place disponible pour le stockage des encombrants dont les collectes sont annuelles.
- Privilégier la mise en place de points de regroupement de collectes individuelles, devant chaque habitation ou entrée d'immeubles.

## • Objectifs sociaux

**Respecter et soutenir, en concertation avec l'aménageur, les cibles de peuplement définies**

### • Favoriser l'accès à la propriété des primo-accédants

La conception des logements, notamment collectifs, à vocation accession vers des propriétaires occupants, devra être attractive :

- typologie et fonctionnalité adaptées au logement familial, notamment en terme de surfaces intérieures,
- appartements traversants,
- maintien d'espace de distribution et distinction d'une entrée,
- cuisine habitable,
- lumière naturelle pour toutes les pièces,
- espaces de rangements incorporés,
- terrasses ou loggias suffisamment dimensionnées,
- soins apportés aux parties communes, en particulier éclairage naturel.

### • Veiller à l'équilibre entre les logements destinés aux propriétaires occupants et ceux destinés au locatif privé

- Le promoteur devra s'engager sur la répartition établie par l'aménageur entre les logements en accession en résidence principale et les logements investisseurs.
- Une fourchette des prix de vente des logements sera établie en amont, et en concertation, à partir notamment de l'effort consenti par l'aménageur sur le prix de cession des charges foncières et sur un travail autour de la densité. Le promoteur s'engagera à respecter cette fourchette de prix lors de la commercialisation des logements.
- Les modalités de commercialisation des logements en direction des propriétaires occupants seront intégrées dans le cahier des charges.

## Mener une action de sensibilisation et d'information auprès des futurs usagers

- **Optimiser la démarche de qualité environnementale et donner un information sur les gestes éco-citoyens**

- Pour les opérations collectives (groupe d'habitations, collectifs) une plaquette informative (ou CD-rom) sera remise à chaque client lors de la remise des clefs par le promoteur sur :

- les bonnes pratiques en matière d'économie de chauffage,
- les bonnes pratiques en matière de bruit,
- les éco-gestes en faveur des économies d'eau,
- la sensibilisation au problème d'assainissement,
- les spécificités environnementales du logement (qualité thermique, qualité de l'eau, système de gestion des eaux pluviales, énergies renouvelables...),
- la pratique du tri sélectif, du compostage, l'utilisation des déchetteries ainsi qu'une sensibilisation à la réduction des déchets à la source,
- les horaires de transport collectif.

- Le promoteur devra prévoir un affichage dans le hall d'entrée des résidences sur :

- les horaires de transport collectif,
- une notice sur l'accès aux déchetteries, sur la gestion des encombrants (ce dernier point pourra être prévu dans le règlement intérieur de la copropriété).

- **Sensibiliser aux problèmes :**

- **énergie**
- **gestion des déchets**
- **eau**
- **l'assainissement**

Le promoteur devra prévoir une sensibilisation des personnels en charge des bacs (gardiens ou sociétés de nettoyage).



## VI - Annexes Techniques

- Glossaire

# Annexes techniques

## ① Contexte réglementaire pour les promoteurs privés ou publics

### • Les économies d'énergie

- Code de la construction et de l'habitation et arrêtés d'application. Loi du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (affichage des consommations, possibilités de reconversion énergétique).
- Décret du 22 octobre 1979 relatif à la diminution des températures de chauffages des locaux.
- Décret du 7 juillet 1994 relatif aux étiquettes consommation en énergie et nuisances sonores des appareils électroménagers.
- Décret du 29 novembre 2000 relatif à la nouvelle réglementation thermique (RT 2000).
- Articles 64, 65, 66-2 et 66-3 du règlement sanitaire départemental type.

### • Les eaux pluviales

- Articles 640 et 681 du code civil concernant l'écoulement naturel des eaux et l'écoulement des eaux pluviales provenant des toitures.
- Code de la voirie routière concernant l'écoulement des eaux sur le domaine public.
- Loi du 16 décembre 1964 relative à la protection des eaux et leur répartition.
- Loi du 3 janvier 1992 dite Loi sur l'eau complète le dispositif prévu par la Loi de 1964 sur la base de 5 lignes directrices : unicité de l'eau, régime de police, aggravation des sanctions, planification et réglementation de l'utilisation des ressources en eau et extension du rôle des collectivités locales.
- Article L 2224-7 du Code général des collectivités territoriales permettant aux communes de créer des zonages d'assainissement pluvial.
- Plan Local d'Urbanisme et règlement sanitaire.

### • L'eau potable

- Code de la construction et de l'habitation et arrêtés d'application.
- Directive du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.
- Loi du 3 janvier 1992 dite Loi sur l'eau (économie d'eau potable).
- Article 123 de la Loi du 29 juillet 1998 relative aux mesures d'urgence en matière de saturnisme.
- Circulaire DGS du 31 décembre 1998 relative aux problèmes de légionellose.

### • L'entretien et la maintenance

Code de la construction et de l'habitation et arrêtés d'application.

### • Les déchets

- Code de la construction et de l'habitation et arrêtés d'application.
- Circulaire du 25 août 1977 relative à l'aménagement des nouveaux bâtiments d'habitation pour l'évacuation, le stockage et la collecte des ordures ménagères.

### • Confort hygrothermique

- Code de la construction et de l'habitation et arrêtés d'application.
- Décret du 22 octobre 1979 relatif à la diminution des températures de chauffages des locaux.
- Décret du 29 novembre 2000 relatif à la nouvelle réglementation thermique (RT 2000).

### • Confort acoustique

- Code de la construction et de l'habitation et arrêtés d'application.
- Article R 111-3-1 du code de l'urbanisme - l'obtention du permis de construire est soumise aux prescriptions spéciales en cas d'exposition aux nuisances graves, notamment acoustiques.
- Loi de décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- Arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments - Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA).
- Arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux modalités d'application de la réglementation acoustique.
- Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de transports terrestres et isolement acoustique des bâtiments d'habitation.
- Arrêté du 30 mai 1998 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

### • Confort visuel

- Code de la construction et de l'habitation et arrêtés d'application.
- Règlement sanitaire départemental type.
- Article R 111-3-1 du code de l'urbanisme - l'obtention du permis de construire est soumise aux prescriptions spéciales en cas d'exposition aux nuisances graves, notamment acoustiques.



ces graves, notamment visuelles.

- Arrêté du 29 novembre 2000 relatif à la nouvelle réglementation thermique (RT 2000) - favorisant l'éclairage naturel.

#### • Confort olfactif

- Code de la construction et de l'habitation et arrêtés d'application.
- Articles 64, 65, 66-1, 66-2 et 66-3 du règlement sanitaire départemental type.
- Article R 111-9 du code de la construction spécifiant l'obligation de renouveler l'air des locaux.
- Arrêtés du 24 mars 1982 et du 28 octobre 1983 relatifs à l'aération des logements.

#### • Santé

- Décret européen du 15 décembre 1996 sur la définition des critères d'attribution du label écologique communautaire aux peintures et vernis d'intérieurs.
- Règlement européen de 1994 établissant les principes d'évaluation des risques pour l'homme et pour l'environnement.
- Loi du 13 juillet 1992 relatif à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux (nécessité de valorisation des déchets).
- Décret du 11 octobre 1988 portant publication de la convention de Vienne (22 mars 1985) pour la protection de la couche d'ozone.
- Décret du 21 février 1989 portant publication du protocole de Montréal (16 septembre 1987) relatif aux substances qui appauvrissent la couche d'ozone.
- Décret du 2 octobre 1994 relatif à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination de certaines substances et préparations dangereuses.
- Décret du 8 juillet 1992 modifié concernant l'aptitude à l'usage des produits de construction.
- Décret du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante.
- Arrêté du 8 juin 1998 relatif à la déclaration, la classification, l'emballage et l'étiquetage des produits.

#### • Les déchets de chantier

- Directive du 20 décembre 1994 relative aux emballages et aux déchets d'emballages.
- Loi du 13 juillet 1992 modifiant la Loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux. Elle définit la notion de "déchet ultime" et stipule qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2002, seuls ces déchets pourront être mis en centre d'enfouissement technique. Il en découle que tous les déchets non valorisés devront être soumis à un

traitement adapté. Cette loi introduit d'autres principes importants, et notamment la nécessité de valorisation des déchets et le principe de proximité (la valorisation ou l'élimination des déchets doit avant tout être réalisée à l'échelle locale).

- Décret du 8 mars 1977 relatif au déversement des huiles et lubrifiants neufs ou usagers dans les eaux superficielles, souterraines et de mer.
- Décret du 21 novembre 1979 concernant les détenteurs d'huiles minérales ou synthétiques usagées.
- Décret du 13 juillet 1994 relatif aux déchets d'emballage dont les détenteurs ne sont pas les ménages.
- Décret du 15 mai 1997 relatif à la classification des déchets dangereux.

## ② Maîtrise de la Demande d'Electricité (MDE)

Pour présenter les solutions techniques permettant d'atteindre les objectifs fixés au promoteur pour la gestion de l'énergie.

#### • Eclairage des halls d'entrée

- Pas d'éclairage permanent
- Durée de temporisation maximum des minuteries : 3 minutes

#### • Eclairage des circulations horizontales

- Séparation des circuits de commande des différents couloirs de telle sorte que chacun soit commandé indépendamment (par circulation et par niveau)
- Lampe à incandescence " longue durée de vie " (18000 à 20000 h)
- Allumage par détection de présence sauf cas particuliers (\*)

#### • Eclairage des escaliers

- Pas d'éclairage permanent
- Utilisation de minuteries électroniques
- Raccordement de 3 niveaux maximum sur la même minuterie
- Temporisation des minuteries à 25 s par niveau raccordé

#### • Eclairage des parkings

- Pas d'éclairage permanent sur au minimum 2/3 de la surface
- Utilisation de tubes à haut rendement et ballasts électroniques
- Zonage et commande par détection de présence
- Commande distincte par niveau desservi

### • Eclairage extérieur

- Utilisation de lampes fluo-compactes ou équivalent en rendement
- Commande par détection crépusculaire et éventuellement par horloge

### • Ascenseurs

- Utilisation d'ascenseurs à contrepoids et de moteurs à vitesse variable
- Suppression du réducteur de vitesse
- Extinction de la cabine lorsqu'elle est inoccupée, selon l'article 8-17-3 de la norme EN81-1

### • Ventilation

Si VMC :

- recours à des moteurs à vitesse variable et à transmission directe,
- réseau à faible perte de charge dont la limite de puissance est fixée à 0,20 W/m<sup>3</sup>/h (\*).

### • Locaux privés

- Pour le site audiovisuel du séjour : prévoir 1 prise commandée par un interrupteur
- Prévoir un emplacement de taille suffisante en cuisine permettant l'usage de réfrigérateur et four très isolés (classe A+ ou A++)
- Positionner les alimentations électriques et gaz afin d'éviter la juxtaposition du réfrigérateur et du poste de cuisson
- Prévoir une solution de séchage naturel du linge dans un espace encloisonné ventilé situé dans le logement (hors cuisine) ou sinon à l'extérieur (\*)

(\*) prévoir une note détaillant les raisons ne permettant pas d'atteindre cette exigence

## 3 Maîtrise des consommations d'eau

Ces solutions techniques permettent d'atteindre les objectifs fixés au promoteur pour la gestion de l'eau.

### • Pression d'eau chaude / réseau

- Limiter la pression d'alimentation à 3 bars.
- Limiter les distances entre production et points de puisage, telles que définies par QUALITEL (niveau 3) dans le cadre de la certification Habitat et Environnement.

Définition QUALITEL : "cette distance\* doit être inférieure ou égale à 10 m, à l'exception des baignoires et des douches pour lesquelles cette distance est limitée à 6 m, voire à 8 m si un tel équipement est situé dans une seconde salle de bains".

riure ou égale à 10 m, à l'exception des baignoires et des douches pour lesquelles cette distance est limitée à 6 m, voire à 8 m si un tel équipement est situé dans une seconde salle de bains".

*\* Pour une production individuelle, le point de production correspond au générateur individuel. Pour une production collective d'ECS, le point de production correspond au raccordement de la canalisation individuelle desservant un équipement avec une boucle de distribution d'eau chaude ou une alimentation disposant d'un cordon chauffant. Pour une production collective avec échangeur individuel placé dans chaque logement, le point de production correspond à l'échangeur. Dans tous les cas, la distance entre le point de puisage et celui de la production correspond à la distance la plus courte mesurée en plan. Il y a lieu d'ajouter 2 m à cette distance lorsque les points de production et de puisages sont situés sur deux niveaux superposés.*

### • Robinetterie, sanitaire

Limiter la consommation d'eau par l'utilisation des solutions techniques suivantes :

- mitigeurs avec dispositif limiteur de débit,
- douchettes performantes permettant d'assurer un débit inférieur à 8l/mn tout en conservant une bonne qualité d'usage,
- aérateurs performants ou régulateurs de débit permettant d'assurer un débit inférieur à 6 l/mn.

### • Réservoir de chasse d'eau

L'intervention sur les blocs WC est prioritaire car cet usage constitue en moyenne 30 % des consommations dans l'habitat.

La limitation de la consommation d'eau de cet usage peut se faire avec l'utilisation des solutions techniques suivantes :

- installation de réservoirs de moins de 7 litres,
- installation de mécanismes à double commande 3/6 l.

## 4 Tableau de bord de suivi d'une opération

EXEMPLE DE TABLEAU DE BORD DE SUIVI DE L'OPÉRATION				
Thématiques	Enjeu (Important ou Faible)	Réponses apportées par l'aménageur		
		Etude de faisabilité	Avant projet-projet	Travaux
<b>1-1 Aménager en relation avec l'environnement urbain et les riverains</b>				
Organiser une concertation avec les riverains				
Assurer le calme				
Maintien d'un équilibre entre permanence de l'habitat ancien et habitat nouveau				
Assurer le droit à la lumière naturelle				
Maîtriser la consommation de l'espace				
Qualité des espaces publics				
<b>1-2 Aménager en fonction de l'environnement naturel</b>				
Biodiversité des milieux naturels et continuité écologique				
Gestion durable des espaces verts				
<b>1.3 - Favoriser les modes de déplacements doux et l'accès aux transports en commun</b>				
Les chemins piétonniers				
Les pistes cyclables				
Les transports en commun				
<b>1-4 Gérer les eaux pluviales et maîtriser les consommations d'eau potable</b>				
Inondations, perméabilisation des sols et stockage des eaux d'orage				
Pollution des eaux pluviales				

*La Charte Qualité Habitat du Sicoval a été élaborée par un groupe de travail issu des commissions « Aménagement de l'Espace », « Environnement », « Solidarité, Cohésion sociale et Emploi » et présidée par Madame Lucie Voinchet, Vice-Présidente du Sicoval.*

*Les services Urbanisme des villes de Castanet-Tolosan, Escalquens et Ramonville-Saint-Agne y ont été associés.*

*Chargés de mission : Ghislaine GARCIA et Pierre-Jean ARPIN*

**Le Sicoval tient à remercier les professionnels extérieurs consultés :**

- Agence Départementale de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME)
- Agence Régionale Pour l'Environnement (ARPE)
- Direction Départementale de l'Équipement (Service logement habitat)
- Conseil Régional de l'Ordre des Architectes Midi-Pyrénées
- Association Régionale des Organismes d'Habitat de Midi-Pyrénées (AROMIP)
- Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC) ; chambre syndicale de Midi-Pyrénées
- Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles (UNCMI)
- Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs Midi-Pyrénées (SNAL)
- Association Qualitel

# Glossaire

**APS** : Avant-Projet Sommaire

**APD** : Avant-Projet Détaillé

**PRO** : Projet

**DCE** : Dossier Consultations Entreprises

**AMO** : Assistant à Maître d'Ouvrage

**HQE** : Haute Qualité Environnementale

**ECS** : Eau Chaude Sanitaire

**ADEME** : Association Départementale pour la Maîtrise de l'Energie

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**PDU** : Plan de Déplacements Urbains

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**SDAGE** : Schéma Directeur Aménagement Gestion de l'Eau

**DIREN** : Direction Régionale de l' Environnement

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**DIUO** : Dossier d'Intervention Ulérieure sur les Ouvrages

**DOE** : Dossier des Ouvrages Exécutés

**CIRC** : Centre International de Recherche sur le Cancer

**HDF** : High Density Fibreboard

**GUT** : Ecolabel qui prouve que la moquette a été testée pour :

- une production compatible avec l'environnement,
- l'absence de toute substance toxique,
- des émissions et des odeurs réduites au strict minimum dans la moquette neuve
- le recyclage des moquettes usagées et des déchets de production

**CRAM** : Caisse Régionale d'Assurance Maladie

Rue du Chêne vert - BP 38200 - 31676 LABÈGE cedex  
Tel. : 05 62 24 02 02 - Fax : 05 61 39 20 45  
info@sicoval.fr - www.sicoval.fr

