

Chiffres de la commune

- Une population de 43 728 habitants en 1999
- 77 % du parc de logements antérieurs à 1982

Acteurs et financements de l'AEU

- Date de création de la ZAC : 2 octobre 2003
- Maître d'ouvrage : Ville de Saint-Herblain,
- Maître d'ouvrage délégué : Loire Océan Développement,
- Études réglementaires : A+B Urbanisme et Environnement,
- Étude urbaine et architecturale : Agence Estève et Boucheton,
- Étude paysagère : Phytolab
- Mission de l'AEU : A+B Urbanisme et Environnement et Agence Estève et Boucheton en phase de création de ZAC, Agence Estève et Boucheton en phase de réalisation de ZAC

- Montant des études (dont l'AEU) : 133 000 €
- Subvention de l'ADEME : 20 000 €

Pour en savoir plus

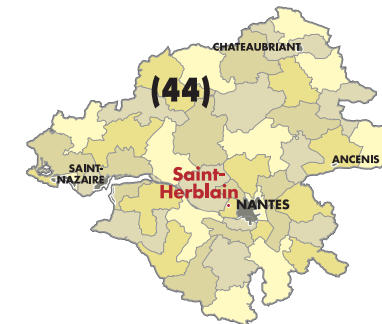


- Loire Océan Développement - Tel. 02 40 95 95 30



BONNES PRATIQUES

> APPROCHE GLOBALE DE L'ENVIRONNEMENT



Saint-Herblain : ZAC de la Pelousière

Une AEU¹ dès la conception du projet d'aménagement



L'AEU, effets à venir

Intégration des exigences environnementales dans les cahiers des charges

L'ensemble des préconisations retenues par la maîtrise d'ouvrage sera rappelé dans les cahiers des charges de cession de terrains et les cahiers des charges des concepteurs d'ilot. Elles pourront se décliner comme suit :

- Maîtrise de l'énergie :
 - desserte par le gaz de l'ensemble des ilots ;
 - orientation Est / Ouest des collectifs ;
- Économie des ressources en eau :
 - utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ;
- Limitation de l'imperméabilisation :
 - forte proportion d'espaces verts ;
 - choix de revêtements perméables ;
- Valorisation des déchets :
 - charte de chantier vert mise en place pour les travaux VRD¹ et les travaux de construction sur les différents ilots ;
- Réduction de la pollution de l'air :
 - obligations en matière de dimensionnement des zones de rangement des cycles, dans les ilots collectifs et dans les maisons de ville.

- Mise en valeur du patrimoine paysager :
 - déclinaison des préconisations générales en matière d'espaces naturels et notamment conservation des espèces végétales dominantes ;
 - adaptation de la topographie du bâti à l'existant : les maisons de ville et les lots individuels sont situés sur les points hauts du site, alors que les collectifs sont localisés sur les points bas.

Un des secteurs pourrait être alloué à l'organisation d'un concours d'architecture sur le thème de l'habitat et du développement durable, intégrant notamment la prise en compte d'une énergie alternative (panneaux solaires).

Mise en œuvre des préconisations environnementales dès la phase chantier

Il sera demandé aux opérateurs de gérer au mieux les nuisances des chantiers et d'organiser le tri des déchets de construction. Un suivi spécifique de ces consignes sera mis en place par l'aménageur.

Une commune dans la dynamique de l'agglomération nantaise

Troisième ville du département de Loire Atlantique, Saint-Herblain participe fortement à la dynamique d'évolution de Nantes Métropole. Le territoire de la ville bénéficie de la présence d'importantes infrastructures de transport, du développement d'activités économiques et commerciales et de l'implantation d'équipements publics d'intérêt communautaire (tramway, Zénith...).

Toutefois, le contexte démographique et économique révèle un vieillissement de la population et une offre de foncier insuffisante.

La commune a engagé une démarche environnementale à plusieurs niveaux : élaboration d'un agenda 21, systématisation de la certification habitat et environnement pour les logements réalisés dans le cadre de la ZAC

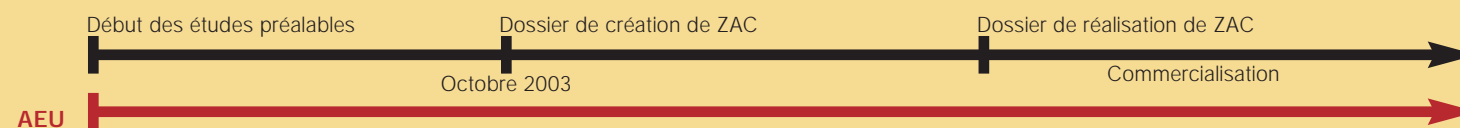
des Tilleuls, démarche de qualité environnementale pour la construction de l'école de la Crémeterie...

Afin d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, la ville de Saint-Herblain a souhaité urbaniser le secteur de la Pelousière qui constitue l'un des derniers grands sites aménageables dans la continuité urbaine du bourg. Il s'agit d'un site intéressant sur le plan paysager, comprenant des variations topographiques marquées et caractérisé par une trame bocagère de qualité. Sur une surface de 22 ha, il offre la possibilité de bâtir un nouveau quartier de ville destiné essentiellement à l'habitat, doté d'un parcours résidentiel complet de nature à dynamiser les équipements structurants du bourg.

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

¹VRD : Voiries et réseaux divers



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 : Plan général

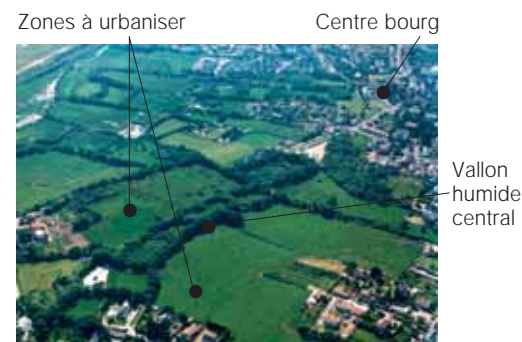


Fig.2 : Vue aérienne

Le projet d'aménagement : 550 logements au sein d'un paysage bocager, à proximité du centre-bourg

Le site accueillera environ 550 logements, dont la variété en termes de surface et de modalités de financement (part de logement social fixée à 20% minimum) permettra l'accueil de toutes les catégories de ménages. L'aménagement tirera parti des atouts du site : proximité d'une voie urbaine d'un côté, d'une zone naturelle humide de l'autre et présence d'un paysage bocager. Dès la phase d'études préalables, Loire Océan Développement, la société d'économie mixte en charge de l'aménagement de la ZAC, a suscité une AEU. Celle-ci a été confiée aux bureaux d'études en charge des études préalables puis à l'architecte-urbaniste en chef de la ZAC.

Une AEU précoce

L'AEU de la ZAC de la Pelousière se caractérise par le fait que les exigences environnementales ont été intégrées, très en amont, dans la définition des principes d'aménagement de la ZAC.

Ces exigences :

- ont orienté la rédaction des différents documents d'aménagement : dossier de création, dossier de mise en compatibilité du PLU ;
- orienteront le dossier de réalisation et les documents relatifs à l'aménagement opérationnel par îlot : cahiers de recommandations architecturales et paysagères, cahiers des charges de cession de terrain, documents d'instruction des permis de construire, information et sensibilisation des opérateurs immobiliers et du public acquéreur de lots libres.

Les grands thèmes de l'AEU

Les exigences environnementales retenues concernent la réalisation des espaces publics, d'une part, et les opérations immobilières, d'autre part.

Elles sont réparties en 6 grands thèmes :

- maîtrise de l'énergie et promotion des énergies renouvelables ;
- économie des ressources en eau et protection de la qualité des eaux ;
- limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion alternative de l'assainissement en eaux pluviales ;
- aide à la valorisation des déchets par la collecte sélective ;
- réduction de la pollution de l'air par l'amélioration des transports en commun et par la promotion des modes doux de circulation ;
- mise en valeur et construction du patrimoine paysager et naturel, notamment à travers la création d'espaces verts et un programme de pré-verdissement.

Ces différentes exigences sont précisées et affinées au fur et à mesure du déroulement de la procédure et de la finalisation des pièces du dossier.

Déplacements : les apports de l'AEU

Hierarchisation des voies

La desserte de la ZAC sera assurée par un système de voies aux caractéristiques distinctes. La voie primaire, assurant la desserte de la ZAC et les liaisons principales avec les quartiers limitrophes, a été conçue de manière à :

- permettre le passage d'une ligne de bus ;
- ralentir la circulation grâce à un tracé contrarié ;
- isoler les cycles grâce à une piste cyclable distincte de la voie principale.

Les voies secondaires déboucheront directement sur la voie primaire en des points regroupés de manière à éviter la multiplication des carrefours. Les voies tertiaires seront conçues de manière à réserver l'accès aux riverains. Elles donneront priorité aux cyclistes et aux piétons.

Liaisons transports en commun et cycles avec les quartiers périphériques et l'agglomération

La voie de desserte principale est conçue pour pouvoir assurer la liaison, par bus, avec le terminus du tramway, le bourg et la gare de Saint-Herblain.

En outre, sont actuellement à l'étude :

- le tracé d'une ligne de bus pour alimenter cette desserte ;
- la prolongation des voies cyclables au-delà de la ZAC (PADD en cours d'élaboration) ;
- les liaisons de la ZAC avec l'axe structurant proche que constitue le boulevard Monnet-Radigois.

¹noe : aménagement paysager, souvent peu profond et planté en surface, permettant de recueillir les eaux de ruissellement, pour leur stockage et leur infiltration

Liaisons piétonnes avec les espaces environnants

Le schéma d'aménagement de la ZAC prévoit la réalisation de chemins piétons entre les différents îlots et entre la ZAC et les espaces environnants. Par ailleurs, une réflexion est en cours pour relier, par voie piétonne, la ZAC aux espaces et équipements publics proches (école, mairie,...).

Des aménagements calqués sur les caractéristiques naturelles du site

Une gestion des eaux pluviales basée sur le fonctionnement initial du site

En l'état initial, les eaux pluviales s'acheminent pour l'essentiel vers la coulée verte centrale. Le parti pris d'aménagement a été de conserver ce fonctionnement naturel en accentuant les caractéristiques de rétention de cet espace. Une étude est en cours pour réaliser une digue qui permettrait de réguler les rejets d'eaux pluviales vers la zone naturelle périphérique et servirait de chemin piéton pour traverser la coulée verte centrale. De plus, un réseau de noues¹ et de fossés collecteurs, permettra une infiltration intermédiaire des eaux pluviales. Ce dispositif sera complété, au niveau des îlots privés, par un système de noues.

La mise en valeur et la constitution d'un patrimoine paysager et naturel

Le schéma d'aménagement de la zone s'organise autour du vallon humide central. Son tracé épouse les caractéristiques du site et assure, à la fois, la gestion alternative des eaux pluviales et la circulation des piétons et des cycles. La coulée verte centrale gardera un aspect semi-naturel, notamment par la préservation des haies bocagères. Par endroit, celles-ci pourront faire l'objet d'un traitement horticole. Le vallon humide central sera associé à une ceinture verte secondaire, assurant ainsi la transition avec les espaces urbanisés situés en marge du site et avec les espaces naturels périphériques.

Des emplacements « déchets » intégrés aux préconisations architecturales

Dans chacun des îlots privés, il sera imposé de dimensionner les espaces de stockage des ordures ménagères de manière à mettre en place un tri en trois bacs. Sur les îlots privés destinés au logement locatif social (maisons de ville), la zone de stockage des poubelles sera incluse dans le garage avec un espace de pré-collecte situé devant l'entrée de celui-ci. Il s'agit d'éviter que les bacs soient en permanence déposés sur l'espace public en dehors des périodes de ramassage (Fig. 3). Par ailleurs, les voies seront dimensionnées pour permettre le passage des camions de collecte et organisées pour un cheminement continu.

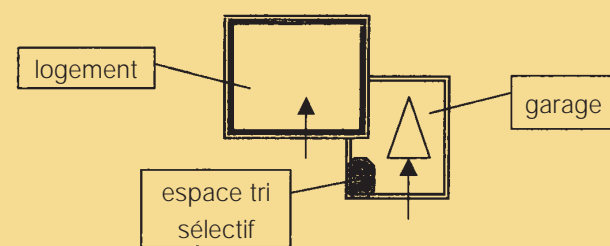


Fig.3 : Principe de fonctionnement pour l'organisation de la pré-collecte des déchets