

*des*

*Deux Ruisseaux*

THOUARÉ-SUR-LOIRE

## **Présentation de la démarche AEU**

( incidences sur le projet d'aménagement /  
prise en compte des enjeux dans les documents réglementaires  
applicables aux logements )

## **LES DEUX RUISSEaux**

Contexte et acteurs : Thouaré et l'agglomération nantaise

Rappel du programme et des dates clés

Présentation du projet

## **LA DEMARCHE A.E.U**

Objectif et attentes de la démarche (un choix partagé, réunir les décisionnaires et les acteurs autour d'un même sujet,...)

Acteurs et organisation de la démarche : les ateliers

Les différentes thématiques d'approche

Synthèse de la démarche : une charte d'objectif partagée

## **TRANCHE 1**

Impact de la démarche AEU sur la conception du projet

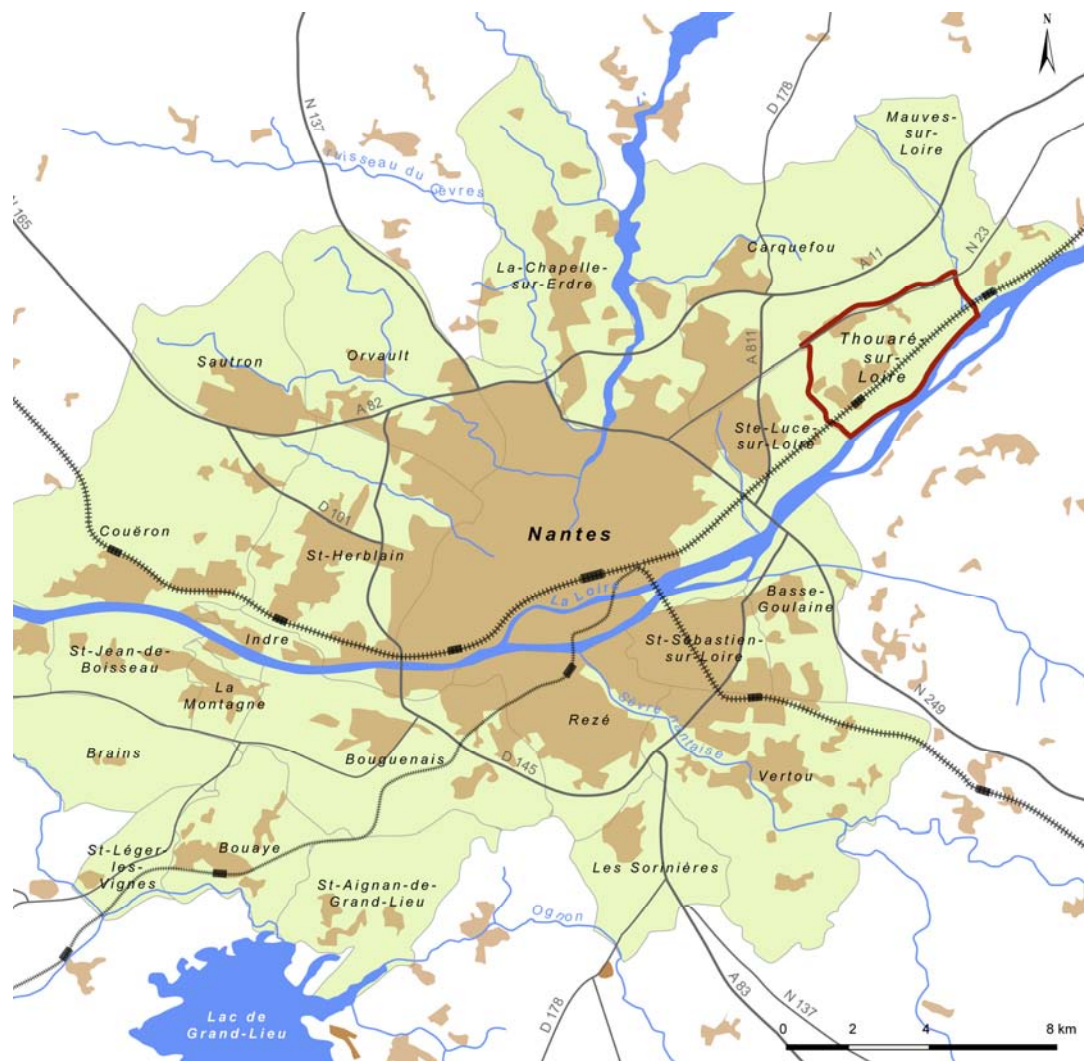
(du schéma de programmation au premier quartier habité)

Mise en place d'outils d'accompagnement pour la construction des logements

Traduction des enjeux environnementaux dans les cahiers de prescription (extraits)

Des cahiers de prescriptions aux premiers logements

(choix des maîtres d'ouvrages (bailleurs, promoteurs), suivi du projet, partenariat...)



Thouare-sur-Loire : une commune de Nantes Métropole

À développer

### ***Le Programme Local de l'Habitat (PLH)***

**C'est un axe fort du développement à long terme.**

**Il définit pour une durée de 5 ans minimum les principes devant répondre à la politique de logement et favoriser la mixité sociale. A ce jour, l'objectif fixé par Nantes Métropole concerne les 24 communes de l'agglomération et vise à atteindre la création de 3 900 logements par année, dont 900 logements sociaux.**

**A Thouaré-sur-Loire, le PLH est fixé à une moyenne de 107 logements neufs par an, dont 20 % minimum de logements sociaux.**

### ***Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)***

**Approuvé le 22 Juin 2007, le Plan Local d'Urbanisme intègre désormais le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, document qui définit les grands principes d'aménagement du territoire, par secteur et par commune de l'agglomération nantaise.**

***A Thouaré sur Loire, les principaux objectifs du PADD sont les suivants :***

- Affirmer et valoriser l'identité ligérienne,**
- Développer un nouveau quartier tout en confortant le centre,**
- Assurer un développement des modes de transports alternatifs pour faciliter la mobilité,**
- Conforter le développement économique dans toutes ses composantes.**

## PROGRAMME

Ouverture à l'urbanisation du secteur Nord-Ouest de la commune sur une surface de 61 hectares.

Il est aujourd'hui prévu d'y construire environ **1400 Logements diversifiés** avec une proportion de **25% de logements sociaux** et **16% de logements abordables**.

En terme d'équipements publics, outre la création du réseau de voiries et des espaces verts, il est prévu la mise à disposition de deux réserves foncières dédiées à des équipements publics.

## DATES CLES

Dossier de création : novembre 2005.

**Traité de concession : avril 2006.**

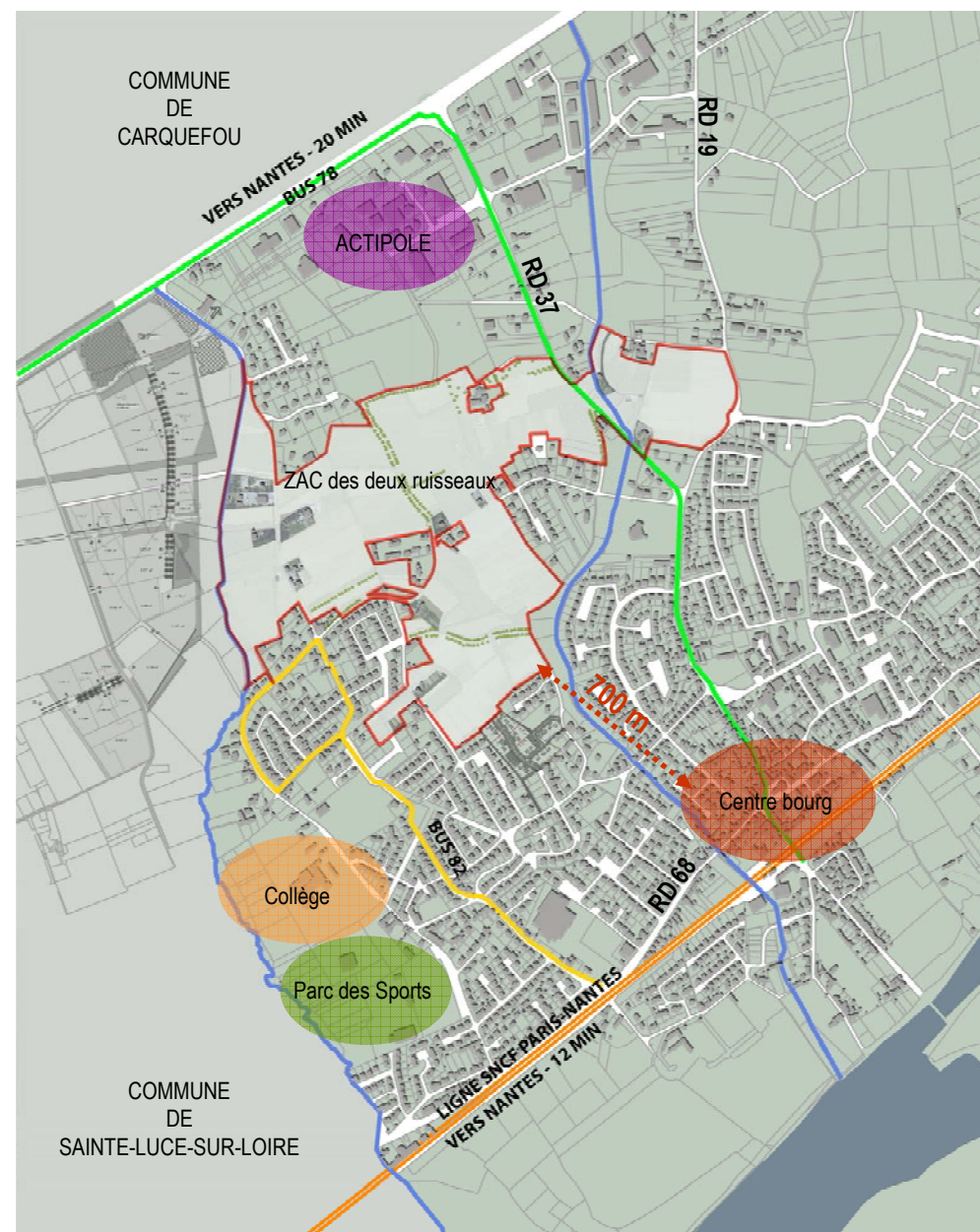
**Convention tripartite : décembre 2007.**













Dossier de réalisation : février 2008.

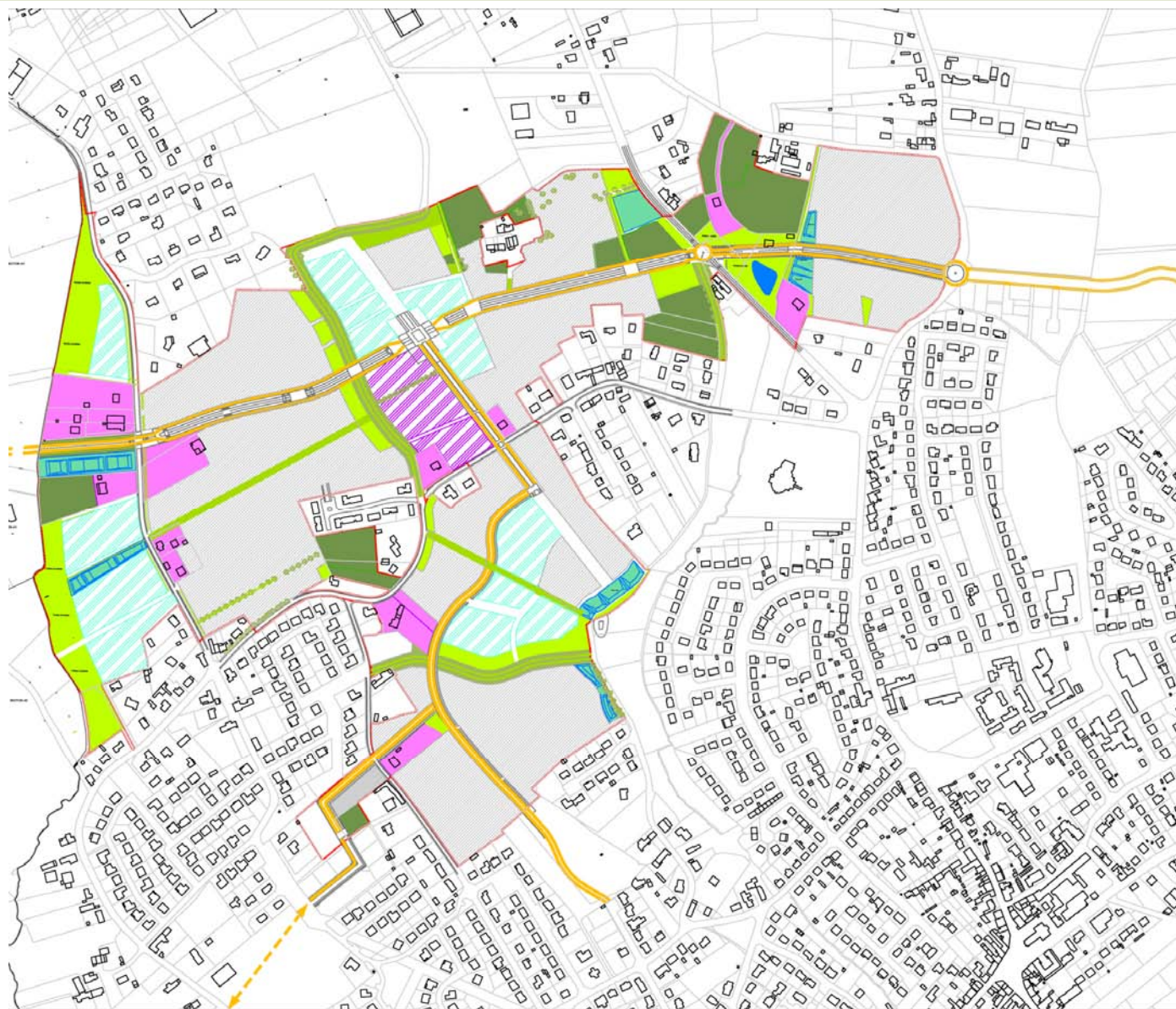
**Premiers travaux d'aménagement : printemps 2009.**

1ères autorisations de construire : été 2009.

1ères constructions : hiver 2009.



-  Périmètre de la ZAC
-  Equipements publics
-  Espaces verts existants réaménagés (Public)
-  Parcs créés (Publics) : épaisseur indicative
-  Bassins de rétention
-  Circuit du vallon
-  Espaces verts conservés (Privés)
-  Habitat existant conservé
-  Pistes cyclables - voies primaires
-  Cheminements piétons
-  Secteurs d'habitat collectif
-  Habitat diversifié



## **LA DEMARCHE A.E.U**

Objectif et attentes de la démarche (un choix partagé, réunir les décisionnaires et les acteurs autour d'un même sujet,...)

Acteurs et organisation de la démarche : les ateliers

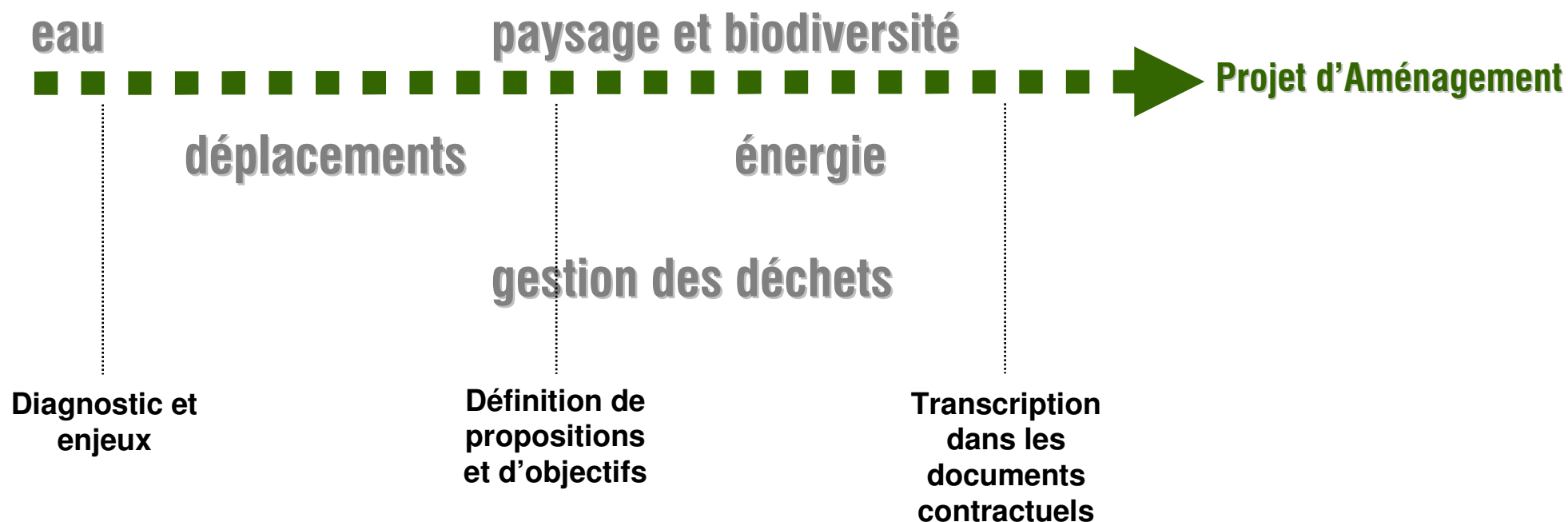
Les différentes thématiques d'approche

Une charte d'objectif partagée (par les techniciens et les élus) et à faire partager (importance des outils de communication, pédagogie)

## QU'EST-CE QUE LA DEMARCHE AEU ?...



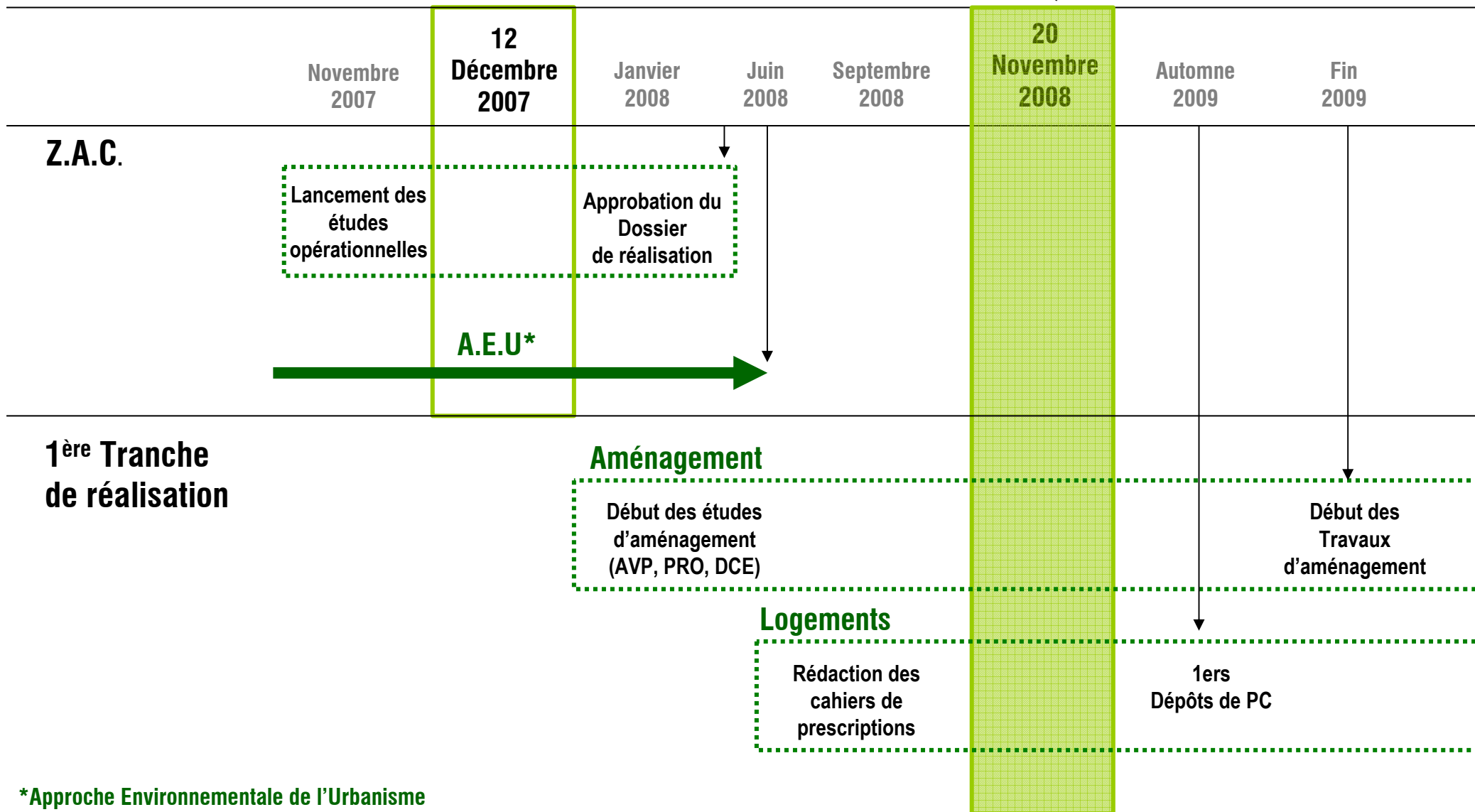
Approche **E**nvironnementale de l'**U**rbanisme





REUNION  
 PUBLIQUE

REUNION  
 PUBLIQUE



\*Approche Environnementale de l'Urbanisme

**Atelier N°1 (10.2007)**

**premiers constats, mise en évidence des enjeux et premières préconisations**

Aménageur /

Urbaniste, Thermicien, Environnementaliste /

Commune /

Communauté urbaine

**Atelier N°2 (12.2007)**

**Présentation de la charte d'objectif sur la base des préconisations retenues**

Aménageur /

Urbaniste, Thermicien, Environnementaliste /

Commune /

Communauté urbaine

## **LA DEMARCHE A.E.U**

**Les différentes thématiques d'approche**

## DEPLACEMENTS ET BRUIT

### ENJEUX

- Intégration du projet au sein du territoire communal.
- Hierarchiser le réseau viaire.
- Assurer des liens entre les principaux pôles de déplacements.
- Inciter des modes de déplacements doux.
- Réfléchir à l'organisation des zones de stationnement.

### PROJET

- Restructuration de voies existantes.
- Mise en place d'un réseau de voies structurantes et hiérarchisé.
- Réflexion sur un réseau de transport en commun.
- Création d'un réseau conséquent de cheminements doux.

### PISTES DE REFLEXION

- Favoriser le recours aux déplacements alternatifs à la voiture :

### Images de référence



Poches de stationnement et allées piétonnes - Friisila – Finlande.



Voie carrossable à dominante piétonne - Karlsruhe – Allemagne.

## DEPLACEMENTS ET BRUIT

### ENJEUX

- Intégration du projet au sein du territoire communal.
- Hierarchiser le réseau viaire.
- Assurer des liens entre les principaux pôles de déplacements.
- Inciter des modes de déplacements doux.
- Réfléchir à l'organisation des zones de stationnement.

### PROJET

- Restructuration de voies existantes.
- Mise en place d'un réseau de voies structurantes et hiérarchisé.
- Réflexion sur un réseau de transport en commun.
- Création d'un réseau conséquent de cheminements doux.

### PISTES DE REFLEXION

- Favoriser le recours aux déplacements alternatifs à la voiture :

### Images de référence



Poches de stationnement et allées piétonnes - Friisila – Finlande.



Voie carrossable à dominante piétonne - Karlsruhe – Allemagne.

## PAYSAGE ET BIODIVERSITE

### ENJEUX

Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel  
Favoriser le maintien et le développement de la biodiversité  
Créer des ambiances paysagères respectant le site actuel

### PROJET

Mise en valeur des espaces verts existants,  
Préserver les paysages aux abords des ruisseaux,  
Création de parcs aux usages variés,  
Intégration des bassins de rétention.

### PISTES DE REFLEXIONS

Adopter une gestion différenciée des espaces verts  
(méthodes douces d'entretien,  
diversification des habitats naturels, économie d'entretien )

### Exemples d'aménagement.





### EAU

### ENJEUX

- Proposer des aménagements favorisant l'infiltration et la rétention
- Préserver la ressource aquatique et les milieux associés
- Veiller à l'intégration paysagère des zones de stockage
- Réduire la consommation d'eau potable

### PROJET

- Réseau aérien de transfert des eaux de pluies (noues)
- Diminution des volumes de stockage
- Mise en valeur des abords des ruisseaux
- Aménagement paysager des bassins de rétention

### PISTES DE REFLEXION

Préserver la ressource en eau :

- Cuves de récupération des eaux de pluie,
- Préconisations de systèmes économes en eau.

Réduire les surfaces dédiées au stockage des eaux de pluie.

Coupe de principe sur une voie inter-quartiers.







## ENERGIE

**Diminuer les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.**

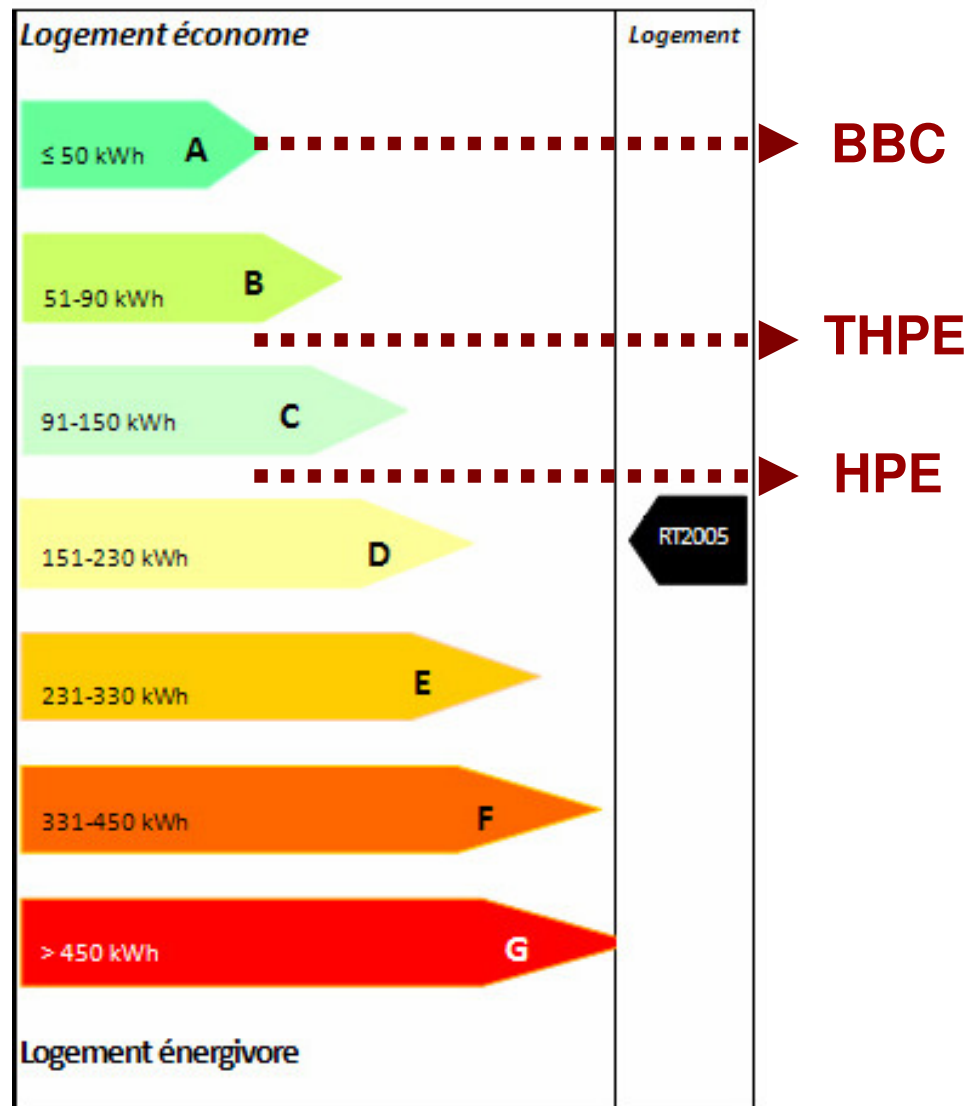
Un habitat bien orienté (forme urbaine et optimisation du parcellaire, forme urbaine et optimisation de l'environnement).

Une enveloppe performante.

Optimisation des systèmes énergétiques et recours aux énergies renouvelables.

**Un niveau de performance énergétique à atteindre :**

**la HPE pour les lots libres et la THPE pour les îlots groupés, intermédiaires et collectifs.**



➤ *Etiquette graduée en kWh EP/m².an*

### ENERGIE

#### Déclinaison des objectifs dans l'aménagement des îlots

- Optimisation du parcellaire au regard de l'exposition
- Etude d'ensoleillement par îlots
- Imposer des zones à construire (respect d'un droit au soleil)...
- Favoriser la mise en place de systèmes de chauffage collectifs – A étudier avec Nantes Métropole - Etude de desserte énergétique.

#### Déclinaison des objectifs par type de logements

Objectifs	Lots libres		Logements intermédiaires		Logements Groupés		Logements collectifs	Remarques
	Libres	Prix abordables	Prix abordables	Social	Libres	Prix abordables		
<b>Imposer un minimum de surface captante (ECS...)</b>	Conseil - sensibilisation	Conseil - sensibilisation	X	X	X	X	X Possible pour petits collectifs	
<b>Imposer un niveau de performance minimum ou un label (HPE ou THPE) (Validation du service juridique)</b>	Conseil - sensibilisation	Conseil - sensibilisation	THPE	THPE	THPE	THPE	THPE + un llot en BBC (à définir)	
<b>Interdiction de certains dispositifs constructifs (Validation architecte et service juridique)</b>	Conseil - sensibilisation	Conseil - sensibilisation	X	X	X	X	X	

## **TRANCHE 1**

Impact de la démarche AEU sur la conception du projet  
(du schéma de programmation au premier  
quartier habité : réorganisation du programme (topographie, déplacements,  
implantation des constructions, éléments paysagers,...)

## ENJEUX ET OBJECTIFS

Illustrer la démarche initiée à l'échelle du grand projet  
Composer un quartier ouvert à tous, autour des notions de confort d'usage et de confort d'habiter.

## PROGRAMME DE LA 1<sup>ère</sup> TRANCHE

45 lots libres de 450 m<sup>2</sup> moyen

28 maisons groupées dont 16 en accession abordable

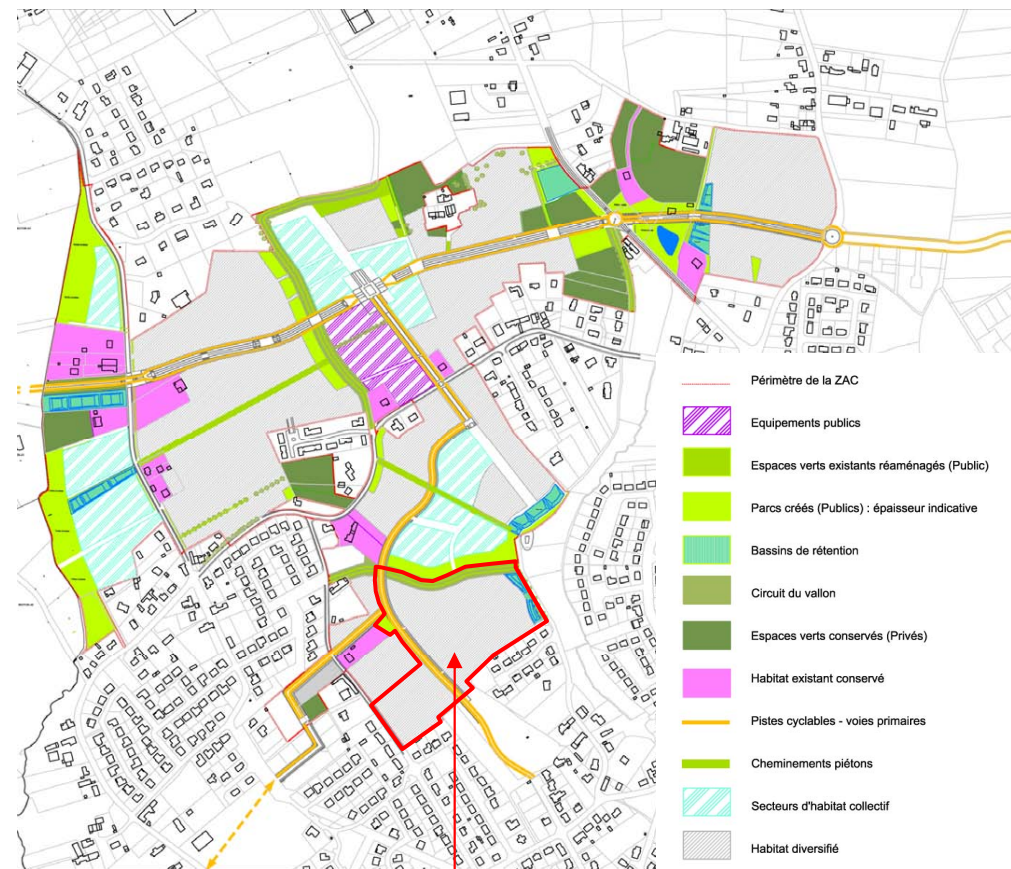
26 logements intermédiaires destinés à du locatif social

Voie inter-quartier intégrant des circulations douces

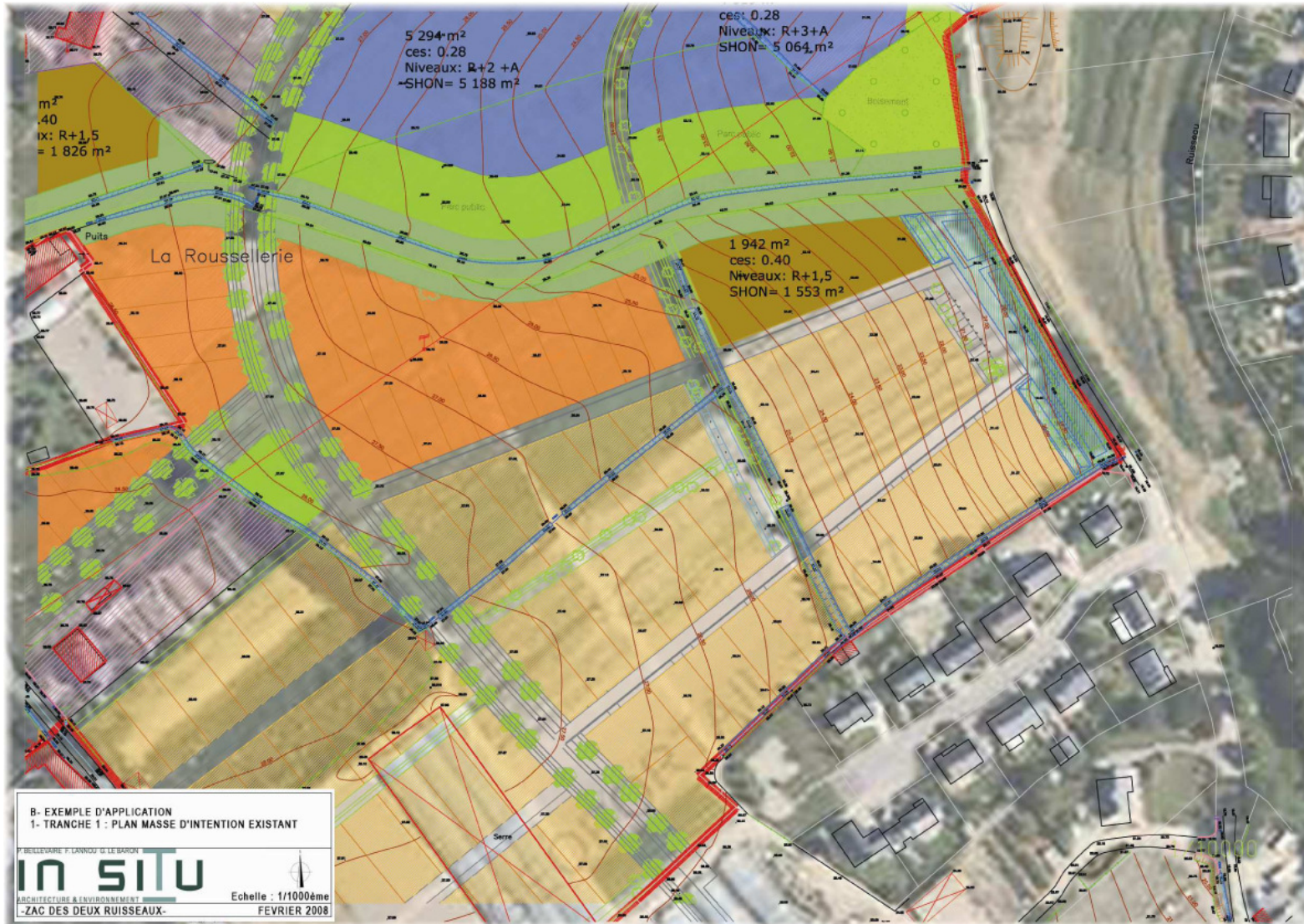
Voiries de desserte du quartier

Réseau de cheminement piétons

Plaines de rétention ouvertes et accessibles par temps sec



1<sup>ère</sup> tranche de réalisation





## **TRANCHE 1**

Mise en place d'outils d'accompagnement pour la construction des logements



De la ZAC au quartier habité, il existe des **outils** visant à pérenniser la démarche mise en place à l'échelle du projet d'aménagement :

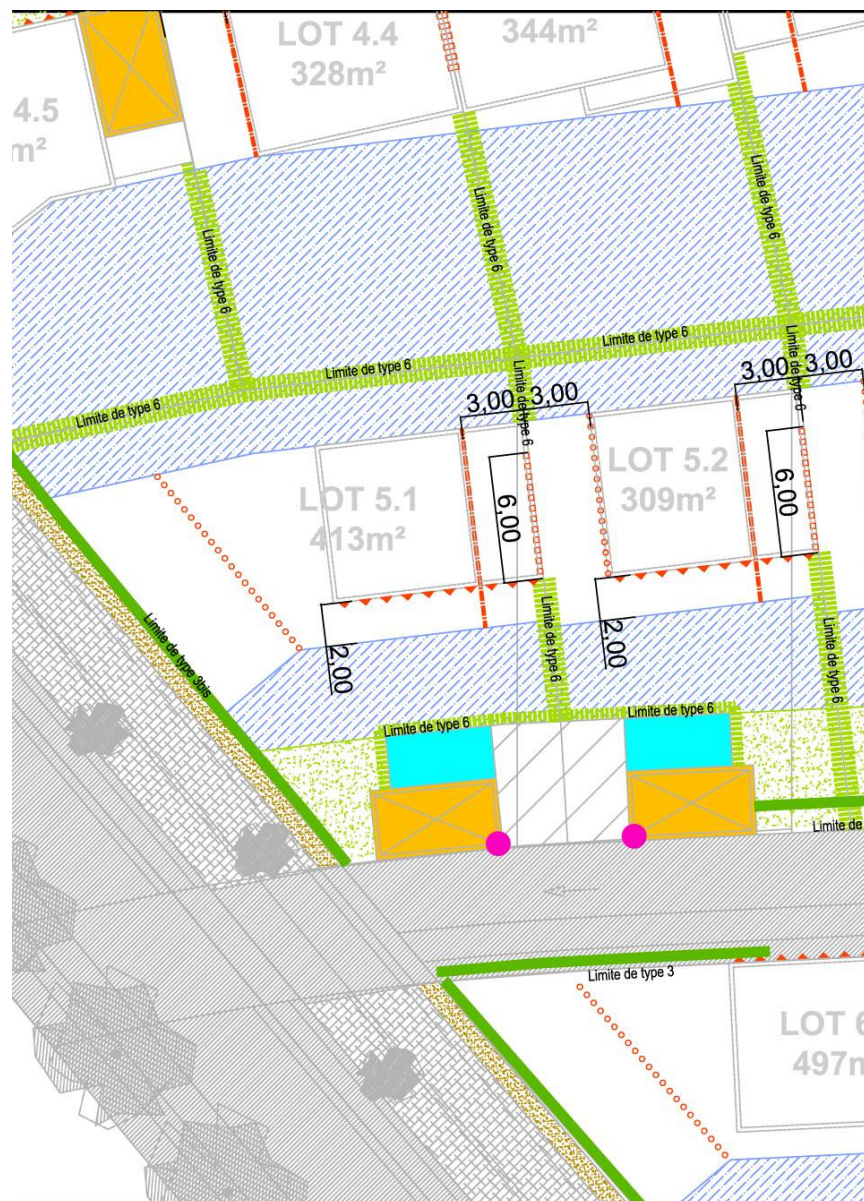
- un guide de réflexion visant à vous aider à définir votre projet,
- le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (document réglementaire),
- le protocole de suivi :
  - visa architectural, associé à
  - un accompagnement thermique.

## **TRANCHE 1**








Traduction des enjeux environnementaux dans les cahiers de prescription  
(extrait du cahier des charges)

**LEGENDE :**

-  Alignement de pied de bâti obligatoire à respecter à 80% minimum
-  Obligation de mitoyenneté
-  Limite d'implantation du Rez-de-Chaussée
-  Limite d'implantation d'étage
-  Zone Non-Aedificandi
-  Coffret réseaux
-  Limite parcellaire
  
-  Zone de plantation d'arbres tiges à raison de 1 arbre / 10m<sup>2</sup> réalisée par le propriétaire et devant respecter les prescriptions paysagères (voir Livrets II et III)
-  Ouvrage réalisé par le propriétaire : matériau devant respecter les prescriptions paysagères (voir Livrets II et III)
-  Stationnement couvert intégré au volume d'habitation
-  Stationnement couvert indépendant du volume d'habitation et devant respecter les prescriptions architecturales (voir Livrets II et III)
-  Chemins de desserte obligatoire sa trajectoire indicative pourra s'adapter au projet



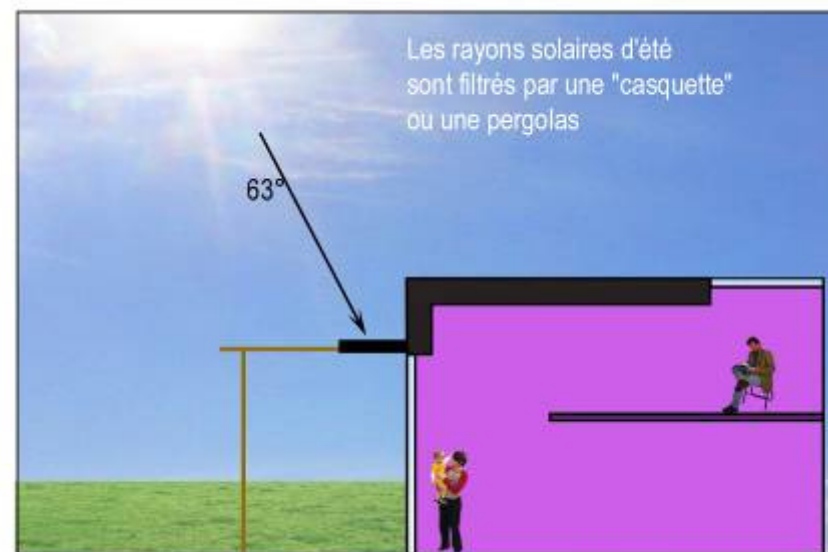
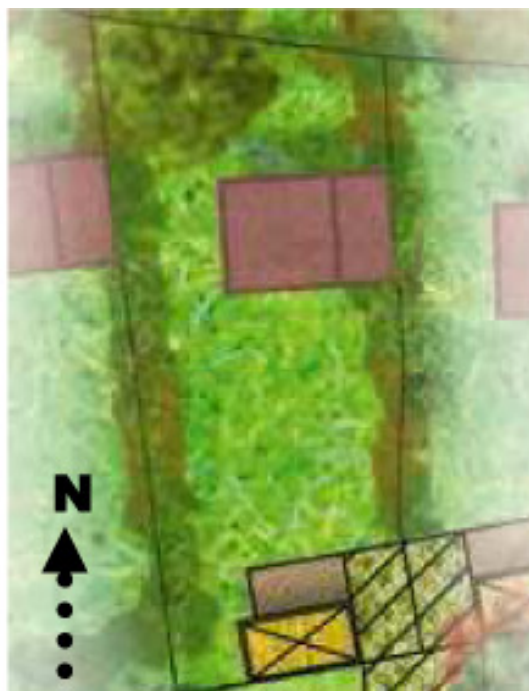
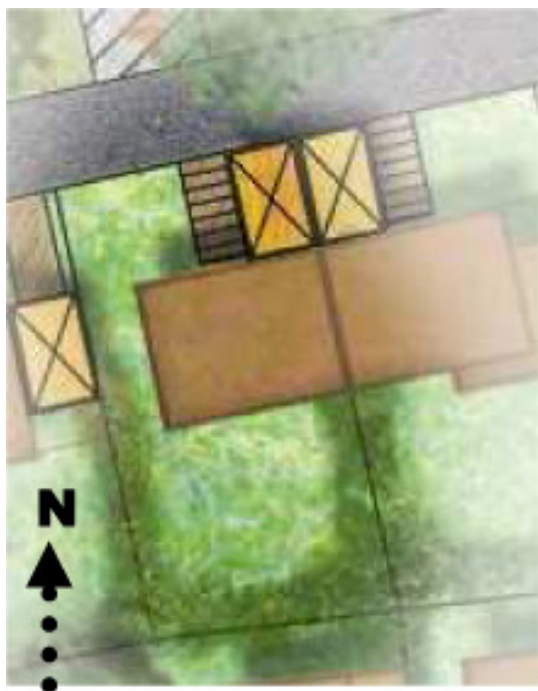
**DEFINITION DES LIMITES DE LOTS (LIVRET II et III)**

-  **Limite de type 1**  
Clôture réalisée par l'aménageur sur domaine privé, Hauteur 1.00 m.  
Plantations autorisées sous prescriptions, Hauteur : 1.00 m
-  **Limite de type 2**  
Plantations réalisées par l'aménageur sur domaine public, Hauteur préconisée : 1.80 m  
Clôture autorisée sous prescriptions, Hauteur : 1.00 m
-  **Limite de type 3**  
Plantations réalisées par l'aménageur sur domaine privé, Hauteur préconisée : 1.80 m  
Clôture autorisée sous prescriptions, Hauteur 1.00 m
-  **Limite de type 3 bis**  
Plantations réalisées par l'aménageur sur domaine privé, Hauteur préconisée : 1.80 m  
Clôture autorisée sous prescriptions, Hauteur : 1.00 m
-  **Limite de type 4**  
Plantations et clôtures autorisées sous prescriptions  
Hauteur préconisée : 1.40 m
-  **Limite de type 5**  
Plantations réalisées par l'aménageur sur domaine privé, Hauteur préconisée : 1.00 m  
Clôture autorisée sous prescription, Hauteur 1.00 m
-  **Limite de type 6**  
Limites mitoyennes  
Plantations et clôtures autorisées sous prescriptions, Hauteur préconisée : 1.80 m

### Implantation du logement dans la parcelle :

Respecter le terrain naturel;

Favoriser les orientations sud pour leur apport énergétique





Stationnements extérieurs  
Sous pergola

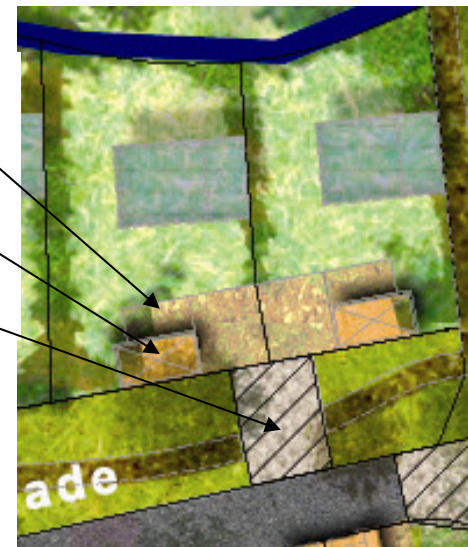
Volume Bois (garage)



Stationnements extérieurs  
ouverts

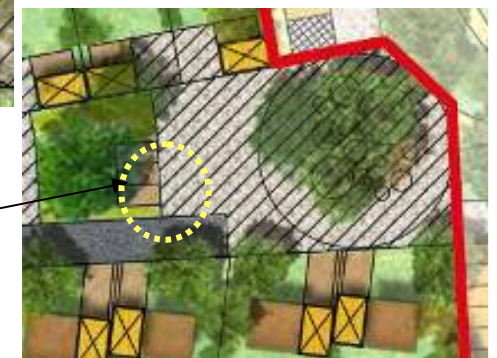
Volume Bois (garage)

Accès plateau béton



Exemple de 3 places  
publiques intégrées dans leur  
environnement paysager.

### Revêtement de sol



### Des thèmes fondamentaux à prendre en compte :

Lumière et ouvertures

Volumétrie

Hauteur des constructions

Couverture

Intégration des éléments techniques

Gamme chromatique

Matériaux et enduits



Nathalie FOND / Patrick POMIER Architectes D.P.L.G.,  
Crédit photographique : Corentin MENARD



## **TRANCHE 1**

**Des cahiers de prescriptions aux premiers logements : choix des maîtres d'ouvrages (bailleurs, promoteurs), suivi du projet, partenariat...**

**PROCESSUS DE COMMERCIALISATION**

**MISE EN CONCURRENCE**

**ATTENTES**

**SUIVI**

**ECHANGES AVEC LES ELUS**