

## Focus sur les lauréats 2011

Les deux lauréats 2011 de la région sont représentatifs des questions qui se posent aujourd'hui sur la localisation des opérations d'écoquartier entre extension et renouvellement urbain. D'un côté le projet de Guérande (16 000 habitants) se situe en extension mais dans le cadre d'une réflexion sur les limites de la ville et les liens à la nature. De l'autre, Clisson (7000 habitants) propose un projet en renouvellement urbain en lien avec un pôle d'échange multimodal de transports.

### Guérande, ZAC de la Maison Neuve

Ville / ESPACE VILLE - SETUR - SONING 44

L'opération consiste en la création d'un nouveau quartier destiné à accueillir plus de 600 logements et différents équipements publics (sportifs, scolaires...) sur la dernière grande zone à urbaniser de la commune, d'une superficie de 30ha, située à proximité du centre-ville.

Le projet a pour ambition d'afficher un nouveau modèle de développement avec davantage de mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle et davantage de compacité, promouvant des modes de déplacement moins polluants et des bâtiments performants sur le plan énergétique.

Il prévoit également une typologie variée des formes de bâtis et de logements.

Le projet vise à créer un quartier laboratoire et vecteur de la ville durable. Il repose sur des orientations fortes en matière de valorisation du paysage, des espaces naturels et agricoles, de mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle, et de gouvernance.



Espace Ville - SETUR - SONING 44

### Clisson, Ecoquartier du Champ de foire

SELA / Atelier Bruno Gaudin-SOGREAH



Atelier Bruno Gaudin - SOGREAH

Le projet consiste à reconquérir une friche urbaine de 6 hectares environ sur l'ancien champ de foire désaffecté depuis 2001.

Il se situe à proximité immédiate du centre-ville et de la gare SNCF, desservie par le tram-train en direction de Nantes. Le programme d'aménagement est mixte.

Il comprend un pôle tertiaire (6 000 m<sup>2</sup> de bureaux) en lien avec la zone d'activités localisée au sud du site, un pôle culturel (cinéma), des commerces et services et 260 habitations, dont 20% de logements sociaux, collectifs, intermédiaires et individuels, passifs ou BBC.

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain ambitieux qui résulte d'une implication forte de l'équipe municipale et d'une démarche complète de la conception amont, réalisation à l'accompagnement de la vie de quartier. Il conforte le statut de pôle d'équilibre conféré à la commune par la directive territoriale d'aménagement.

## Liste des projets candidats (2009-2011) / Nominés (\*) / Lauréats (#)

### LOIRE-ATLANTIQUE

Ancenis, Zac du Quartier de la Gare  
Carquefou, Zac de la Fleuriaye 2  
Clisson, Ecoquartier du Champ de Foire #  
Guérande, Zac de la Maison Neuve #  
La Chapelle-sur-Erdre, Zac des Perrières #  
La Chevrolière, Quartier Beausoleil  
La Plaine-sur-Mer, Secteur des Filets  
Le Pellerin, Les Tournesols  
Nantes, Erdre-Porterie \*  
Nantes, Bottière Chénaie #  
Nantes, Ecoquartier Prairie au Duc #  
Orvault, Le Vallon des Garettes  
Petit-Mars, Le Dareaux  
Rezé, Zac de la Jaguère  
St-André-des-Eaux, Opération Centre-Bourg \*  
St-Hilaire-de-Clisson, Les Fresches 3  
St-Nazaire, La Vecquerie  
Sucé-sur-Erdre, Le Verger  
Treillières, Zac de Vireloup

### VENDEE

La Génétouze, Village de la Vallée Verte  
Olonne-sur-Mer, Zac de Belle Noue  
Saint-Hilaire-de-Loulay, Renouvellement urbain

### MAINE-ET-LOIRE

Angers, Le Plateau des Capucins \*  
St-Georges-sur-Layon, Co-Habitations  
St-Léger-des-Bois, Zac du Grand Moulin  
St-Sylvain-d'Anjou, Le Veillerot  
Ste-Christine, L'Ilereau  
Segré, Le Court Pivert  
St-Germain-sur-Moine, Reconversion du site Gep  
Villevêque, Villevêque-Centre

### MAYENNE

Argentré, Les Coprins et Beausoleil  
Azé, La Mitraie2  
Changé, La Barberie  
Chateau-Gontier-Bazouges, Les Jariais  
Chatelain, Le Verger  
Laval, Pru des Pommerais  
Montigné-Le-Brillant, Le Coudray  
St-Baudelle, EcoQuartier Le Champ de la Lande

### SARTHE

Arçonnay, Plaine du Longuet et de la Métairie  
Fercé-sur-Sarthe, Quartier des Grands Jardins  
Sablé-sur-Sarthe, La Pellandière

Conception : CETE Ouest / DREAL

**DREAL**  
Pays de la Loire

service  
Intermodalité  
Aménagement  
Logement

Mars 2012

# Appels à projets EcoQuartier

## Panorama des projets candidats en Pays de la Loire



ANALYSES  
ET CONNAISSANCE

Collection  
n° 43

Direction régionale  
de l'environnement,  
de l'aménagement  
et du logement  
Service Intermodalité  
Aménagement Logement

34, place Viarme  
BP 32205  
44022 Nantes cedex 1  
Tél : 02.40.99.58.33  
Fax : 02.40.99.58.01

Directeur de publication :  
Hubert FERRY-WILCZEK

ISSN :  
2109-0017



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
PAYS DE LA LOIRE



direction régionale de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement Pays de la Loire

Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer

Deux appels à projets EcoQuartiers ont été lancés par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement en 2009 et 2011 dans le cadre du plan Ville durable. Ils ont connu un vif succès dans les Pays de la Loire. Le nombre de projets proposés par les collectivités locales en 2011 situe la région au 3e rang national après l'Île de France et Rhône Alpes. La DREAL a souhaité, à travers ce document, tirer les premiers enseignements des caractéristiques de ces projets, ainsi que de leur insertion dans le tissu urbain.

Les Pays de la Loire se sont particulièrement illustrés dans ces appels à projets. 41 projets, provenant de 39 collectivités territoriales différentes (communes et établissements publics de coopération intercommunale) ont été présentés à l'appel à projets et 5 ont été primés :

- palmarès 2009 : Nantes, «Ecoquartier Prairie au Duc» (catégorie biodiversité/nature en ville) et «Bottière Chénaie» (catégorie densité et formes urbaines) ; La Chapelle-sur-Erdre, «ZAC des Perrières» (catégorie biodiversité/nature en Ville) ;
- palmarès 2011 : Clisson, «Ecoquartier du Champ de foire» et Guérande, «ZAC Maison Neuve» (catégorie petite ville.)

Trois projets (Saint André des Eaux, Nantes et Angers) font partie des 78 nominés en 2011 au niveau national.

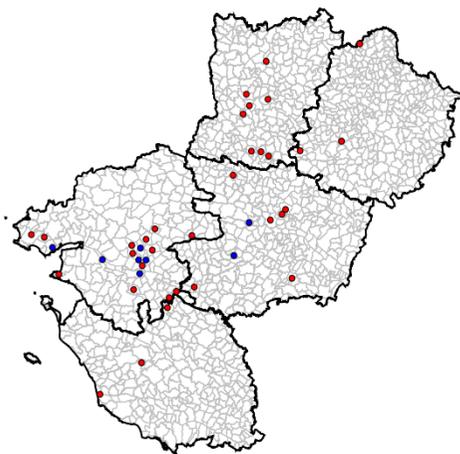


Figure n°1 : Localisation des projets candidats en Pays de la Loire en 2009(●) et en 2011 (●)

### Caractéristiques des collectivités candidates

Si les projets proviennent en grande majorité de Loire-Atlantique, en 2011, les 5 départements de la région sont représentés dans l'appel à projets (alors que les candidatures en 2009 étaient localisées en Loire-Atlantique et dans le Maine-et-Loire). Il convient de noter particulièrement le fort développement des candidatures en Mayenne (cf figure n°2)

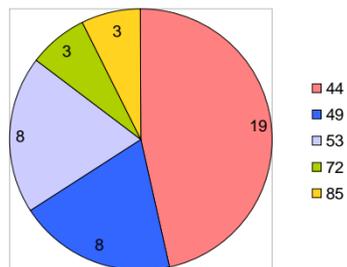


Figure n°2 : Répartition des projets par département

La majorité des communes candidates appartient à la catégorie des « petites villes » (3 000-20 000 habitants) mais plus d'un quart a moins de 2000 Habitants (481 pour la plus petite)(cf figure n°3). Il faut souligner cette forte mobilisation des petites communes, dont les services techniques sont souvent très réduits et l'ingénierie plus difficile à mobiliser.

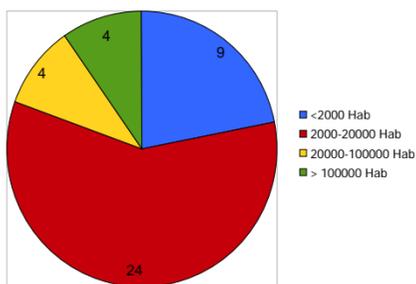


Figure n°3 : Répartition des projets selon la taille de la commune

La figure n°1 montre que les projets sont répartis sur tous les types de territoire (littoral, zone urbaine dense, péri-urbain, milieu rural).

Les 3/4 des projets concernent des pôles urbains à savoir ceux de Nantes, Saint-Nazaire, Angers et Laval. Ces communes concentrent à eux seuls plus de 50% des logements construits au titre des projets candidats. Au total, 90% des logements sont concentrés dans les pôles urbains et leurs couronnes péri-urbaines.

### Localisation et consommation d'espace

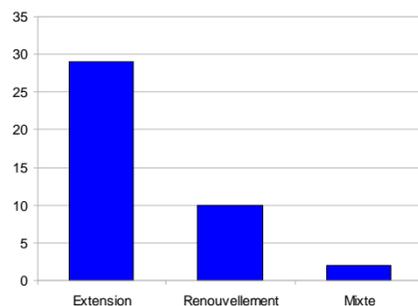


Figure n°4 : Répartition des projets selon le contexte

30% des opérations sont en renouvellement urbain, soit parce qu'elles se font sur des friches industrielles ou ferroviaires, soit dans des dents creuses (anciens jardins ou secteurs maraichers). Un seul projet ANRU a été candidat, celui du PRU des Pommeraiès à Laval. Hors ce projet, on notera très peu d'actions sur le bâti existant ou en requalification urbaine, exceptés deux projets à Saint Hilaire de Loulay (85) et à Argentré (53).

70% des projets se développent en extension pure (construction au-delà de la zone déjà urbanisée de la commune). Seules quelques opérations combinent extension et renouvellement. D'autres le font aussi sur différentes opérations d'aménagement successives ou simultanées mais en dehors des appels à projets.

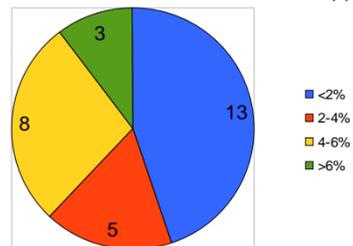


Figure n°5 : Répartition des projets en extension urbaine selon le taux d'accroissement du projet au regard de la surface bâtie communale (exploitation des données MAJIC)

Les projets en extension urbaine représentent un accroissement de la surface bâtie de la commune variant de 0,3% à 15% (cf figure n°5). Si la majorité des projets en extension correspond à une faible consommation d'espace eu égard à la surface déjà urbanisée de la commune, 3 projets augmentent significativement leur surface bâtie : Orvault (44) et St Léger des Bois (49) de 6-7% et Saint Baudelle (53) de 15%.

Dans certains projets, la connexion avec le tissu existant n'est pas suffisante. Par conséquent les commerces et équipements ne sont pas suffisamment accessibles à pied ou à vélo.

Au total, les projets en extension candidats à l'appel à projets consomment 526ha (plus de 700 stades de football ou 1,5 fois l'île de Nantes) pour 19000 logements (ce qui correspond environ à 6 mois d'autorisations de construire à l'échelle des Pays de la Loire. A titre de comparaison, les villes de Laval et la Roche sur Yon comptent chacune environ 27000 logements).

### Dimension des opérations

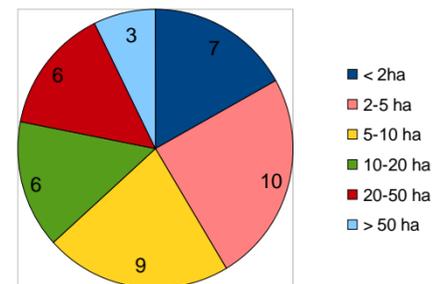


Figure n°6 : Répartition des projets selon leur superficie

La surface médiane est de 7ha et la surface moyenne de 15ha. On constate une grande disparité des opérations qui vont de moins d'un hectare à 104ha pour le plateau des Capucins à Angers. Les opérations modestes sont majoritaires : 2/3 des projets font moins de 10 ha (cf figure n°6).

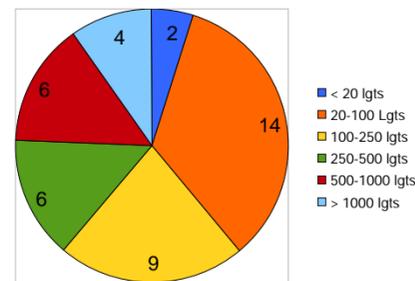


Figure n°7 : Répartition des projets selon le nombre de logements prévus

La figure n°7 montre un profil assez proche concernant le nombre de logements prévus dans ces opérations. Pour autant, à superficie égale, les opérations peuvent être très différentes (cf paragraphe sur la densité) : ainsi, pour 50 ha de surface, la programmation en logement s'échelonne de 600 à 1500 (soit une échelle de 1 à 2,5), et cela dans la même agglomération.

Au final, près de la moitié des opérations comportent moins de 100 logements et les plus grandes opérations correspondent logiquement aux programmes de logements les plus importants (ainsi 6000 logements programmés à Angers, contre une dizaine sur les plus petites opérations en Vendée et Mayenne).

### Densité

Alors que les 3/4 des opérations concernent des secteurs plutôt tendus (grand pôle ou couronne de grand pôle), les densités restent relativement faibles y compris dans les agglomérations de Nantes ou Angers. Au-delà des enjeux de consommation d'espaces agricoles, une densité suffisante est une des conditions nécessaires à la mise en place de transports en commun performants et à l'implantation de commerces et équipements.

Une première approche de chaque opération par la densité brute (à savoir le nombre de logements prévus/superficie totale de l'opération) est présentée figure n°8. On constate que 70% des opérations prévoient moins de 30 logements/ha et que 30% sont inférieures à 20 logements/ha (avec un minimum à 9 logements/ha). La moyenne se situe à 27 logements/ha.

Mais la densité brute en logements ne permet pas d'apprécier la réalité des opérations car elle ne tient pas compte de 3 éléments :

- 1/ les logements déjà existants à l'intérieur de l'opération (par exemple pour le PRU à Laval, seuls 120 logements neufs sont construits, mais il en existe déjà un certain nombre qui n'entrent pas dans le calcul) ;
- 2/ les espaces verts et les espaces publics qui vont servir au-delà du projet ;
- 3/ les constructions hors logements, à savoir les équipements publics et les activités, ce qui pénalise la mixité fonctionnelle dans le quartier.

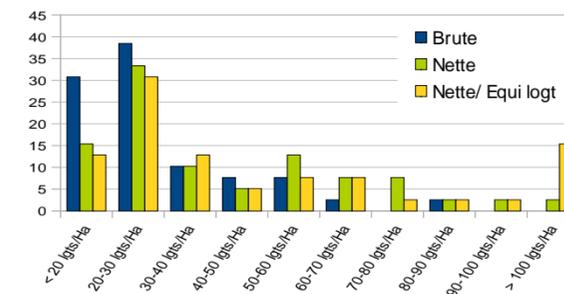


Figure n°8 : Pourcentage des projets selon les différentes densités

La densité nette en logements (nombre de logements/ (superficie totale - superficie d'espaces verts et d'espaces publics) rend mieux compte de l'ampleur des espaces publics dans les projets. La densité moyenne augmente, passant à 40 logements/ha. Deux projets atteignent des densités supérieures à 90 logements/ha. A consommation foncière égale, la densité nette met en relief d'une part, les projets qui valorisent l'espace public comme une compensation à la densité des îlots bâtis ; d'autre part, ceux pour lesquels la taille des parcelles privatives reste importante. Son calcul est cependant plus délicat. En effet, la moitié des projets n'a pas fourni les données concernant les espaces verts et espaces publics. De plus, certains projets ont compté des espaces privés (coeur d'îlots par exemple) en espaces verts.

La moitié des projets affiche une mixité fonctionnelle. Les surfaces prévues pour des activités ou des équipements peuvent être converties en équivalents logements avec un ratio (par exemple 1 logement correspond à 70m<sup>2</sup> SHON, c'est à dire qu'un programme de 1000m<sup>2</sup> de bureaux est converti en 17 logements). Cette conversion permet de comparer les opérations entre elles, sans toutefois correspondre à la densité perçue dans le quartier.

Par exemple, sur l'île de Nantes, l'écoquartier Prairie au Duc s'étend sur 18 ha dont 13 ha d'espaces publics et d'espaces verts (notamment autour des Machines de l'île). Il n'est prévu que 380 logements mais de nombreux équipements publics (Machines de l'île, école, centre des musiques actuelles...) et des bureaux. Ainsi la densité brute y est de 21 logements/ha, la densité nette de 76 logements/ha et la densité nette en équivalents logements approche 150 équivalents logements/ha. En effet, sur les secteurs bâtis du quartier, il est prévu des bâtiments de taille diverse, de R+1 à R+17. Mais ces opérations sont situées au centre de la ville, desservies par les transports communs, et sont intégrées dans un grand parc urbain d'agglomération.



Faisabilité des îlots Prairie-au-Duc (GAIN)