

Chiffres de la commune

- 15 627 habitants
- Augmentation de 50% du nombre d'habitants dans les trente dernières années
- Les résidences principales sont constituées pour 85% de maisons individuelles et pour 12% de logements collectifs (chiffres 1990)
- Le parc de logements locatifs sociaux représente 20% des résidences principales, équivalent à la moyenne de l'agglomération

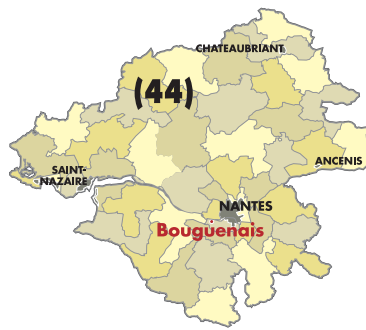
Acteurs et financements de l'AEU

- Maîtrise d'ouvrage/Aménageurs : SNC La Pierre Blanche (Ataraxia et Foncier Conseil)
- Urbanisme et Études techniques : SCE
- Mission AEU : Cabinet SETUR et D. Riquier-Sauvage, architecte
- Coût de l'AEU : 30 000 €
- Participation de l'ADEME : 10 000 €

Pour en savoir plus



- Foncier Conseil - Tél. 02 28 01 14 24
- Ataraxia - Tel. 02 40 02 18 50
- SCE - Tel. 02 40 68 73 00
- SETUR - Tel. 02 99 41 35 35



Bouguenais : ZAC de la Pierre Blanche

Aménageur privé et opérateurs, une démarche volontaire commune : l'AEU¹



Des opérateurs sollicités sur la mise en œuvre de la démarche environnementale

Les résultats des entretiens menés auprès des opérateurs ont fait émerger les mesures environnementales que ces derniers sont prêts à mettre en œuvre en priorité :

- récupération des eaux pluviales en équipant de cuves les lots libres et les lots groupés ;
- mise en place d'équipements économes en eau (WC, robinet,...) dans les collectifs et les lots groupés ;
- maîtrise des consommations d'énergie dans les collectifs et les lots groupés ;
- intégration des conteneurs de déchets sur l'espace privatif ;
- accessibilité des parcelles et des locaux à vélos ;
- mise en place de chantiers propres pour les collectifs et les lots groupés.

Les maîtres d'ouvrage étant très soucieux d'une démarche partagée avec les opérateurs, les actions à mettre en œuvre ne seront pas imposées mais choisies, ce qui pourra donner des résultats différents selon les projets.

L'AEU, dans la phase opérationnelle du projet

Les actions retenues par les opérateurs seront consignées dans le cahier des charges de cession de terrain. Elles seront relayées par la commune et l'aménageur qui assureront un suivi des projets. Chaque permis de construire devra être accompagné d'une note environnementale expliquant la prise en compte de la démarche dans la construction.

Une commune entre centre aggloméré et territoires de transition

Avec une surface de 3 150 ha, la commune de Bouguenais représente 6,5% de la surface de l'agglomération nantaise. Elle se situe à l'interface entre le centre aggloméré et les territoires de transition constitués d'espaces naturels (la vallée de la Loire), de terres agricoles, d'équipements structurants (aéroport Nantes Atlantique, périphérique,...) et de villages vernaculaires...

La commune mène une politique d'aménagement qui vise à valoriser les éléments de cette transition. En 1998, elle a approuvé un POS communal, conclusion d'une importante réflexion sur l'aménagement spatial à conduire. Cependant, après avoir connu une forte progression démographique

jusqu'au début des années 1980, Bouguenais enregistre aujourd'hui le taux d'évolution annuel de population le plus faible parmi les communes de l'agglomération nantaise ; ceci faute d'une offre suffisante en nouveaux logements. Implanté sur le coteau qui domine la vallée de la Loire, limité, d'une part, par le fleuve et, d'autre part, par le périphérique, le centre-bourg est excentré par rapport au périmètre actuellement aggloméré. L'urbanisation du secteur de la Pierre Blanche vise à le renforcer en comblant le quart-ouest du territoire communal, occupé aujourd'hui par des terres agricoles en forte déprise.

Contact

ADEME, délégation régionale des Pays de la Loire - Florence Albert
5, boulevard Vincent Gâche - BP 16202 - 44262 Nantes cedex 2
Tél. 02 40 35 68 00 - Fax 02 40 35 27 21 - www.ademe.fr/paysdelaloire



¹Approche Environnementale de l'Urbanisme : outil d'aide à la décision pour favoriser et faciliter la prise en compte des critères environnementaux dans les opérations d'aménagement et les documents d'urbanisme.



Fig. 1 : Photo aérienne



Fig.2 : Parcellisation par opérateurs immobiliers

Le projet d'aménagement : un programme de 340 logements intégrant des critères environnementaux

Sur 27 ha, la ZAC de la Pierre Blanche accueillera 340 logements (145 maisons individuelles, 60 maisons individuelles groupées, dont une partie en habitat social, et 135 logements collectifs) et une maison de quartier. Les aménageurs, les sociétés Foncier Conseil et Ataraxia, ont pris l'initiative d'une AEU pour renforcer la prise en compte de l'environnement dans le projet. Cette mission a été confiée au SETUR².

Au lancement de l'AEU, le dossier de réalisation avait été approuvé, les APS³ des équipements structurants validés par la commune et Nantes Métropole et les aménagements internes des îlots étaient en cours d'élaboration.

Des objectifs environnementaux étaient déjà fixés : mise en place d'un mail piéton, protection des végétaux existants, limitation du terrassement et des transports de terre avec gestion des déblais et remblais sur le site, réduction des consommations liées à l'éclairage public, positionnement des façades sur rue en fonction des contraintes phoniques et thermiques, réduction des surfaces imperméabilisées.

Une AEU structurante pour l'aval du projet

L'AEU réalisée à Bouguenais est venue relayer et renforcer les objectifs environnementaux de départ.

Elle s'est organisée en plusieurs temps :

- analyse du plan de composition et identification des marges de manœuvre restantes compte tenu de l'état d'avancement du projet au démarrage de l'AEU ;
- choix d'objectifs partagés entre les aménageurs et la commune ;
- proposition d'actions ;
- accompagnement des opérateurs.

En phase opérationnelle de construction, l'AEU permettra d'assurer la prise en compte des thématiques environnementales à l'échelle des espaces publics, des parcelles et des bâtiments en organisant l'interface entre l'aménageur et les différents opérateurs, au travers les documents réglementaires ou contractuels.

²SETUR : bureau d'études audit-conseil-ingénierie

³APS : Avant Projet Sommaire

Les pistes d'amélioration identifiées par l'AEU

Le diagnostic a permis d'identifier des pistes d'amélioration sur les thématiques suivantes :

- préservation de la ressource en eau et réduction de la consommation d'eau ;
- préservation et valorisation des écosystèmes et des paysages ;
- réduction et valorisation des déchets ;
- réduction des consommations d'énergie ;
- réduction de l'émission des gaz à effet de serre par la gestion des déplacements ;
- limitation des nuisances de chantier ;
- éco-construction ;
- appropriation de la démarche de développement durable par toutes les parties prenantes.

Grâce à l'AEU : un renforcement de la démarche environnementale

Un précieux apport méthodologique

Certains outils méthodologiques ont d'ores et déjà été mis en œuvre :

- un diagnostic, qui a permis d'identifier les marges de manœuvre pour améliorer la qualité environnementale ;
- des propositions d'actions, avec validations successives des maîtres d'ouvrage et de la commune pour aboutir à un programme d'actions partagé ;
- un partenariat avec les opérateurs, destiné à obtenir leur engagement sur la démarche environnementale.

D'autres seront mis en œuvre à des phases ultérieures du projet :

- une contribution au cahier des charges de cession de terrain ;
- un cahier de recommandations : proposition d'implantation et d'agencement du bâti, sensibilisation à l'entretien doux des espaces verts ;
- un accompagnement des acquéreurs (lots individuels) et un examen critique des projets et des préconisations (lots collectifs) ;
- une évaluation a posteriori.

Une amélioration de la qualité environnementale des espaces publics et des espaces privés

Les propositions d'amélioration ont porté sur :

- l'aménagement des espaces publics et des intérieurs d'îlots : facilitation des déplacements cyclables et piétons, plantation et entretien non polluant des espaces verts, revêtements de sols perméables ;
- l'intégration paysagère : création d'interfaces entre espaces privés et espaces publics, actions

de pré-verdissement, aménagement de mares favorisant la biodiversité ;

- l'insertion du projet dans son contexte urbain : création de liaisons vers le centre bourg et les principaux pôles de la vie urbaine, mise en place de dispositifs réducteurs de bruit ;
- les équipements collectifs et individuels : régulation et/ou récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, compostage des déchets verts, aires de pré-collecte des ordures ménagères, réseau d'éclairage alimenté par des énergies renouvelables, dispositifs alternatifs en matière d'énergie (ex : chauffe-eau solaire) ;
- l'orientation et l'organisation des parcelles ;
- l'organisation du chantier : mise à disposition d'équipements provisoires pour réduire les nuisances particulièrement sur les îlots destinés à la construction individuelle (bennes de tri des déchets, aire de nettoyage...).

Un engagement de la commune

La commune a validé les objectifs de l'AEU.

Elle encourage ceux qui relèvent de l'espace privatif :

- équipement des lots individuels avec des cuves de récupération des eaux pluviales ;
- équipement des programmes collectifs avec des dispositifs économes en eau ;
- implantations des constructions en fonction de l'orientation ;
- organisation de chantiers propres.

Elle s'est engagée dans une démarche HQE⁴ pour la construction de la maison de quartier.

Elle relaie les propositions qui ont une incidence sur l'entretien du futur quartier, en donnant son accord sur :

- la réalisation des surfaces imperméabilisées ;
- le choix de végétaux, la mise en œuvre d'une gestion différenciée en fonction des types d'espaces et la conservation des arbres ;
- la création de points de regroupement des conteneurs individuels de déchets ;
- la distribution de composteurs individuels ;
- le schéma d'éclairage public ;
- les circulations douces ;
- le tracé de la ligne de bus et le positionnement des arrêts de bus ;
- l'utilisation de matériaux recyclés locaux (mâchefers, granulats concassés recyclés).

Enfin, elle souhaite que la démarche environnementale débouche sur des expériences exemplaires telles que :

- la récupération individuelle de l'eau à usage sanitaire ;
- la construction d'une maison témoin en bois ;
- une opération pilote dans le domaine de l'énergie.

⁴HQE : Haute Qualité Environnementale