

# Le parking de la Frébaudière change de lieu

Dans le cadre de la ZAC du Vallon des Garettes, le secteur actuel du parking de la Frébaudière se transforme en zone d'entrée de ville.

devra répondre à plusieurs critères environnementaux : préserver la biodiversité du chemin des Garettes, créer un espace public qui privilégie les modes de transport doux.

Les travaux seront réalisés au cours du second semestre 2009 ■

Actuellement rue Robert Le Ricolais, le parking sera réimplanté rue du Raffoneau, au sud de la salle de sport. Ce nouvel emplacement permettra le stationnement de 150 à 180 véhicules et prévoira 3 places de car pour assurer la pose et dépose des élèves de l'école du Vieux Chêne en toute sécurité.



De ce fait, les équipements de jeux en accès libres (tennis...) seront déplacés au nord du chemin des Garettes. Pour permettre aux habitants du quartier de continuer à bénéficier d'équipements de loisirs, ce transfert sera mis en œuvre en amont des travaux du parking. Le projet intègre également un large parvis commun à la salle de sport et à l'école.

Comme sur l'ensemble du site, ce projet



## CHIFFRE CLÉ : 77 KWH / M² / AN

77kwh/m²/an d'énergie primaire : c'est l'objectif de consommation énergétique des futures constructions sur la ZAC des Garettes.

Cet objectif s'appliquera à toutes les constructions qu'il s'agisse de maisons individuelles ou de bâtiments collectifs. Il représente une économie de 30% par rapport à la réglementation thermique actuelle (RT2005), soit le niveau très haute performance énergétique (THPE). Deux principes fondamentaux devront être respectés : l'orientation bioclimatique des constructions avec de grandes ouvertures au Sud et la surisolation des façades, en particulier celles exposées au Nord. Le recours à des énergies renouvelables telles que des panneaux photovoltaïques ou solaires ou encore des pompes à chaleur (géothermie, aérothermie) permettront même de dépasser cet objectif.

## « Le Frébaudière » accueille ses premiers habitants

« Le Frébaudière », immeuble qui constitue l'amorce de la ZAC, accueillera ses premiers habitants courant février.

Au total, 45 appartements prendront vie dans ce tout nouveau quartier. Au rez-de-chaussée, les cellules commerciales ont également trouvé acquéreurs puisque la fleuriste Glycines et un coiffeur viendront animer le site.

Une seule cellule commerciale reste à pourvoir. ■



## > CONTACT

Hôtel de Ville  
BP 19  
44706 Orvault Cedex  
Tél. : 02 51 78 31 00  
Fax : 02 51 78 31 69  
contact@mairie-orvault.fr



Retrouvez l'actualité des projets programmés sur [www.nantes-amenagement.fr](http://www.nantes-amenagement.fr)

Info Garettes n°4  
Décembre 2008  
Directeur de la publication : Franck Savage  
Réalisation : Nantes Aménagement / Ville d'Orvault  
Conception : Double Mixte  
Credits photos : Cap Urbain

Document imprimé sur du papier recyclé



# INFO Garettes



## Un nouvel air de ville



Je suis heureux de vous faire découvrir aujourd'hui la nouvelle version de l'« Info Garettes », réalisée par Nantes Aménagement, aménageur de la ZAC\* du Vallon des Garettes. Elle

vous fera vivre l'actualité du projet au fur et à mesure de ses avancées. « Un nouvel air de ville » constitue la signature du projet. Le logo composé du papillon et des trois cercles symbolise la qualité de l'environnement et les trois dimensions du développement durable : économique, sociale et environnementale.

Assurer un développement urbain harmonieux tout en préservant l'identité du bourg, favoriser un parcours résidentiel à l'échelle de la commune en offrant une mixité de l'habitat et aménager le territoire dans le respect des prescriptions environnementales : ces objectifs confèrent à ce quartier un nouvel air de ville et inscrivent Orvault dans une nouvelle ère urbaine. L'une des grandes priorités de la ZAC est de renforcer le dynamisme du bourg, tout en conservant

sa dimension de « ville à la campagne ». Ceci est rendu possible grâce à la création d'une offre complémentaire de commerces et d'équipements de proximité (superette, bibliothèque, etc.) et à l'aménagement d'espaces publics de qualité. Très attaché à l'identité du bourg, je souhaite que ce développement urbain s'effectue en parfaite harmonie avec la préservation du cadre de vie des Orvaltais. Dans quelques semaines, nous inaugurerons le Frébaudière, immeuble qui signe l'amorce de la ZAC. Les premiers habitants investiront les lieux et cette perspective me réjouit car enfin le projet se concrétise. Comme vous pourrez le voir dans le calendrier du projet, l'année 2009 verra de nombreuses avancées majeures avec notamment, les travaux du parking de la Frébaudière et le choix de l'enseigne pour la superette. Cette ZAC fait parler d'elle depuis quelques années déjà et vous la verrez naître à travers les colonnes de cette nouvelle édition.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Joseph Parpaillon  
Maire et Conseiller général

\* Zone d'aménagement concerté

## Les aménagements programmés à l'horizon 2009

■ Début 2009  
Livraison de l'espace public de l'acrotère du bourg et de l'immeuble « le Frébaudière » (45 logements)

■ Courant 2009  
• Enquêtes publiques (les dates seront fixées par la Préfecture)  
• Loi sur l'eau  
• Déclaration d'Utilité Publique  
• Enquête parcellaire  
• Choix de l'enseigne pour la superette  
• Commercialisation des lots du secteur de l'Aulne

■ Été 2009  
Début des travaux du nouveau parking de la Frébaudière (entre l'école du Vieux Chêne et le Chemin des Garettes)

■ Automne 2009  
• Début des travaux de voirie du secteur de l'Aulne et de la Frébaudière  
• Pré-commercialisation d'un premier immeuble de 25 logements collectifs en accession, à l'entrée du mail

# Tour d'horizon des aménagements

Deux questions à Monique Maisonneuve, adjointe en charge de l'aménagement urbain, du développement et des ZAC, du développement durable, de l'urbanisme et de l'agriculture.



## Comment se déroule l'avancée du projet ?

Avec Nantes Aménagement, nous continuons à travailler avec un objectif important : que ce quartier réponde aux attentes des Orvultais. Nous avons des exigences communes en termes de préservation de l'identité du bourg et de prescriptions environnementales. L'immeuble « Frébaudière » qui constitue l'amorce de la ZAC et l'aménagement public du parvis seront livrés en février 2009.

## En quoi le Vallon des Garettes répondra-t-il aux normes haute qualité environnementale ?

Dans le domaine du bâti, nous travaillons avec pour objectifs de limiter la consommation énergétique des futures constructions, de récupérer les eaux de pluie et de généraliser le compostage. Nous sommes très attachés à la qualité environnementale de la zone et notamment à la prédominance des espaces verts. Aussi, un parc naturel de 7 hectares verra le jour au cœur même du quartier et deviendra un lieu de promenade pour tous les Orvultais.



Le chemin des Garettes aujourd'hui

## UNE MIXITÉ HARMONIEUSE DE L'HABITAT

Favorisant un véritable parcours résidentiel à l'échelle de la commune, le Vallon des Garettes proposera une offre variée d'habitats : habitat collectif, habitat individuel groupé et diffus ainsi qu'une offre diversifiée en accession, primo-accession, locatif social ou promotion privée pour favoriser la mixité sociale.

Au total, 650 logements se répartiront sur les 5 secteurs du quartier :

**1 A** – Frébaudière : 160 logements

**1 B** – Auline : 100 logements

- 80% de terrains libres de constructeurs (de 200 à 600 m<sup>2</sup>)
- 20% de maisons groupées dont une partie (6 à 8) en locatif social

**2** – Doucet : 100 logements

**3** – Saint-Joseph : 240 logements

**4** – La Mouchaume : 50 logements

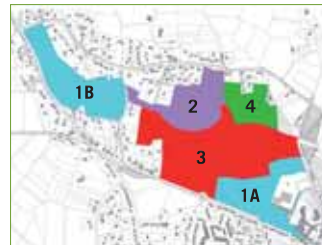
L'ensemble de la zone comptera 20 % de logements sociaux et 10 % de logements abordables.

La réalisation de ce nouveau quartier se fera dans le souci constant de la conservation des haies bocagères et de la préservation de la faune et de la flore des milieux humides. Le projet prévoit d'ailleurs la valorisation du cours d'eau le Raffuneau.

Nous portons également une attention particulière à la préservation du chemin des Garettes, il fera l'objet d'un recépage des espèces en présence (taille et coupe des arbres en vue d'obtenir des plantations plus robustes) et d'une plantation d'espèces indigènes.

L'ensemble du quartier sera desservi par des liaisons douces reliant les habitations aux zones de commerces et de transports en commun.

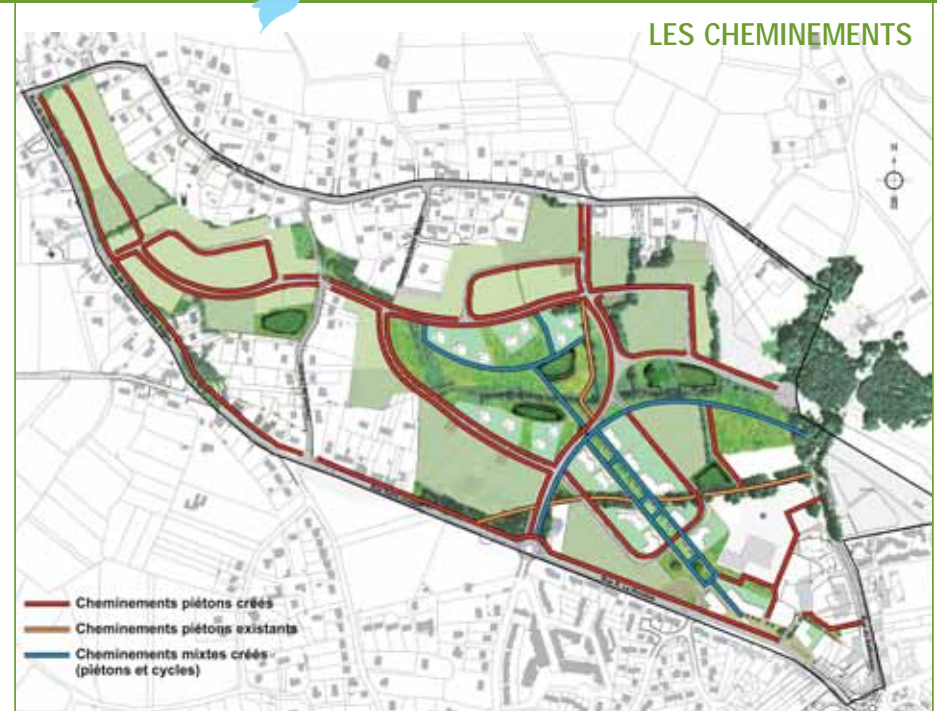
D'ailleurs, nous menons une réflexion sur la place des véhicules motorisés dans le quartier. Ils ne seront pas prioritaires et les aménagements réalisés donneront clairement la priorité aux piétons et aux cyclistes. Je reviendrai plus en détail sur cette dimension dans une prochaine édition de l'Info Garettes consacrée aux prescriptions environnementales retenues pour l'ensemble du quartier. ■



ZOOM

Le mail, colonne vertébrale du Vallon des Garettes, est un espace public paysagé réservé aux piétons et cycles et bordé exclusivement de logements collectifs.

Il s'inscrit dans le prolongement du centre urbain historique, axé sur le plus beau chêne. Ce lieu de convivialité, de rassemblement guide les promeneurs à travers une série de jardins thématiques, vers l'espace préservé qu'est le parc du Vallon.



## L'AVANT-PROJET VOIRIE : un traitement paysager des voiries et cheminements

La ZAC du Vallon des Garettes laissera une large place aux espaces verts et proposera un traitement paysager des voiries et cheminements pour préserver le caractère bocager du site. Véritable cœur vert de la ZAC, le parc – d'une surface de 7 hectares – permettra de relier les différentes zones grâce à un réseau de liaisons douces. Cet espace paysager joue un rôle essentiel dans le dispositif de gestion des eaux pluviales, avec la présence de plusieurs bassins de rétention.



Emplacement du futur mail

## LES CIRCULATIONS DOUCES FAVORISÉES

Les voies principales permettent de relier les zones bâties existantes au futur quartier. Aussi, la création de la ZAC du Vallon des Garettes constitue l'opportunité de fluidifier le trafic du centre-bourg en créant une voie primaire permettant de contourner le bourg par une liaison depuis la rue du Raffuneau jusqu'à la rue Robert Le Ricolais (RD42). Ce maillage permet également de relier la rue du Doucet à la rue Robert Le Ricolais desservant ainsi les quartiers existants au nord de la zone.

Les voies de desserte sont structurées pour limiter les voies en impasse. Elles sont aménagées de manière à réduire la vitesse des véhicules et à favoriser ainsi des déplacements piétons et cycles plus sécurisés.

Les liaisons douces sont particulièrement favorisées avec notamment la création de cheminements piétons et cycles en site propre, le long des voies principales et au cœur du vallou dans le parc paysager. Ce maillage permet une desserte piétonne et cycle sécurisée, depuis les futures zones d'habitations, en direction du centre-bourg et de l'ensemble des équipements et commerces. ■