



Vallon **des Garettes**
Bourg d'Orvault



Au cœur du bourg,
de nouveaux espaces de vie





LE VALLON DES GARETTES REDYNAMISE LE BOURG D'ORVAULT

À 7 km au nord-ouest de Nantes-centre, à quelques minutes du périphérique, la ZAC du Vallon des Garettes s'inscrit en douceur dans le prolongement ouest du bourg d'Orvault.

La réalisation de ce nouveau quartier, démarrée en 2009, répond au besoin de logements dans l'agglomération et renforce le dynamisme du bourg. Son principal atout : un aménagement durable dans le respect des qualités naturelles du lieu.

Au cœur d'un site caractérisé par des espaces bocagers et des prairies humides, il s'agit de créer de nouveaux espaces de vie, en articulation étroite avec le centre-bourg et les hameaux environnants. Le Vallon des Garettes propose aujourd'hui une offre de logements diversifiée, des commerces et équipements, un aménagement qualitatif des espaces paysagers, ainsi qu'un maillage de rues, voies cyclistes et cheminements piétons.

Les habitants participent à la mise en œuvre du projet

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Vallon des Garettes a été créée en 2003.

Initié par la Ville d'Orvault, le projet urbain est depuis 2010 sous pilotage de Nantes Métropole. La mise en œuvre est assurée par Nantes Métropole Aménagement depuis 2006.

Pour tenir compte de l'avis des habitants, Orvault a mis en place une instance spécifique de concertation, le comité consultatif Bourg-Garettes, constituée d'habitants volontaires.

Une concertation ciblée est également organisée avec les usagers en fonction des projets. Des visites et déambulations sur site, ainsi que des réunions publiques complètent ce dispositif.

LES HABITANTS DU BOURG COMME LES NOUVEAUX ARRIVANTS PLÉBISCITENT L'AMÉNAGEMENT

Début 2016, la Ville d'Orvault, Nantes Métropole et Nantes Métropole Aménagement ont fait réaliser un sondage auprès d'habitants du Vallon de Garettes et des quartiers voisins.

Pour les personnes interrogées, le Vallon des Garettes forme aujourd'hui une extension naturelle du centre-bourg. Il participe à en dynamiser les commerces et les équipements publics. Les espaces publics et naturels sont à la fois très appréciés et très utilisés, à la fois pour se déplacer et pour se détendre. Dans leur grande majorité, qu'ils soient habitants du vallon ou des quartiers voisins, les habitants ont une bonne, voire une très bonne image du nouveau quartier.

La plupart des habitants du Vallon des Garettes sont originaires de l'agglomération nantaise... notamment attirés par la perspective de logements neufs à un coût attractif à proximité de Nantes. L'aménagement

du quartier a permis de faciliter les parcours résidentiels des habitants. S'y côtoient aujourd'hui toutes les générations et tous les profils socio-professionnels. Cette enquête met en avant le renforcement de l'attractivité du bourg d'Orvault et valide à la fois les objectifs du projet, la qualité de l'offre résidentielle et celle des aménagements réalisés au Vallon des Garettes.

Enquête réalisée par TMO Régions.
À lire sur www.vallondesgarettes.fr





LES OBJECTIFS

Renouveler l'offre résidentielle

À terme, près de 860 logements de typologie diversifiée (collectifs, intermédiaire, individuel, terrains à bâtir) et de nature variée (locatif social, accession libre et abordable) verront le jour. 2 500 nouveaux habitants sont attendus sur le site.



Conforter et renforcer le dynamisme du centre-bourg

Le projet renforce l'arrivée le dynamisme et l'attractivité du bourg. Grâce à de populations nouvelles, il permet d'augmenter et de conforter les services et commerces de proximité. Il intègre également la création de lieux de promenades et d'espaces publics. Le projet propose une approche architecturale, urbaine et paysagère adaptée aux enjeux de la vie contemporaine tout en conservant l'identité et l'esprit « bourg » auxquels sont attachés les Orvaltais.

LES PARTIS PRIS

Inscrire le projet dans son environnement

Le projet a été conçu à partir des qualités particulières du site pour révéler son relief, mettre en valeur la présence du ruisseau du Raffuneau, ouvrir des vues sur le paysage naturel, les grands chênes centenaires ou le chemin creux des Garettes. Le vallon, vaste jardin naturel de 7 hectares, est bordé de petites résidences, villas, maisons individuelles dont les formes varient pour mieux s'intégrer dans l'environnement.

Aménager durablement

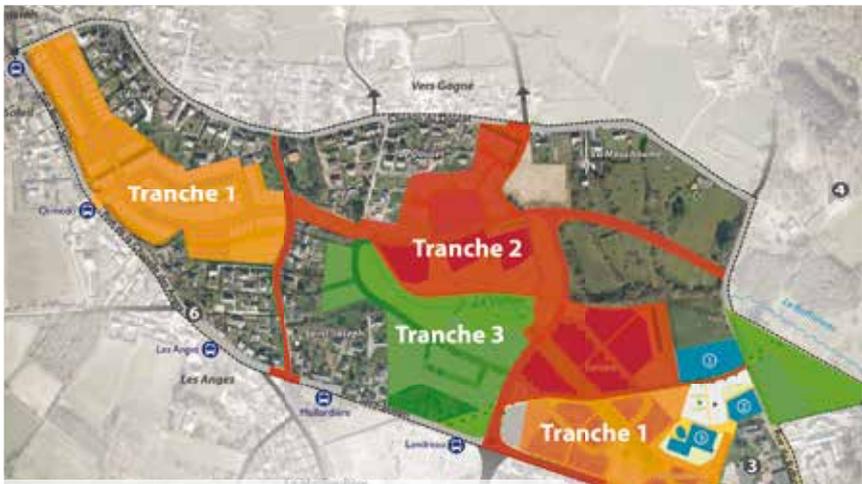
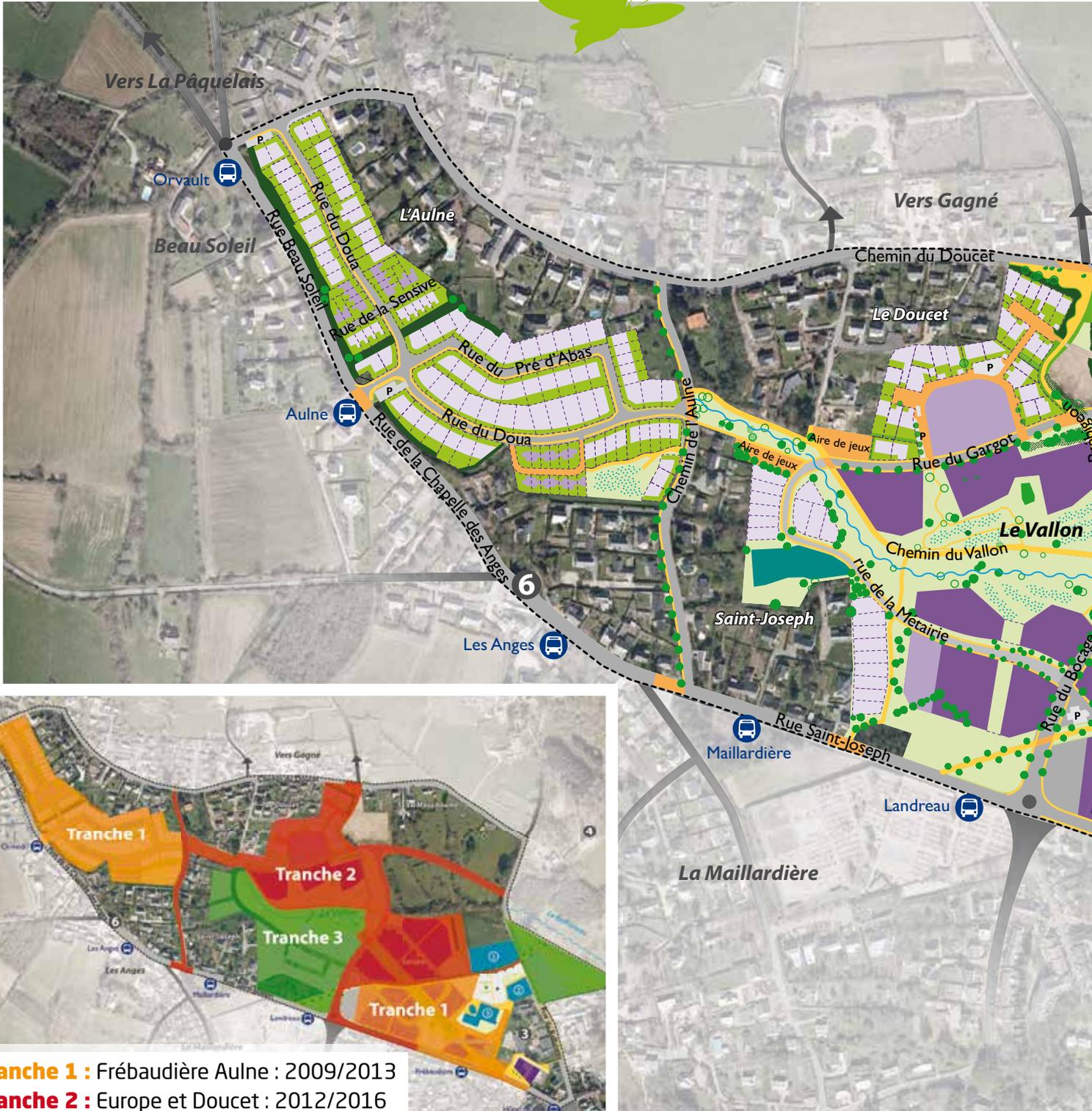
Les exigences posées en matière de performance énergétique du bâti - qui s'imposent aussi bien aux particuliers qu'aux promoteurs -, le soin apporté à la gestion optimale de l'eau, la mise en œuvre de multiples cheminements doux et l'objectif de préservation de la biodiversité confèrent au projet une dimension durable affirmée.

« Les deux premières tranches réalisées illustrent le parti pris urbain initial de la ZAC sur son lien au centre-bourg, à savoir une « greffe » révélant la « nature habitée » du Vallon des Garettes, les mixités des paysages, construits et naturels, les usages et les rencontres. La suite des aménagements poursuit cet enjeu en insistant sur le développement du centre-bourg et sur la qualité des espaces à vivre intégrés dans un patrimoine naturel remarquable. Poussés par une volonté d'innovation et d'exemplarité, le projet est clairement engagé dans les principes du bien vivre ensemble. »

Bruno BERTHOME
Agence AUP - Architecte Urbaniste du projet



LE VALLON DES GARETTES



- Tranche 1** : Frébaudière Aulne : 2009/2013
- Tranche 2** : Europe et Doucet : 2012/2016
- Tranche 3** : 2017/2021

Habitats :

- Terrains individuels (à bâtir)
- Maisons individuelles groupées
- Résidences et villas (logement collectif)
- Habitat participatif

Espaces verts et paysagers :

- Espace vert
- Jardin
- Jardin individuel
- Haie bocagère
- Plantation
- Bassin de rétention

Cheminements et voiries :

- Espace piétonnier/cycliste
- Zone de rencontre/aire de jeux
- Voirie automobile
- Rond point



Calendrier

- 2003** Dossier de création
- 2007** Dossier de réalisation
- 2009** Enquête publique
- 2010** Démarrage des premiers chantiers
- 2012** Livraison des premiers logements et supérette
- 2013** Ouverture médiathèque ; livraison hameaux Aulne et Frébaudière
- 2014** Ouverture de la promenade de l'Europe et du chemin du Vallon
- 2016** Livraison hameau du Doucet
- 2016** Démarrage du chantier de l'école
- 2017** Démarrage des commercialisations tranche 3
- 2021** Fin prévue de la ZAC

Equipements inclus :

→ dans la ZAC

- ① Cour de l'Union
- ② Extension de l'école du Vieux-Chêne
- ③ Complexe sportif de La Frébaudière
- ④ Médiathèque Ormédo
- ⑤ Jardins partagés

→ dans le bourg

- ① Eglise
- ② Hôtel de Ville
- ③ Groupe scolaire du Vieux Chêne
- ④ Château du Raffineau
- ⑤ Groupe scolaire Saint-Joseph
- ⑥ Chapelle des Anges



Arrêt de bus

Vivre au Vallon des Garettes...



L'OFFRE D'HABITAT

Le Vallon des Garettes propose des terrains à construire et une gamme étendue de logements, individuels et collectifs, en locatif social et en accession, dans des typologies variées et à des prix attractifs. L'ensemble représente environ 860 logements.

Cette diversité répond aux besoins de ménages de tranches d'âge, de revenus et de situations familiales différents et permet d'assurer une mixité sociale et générationnelle dans le quartier.

Elle s'accompagne d'une diversité des formes bâties : petits collectifs alignés sur rue ou allée à proximité du centre-bourg, maisons individuelles proches des hameaux, villas à proximité du parc.

Un ensemble de règles garantit la qualité architecturale des projets de construction sur un mode contemporain, en veillant à leur intégration à l'existant. Il garantit également la performance énergétique des logements.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS

Les logements du Vallon des Garettes sont labellisés BBC Effinergie® (bâtiment basse consommation), soit une dépense de 50 kWh/m² /an d'énergie primaire.

Emblématique, le programme OSMOZ a fait l'objet d'une attention particulière à l'innovation, au développement durable et à la qualité technique et architecturale des bâtiments.

Projet passif innovant, la résidence OSMOZ (44 logements) a obtenu la labellisation "Passivhaus" en février 2016. OSMOZ est aussi certifiée NF Logement - Démarche HQE. Cette certification s'intéresse aux domaines de l'éco-construction, de l'éco-gestion, du confort et de la santé.



L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

La mise en place d'équipements ludiques et culturels, de services et commerces, et la création de nouveaux espaces publics de convivialité renforcent l'attractivité du bourg et la qualité de vie des habitants. La Ville

d'Orvault a également transformé certains équipements existants pour répondre à des besoins croissants : la salle omnisport et salle polyvalente de La Frébaudière et le groupe scolaire du Vieux Chêne en particulier.

Des équipements et des espaces publics adaptés au quotidien des familles

- Une médiathèque de plus de 800 m² (2013)
- Une supérette qui renforce l'offre de commerces du bourg (2012)
- Une plaine ludique et sportive (Cour de l'Union) : skate-park, plateau multi-sports (handball, football, basket), tennis (2 courts), aire de jeux pour enfants, espace de jeu de boules, aire polyvalente
- Des jardins partagés
- Un espace de jeux en cours de définition à l'articulation des hameaux du Doucet, de l'Aulne et Saint Joseph
- L'école du vieux chêne reconstruite et agrandie.
- Une résidence pour personnes âgées dans un îlot multi-générationnel
- Une salle omnisport

UN MAILLAGE ADAPTÉ À DES USAGES PARTAGÉS

Une voie structurante

L'aménagement du Vallon des Garettes a permis de créer ou de prolonger les voies existantes. Une voie nouvelle, la rue du Bocage, joue un rôle structurant en donnant accès à la médiathèque et aux équipements sportifs et ludiques sans passer par le centre-bourg. Elle est dotée d'une piste cyclable dans chaque sens de circulation.

Priorité aux cheminements doux

Les liaisons internes au Vallon des Garettes privilégient les déplacements à pied ou à vélo. Des espaces paysagers, à la fois promenade et liaison, sont préservés ou créés : le Vallon et la promenade de l'Europe. De grandes liaisons vertes, les chemins du Vallon, du Prébigeon et des Garettes, traversent ces espaces et desservent l'ensemble du site en assurant la continuité des itinéraires de randonnée traversant la commune

(GR3, chemins de pays, chemins ruraux). Ils sont accessibles à tous et offrent un grand confort d'usage (éclairage, revêtement...).

À PIED ET À VÉLO

Le centre-bourg est accessible en 5 min à vélo et à 15 min à pied depuis le point le plus éloigné (Aulne).



LA NATURE, UNE RICHESSE DU SITE

Le site du Vallon des Garettes est une ancienne vallée connectée au bourg composée de prairies, de terrains agricoles et de quelques espaces boisés dominés par un paysage de bocage.

Le projet urbain s'appuie sur cette histoire et cette trame bocagère.

Le chemin des Garettes est restauré dans sa forme rurale de chemin creux bordé de haies bocagères. Les deux chênes centenaires, conservés, constituent des ancrages forts du paysage. Le parc du Vallon conserve son aspect originel, traversé seulement par le chemin du Vallon (grande liaison verte), courant le long du ruisseau le Raffuneau. Les voies principales sont bordées de chênes, arbres emblématiques de la commune ; ces alignements d'arbres sont accompagnés de noues plantées et de haies bocagères constituées de végétaux indigènes appréciés de la faune locale.



LES ACTEURS DU VALLON DES GARETTES



Nantes Métropole Aménagement

Nantes Métropole Aménagement, société publique locale, est l'aménageur du Vallon des Garettes. à partir des objectifs définis par les collectivités (Ville d'Orvault, Nantes Métropole), Nantes Métropole Aménagement assure la maîtrise d'ouvrage du projet en organisant les études puis les travaux avec l'urbaniste et en commercialisant les terrains auprès des promoteurs et des particuliers (pour les lots individuels).



Nantes Métropole

Nantes Métropole est le concédant de la ZAC du Vallon des Garettes. Tout au long du projet, Nantes Métropole s'assure du respect des objectifs communautaires en matière de développement et de renouvellement urbain, d'habitat et de déplacement.



Ville d'Orvault

La Ville d'Orvault, à l'initiative de la mise en place de la ZAC du Vallon des Garettes, intervient en partenariat avec Nantes Métropole. La Ville veille ainsi au développement urbain harmonieux du bourg d'Orvault, centre historique de la ville, tout en préservant son identité et en favorisant la mixité de l'habitat. Elle met en œuvre et organise la concertation avec les habitants et les acteurs locaux.



www.vallondesgarettes.fr



Nantes Métropole Aménagement
2-4 avenue Carnot - BP 50906
44009 NANTES CEDEX 1
Tél. : 02 40 41 01 30



Ville d'Orvault
9, rue Marcel Deniau - CS 70616
44706 ORVAULT CEDEX
Tél. : 02 51 78 31 00



Nantes Métropole
2, Cours du Champ de Mars
44923 NANTES CEDEX 9
Tél. : 02 40 99 48 48