

# INFO Bourg Garettes



## *Le commerce de proximité, acteur majeur de dynamisme et d'attractivité*

Depuis longtemps, les habitants du bourg attendent un supermarché de proximité. Nous pouvons aujourd'hui vous annoncer l'arrivée de ce commerce : un magasin SPAR, groupe Casino, d'une surface de 476 m<sup>2</sup>. La construction de l'immeuble qui accueillera ce magasin a commencé sur l'ancien parking de la Frébaudière et sera livré au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012. Le

futur gérant, M. Rautureau, sera heureux de vous y accueillir dès son ouverture. Cette supérette sera un nouveau maillon participant au dynamisme du bourg.

**Monique Maisonneuve,**  
Adjointe à l'Aménagement, à  
l'Urbanisme et à l'Environnement



## AGENDA

- **Octobre 2010**  
Début des travaux de l'immeuble de La Nantaise d'Habitations
- **Novembre 2010**  
Opération de construction  
« Le Parvis » - Bourg d'Orvault
- **Début 2011**  
Permis de construire de la Médiathèque
- **Janvier 2011**  
Expérimentation du dispositif de « stationnement » (disque bleu européen)

# Les différentes typologies d'habitats

Le projet du Vallon des Garettes s'inscrit dans un processus de développement du centre bourg, soucieux de la qualité de vie et de la diversité des constructions. À ce titre, un large panel de formes bâties est prévu dans la ZAC afin de répondre

aux attentes variées des acquéreurs et de s'adapter aux typologies de logements environnants (individuel à l'ouest et collectif à proximité du centre bourg).

Ainsi les futurs habitants pourront choisir selon leur mode de vie et leur budget. Les logements suivants seront proposés : logements individuels sur un terrain à construire (taille variée), des maisons en accession sociale, des appartements ou des maisons « de ville » commercialisés par des promoteurs, des logements sociaux en appartement ou en maison, etc.

## TÉMOIGNAGE

### ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

Isabelle et Éric, futurs habitants de la ZAC des Garettes

**Comment êtes vous arrivés sur la commune d'Orvault ? Quelle est actuellement votre situation de logement ?**

Nous avons profité de l'opportunité d'une mutation professionnelle il y a 7 ans pour nous installer à Orvault. Le contexte immobilier était déjà tendu. Face à la difficulté de trouver un logement, la Mairie nous avait alors apporté une aide précieuse en terme d'accès à un logement social locatif. Nous nous plaignons bien à Orvault. La ville offre un cadre de vie très agréable avec, en particulier, de nombreux espaces verts aux portes de Nantes et un tissu associatif très dense et actif. Pour ces raisons mais aussi pour rester proche de mon lieu de travail, notre volonté a toujours été, dans la mesure du possible, de rester sur la commune d'Orvault. Mais la perspective de devenir un jour propriétaire nous semblait difficilement envisageable.

**Comment avez-vous découvert la possibilité de vous installer sur la ZAC des Garettes ?**

Nous avons entendu parler du projet « ZAC des Garettes » il y a deux ans et demi, en marge d'un événement dans notre quartier, où nous avons rencontré M<sup>me</sup> Maisonneuve, adjointe à l'urbanisme. Après lui avoir précisément décrit notre situation, elle nous a renseignés sur les opportunités d'accession à la propriété, y compris pour des primo-accédants aux revenus modestes. Nous avons deux enfants et le type de bien proposé dans le cadre du programme d'accession sociale à la propriété est une maison jumelée de type T4 (normes de construction BBC) avec un petit jardin. Cela répondait bien à nos besoins. Situé à deux pas du bourg, de la médiathèque, de la supérette et des nombreux services de proximité, j'imagine le futur quartier très agréable à vivre.

**Où en êtes-vous dans l'accomplissement de votre projet et la perspective d'installation dans la maison ? Quel est votre état d'esprit à l'idée de devenir propriétaire ?**

Pour nous, c'est la concrétisation d'un rêve car nous ne pensions plus pouvoir acheter, un jour, une maison. Pour y parvenir, il aura fallu beaucoup de ténacité, d'énergie et de patience. Nous y avons toujours cru mais sans l'aide de la Mairie (dispositif Pass'Foncier...) et l'accompagnement de M<sup>me</sup> Maisonneuve, nous n'aurions jamais pu rassembler toutes les pièces du puzzle (démarches réglementaires, administratives, constitution du plan de financement, etc.).

Nous avons dû répondre aux demandes et exigences de 3 acteurs : Mairie, promoteur et banque. Nous sommes maintenant arrivés au bout de cette étape et rentrons, mi-novembre, dans le concret du projet avec le choix définitif des matériaux de finition. Toute la famille se réjouit à l'idée de voir la maison sortir doucement de terre avant de nous y installer définitivement mi-2012...

## Terrains à bâtir

Près de 100 terrains à bâtir sont aujourd'hui commercialisés ou le seront dans les mois à venir sur le secteur de l'Aulne. Le mode d'attribution des terrains s'est attaché à privilégier l'accession à la propriété et la diversité des accédants (âge, primo-accédants, revenus,...).

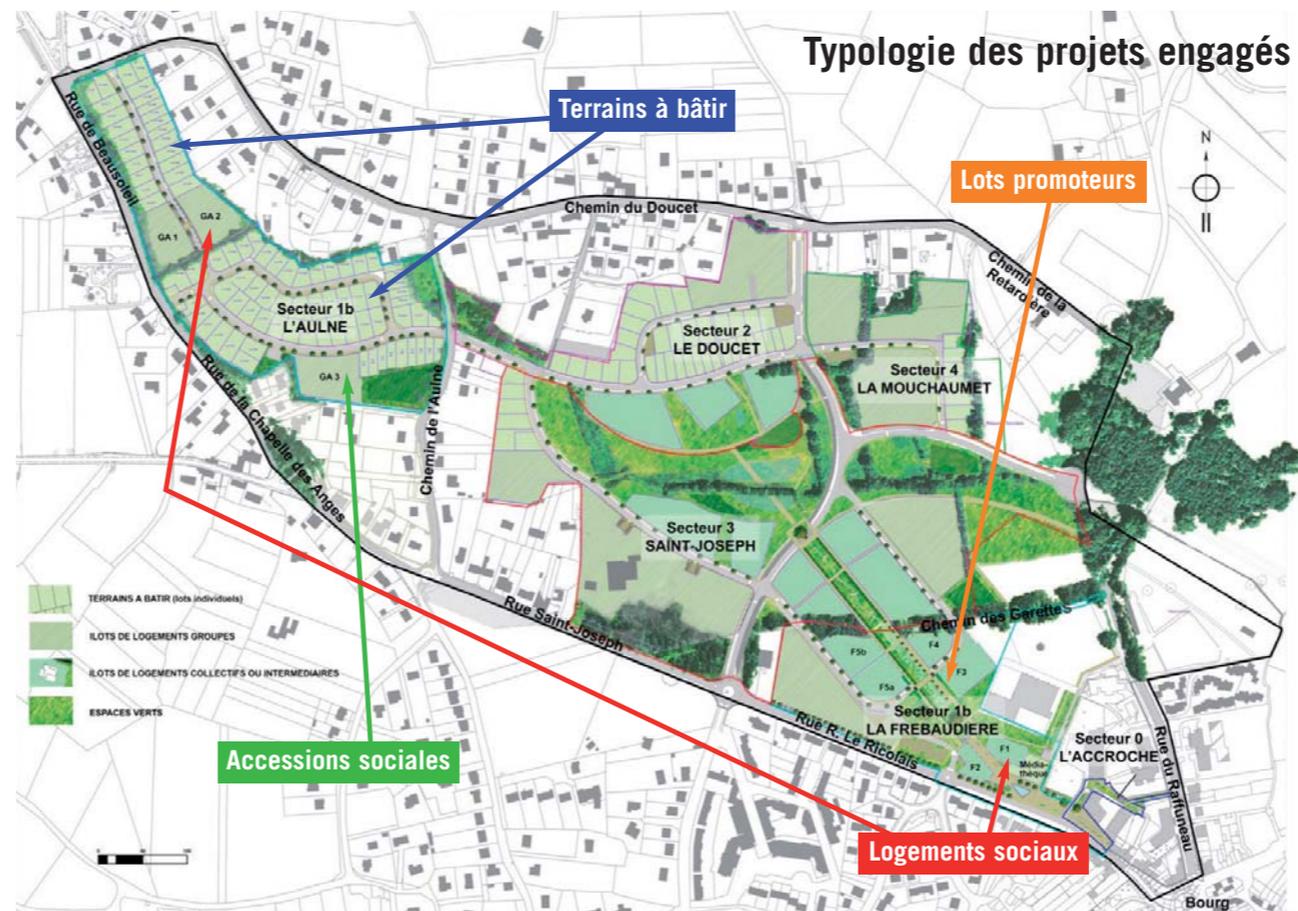
Les terrains, d'une surface allant de 280 à 600 m<sup>2</sup>, sont organisés autour de voies dessinées afin de favoriser leur utilisation et appropriation par les habitants. L'architecte urbaniste de la ZAC suit les projets de construction et organise des séances de travail pour garantir une qualité d'ensemble au quartier.



## Lots promoteurs

À proximité immédiate du centre bourg, sur le secteur dit de la Frébaudière, quatre lots ont été attribués à des équipes promoteurs/architectes (promoteurs privés). Ces projets représenteront environ 120 logements (appartements, duplex, ou logements indépendants, tous avec terrasses ou jardins en rez-de-chaussée). Ils seront commercialisés à partir de mi-2011 pour une livraison prévue à partir de début 2013. Ces projets sont principalement destinés à des propriétaires occupants. Une partie des logements sera proposée en intégrant le dispositif de logements abordables défini par Nantes Métropole.

Les projets de l'îlot de La Frébaudière feront l'objet d'une présentation plus détaillée dans un numéro ultérieur d'Info Bourg Garettes.



## Typologie des projets engagés



Les quatre projets retenus



## Maisons en accession sociale (Lot GA3)

Le groupe GHT propose, dans le secteur de l'Aulne, 13 maisons de 90 m<sup>2</sup> environ, sur des terrains de 150 à 250 m<sup>2</sup>. Ces maisons en ossature bois et répondant au label « BBC effinergie » seront en vente sous conditions de ressources (PSLA) à 175 000 € TTC environ.



Pour permettre à tous de se loger, la ville d'Orvault et Nantes Métropole se sont engagés à développer le logement social sur la commune. Des projets en locatif social sont ainsi répartis sur l'ensemble du territoire de la ZAC. Les projets répondent aux typologies souhaitées en fonction de leur environnement. Des logements collectifs sont en cours de construction à proximité du bourg. 21 maisons individuelles du T3 au T5 seront bientôt réalisées dans le secteur de l'Aulne.

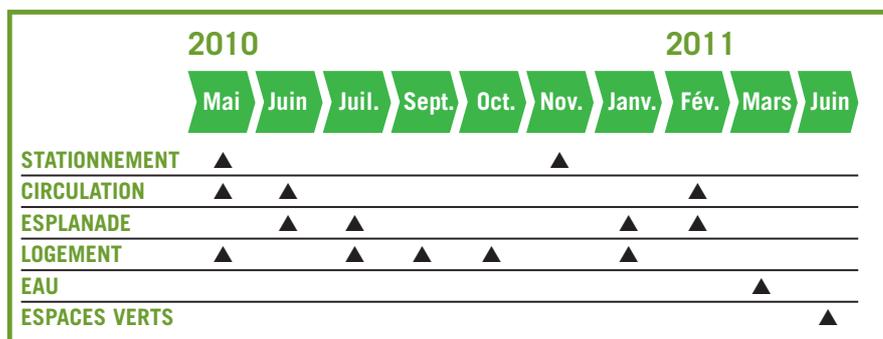


# Une dynamique de concertation

La Ville rencontre régulièrement habitants, associations de résidents du bourg, commerçants et écoles, pour échanger et s'appuyer sur l'expertise d'usage de chacun. Pas moins de quinze rendez-vous ont ainsi ponctué l'année afin de mieux appréhender les attentes des habitants en termes de constructions et de logement, d'organisation des espaces publics, de déplacements ou encore d'espaces naturels. La concertation combine différents types d'échange : le comité consultatif Bourg Garettes et ses groupes de travail, des ateliers avec les élèves de l'école du Vieux Chêne, des réunions de proximité avec les riverains ou les

Depuis janvier 2010, le travail s'est engagé avec l'ensemble des acteurs du territoire structuré autour des thèmes du stationnement, des flux de circulations et du rapport entre urbanisme et environnement.

commerçants, des habitants sollicités pour des réunions techniques. Pour exemple, un membre de l'ABO et membre du conseil de quartier Bourg, a été invité à Nantes Métropole Aménagement afin de discuter du choix des promoteurs pour les îlots F3 à F5b de la ZAC. Des expériences riches et variées qui nourrissent le projet, afin de répondre à l'intérêt commun. La Ville reconduira ces temps de concertation en 2011 pour échanger sur les différents îlots de construction, la gestion de l'eau, l'éclairage ou encore les espaces naturels. ■



## L'ÉCOLE DU VIEUX-CHÊNE Une proposition de co-construction du comité consultatif Bourg Garettes qui prend corps...

À l'issue des premières réunions de travail sur l'aménagement de l'esplanade de la Frébaudière, une idée germe : faire participer les enfants de l'école du Vieux-Chêne sur l'aménagement de leur cour, en lien avec l'aménagement de l'espace public connexe et la future médiathèque. Il y a là matière à un projet pédagogique que M. Bermond, directeur de l'école, trouve intéressant d'initier.

Depuis la rentrée, les enfants, accompagnés des enseignants, planchent donc sur les aménagements qu'ils aimeraient voir se réaliser dans leur cour d'école. Dans un premier temps, ils ne se sont rien interdit. Puis, au fil des échanges, notamment avec des intervenants extérieurs (services municipaux espaces verts et de la sécurité dans l'espace public, architecte et urbaniste) et avec des élus, ils ont affiné leur projet.

En janvier, le rendez-vous est déjà pris avec les enfants pour présenter le résultat de leur réflexion. Une dernière réunion en février 2011 devrait permettre de finaliser l'esquisse avec l'ensemble des publics concertés, dont les parents d'élèves et le comité consultatif.



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

Info Bourg Garettes n°7 - Novembre 2010 - Directeur de la publication : Franck Savage  
Réalisation : Nantes Métropole Aménagement / Ville d'Orvault - Conception : Double Mixte  
Crédits photos : Cap Urbain et DR - Visuels non contractuels - Document imprimé sur du papier recyclé



**Une question, un doute ?**  
Pour clarifier toutes vos interrogations, contactez le service démocratie participative par mail : [m3dp@mairie-orvault.fr](mailto:m3dp@mairie-orvault.fr)

## COMMERCIALISATION

Si vous êtes intéressé par l'achat d'un terrain au Vallon des Garettes, et pour toute information complémentaire sur la commercialisation, contactez :  
Nantes Métropole Aménagement  
Flore Hivert au  
02 40 41 01 30 ou  
[flore.hivert@nantes-am.com](mailto:flore.hivert@nantes-am.com)