

Ecocité du pré vert à St Nolff

par Marie Lanson / © 2021-03-18 09:34:27 / France / 👁 1139 / 🇫🇷 FR



Adresse : Ecocité du pré vert 56250 ST NOLFF, France

Nombre d'habitants : 250 hab

Année d'engagement du projet : 2007

Année d'achèvement du projet : 2021

Mots-clés : Road-diet, mobilité douce, BBC, écocité, préservation biodiversité, préservation eau



6 ha



2 700 000 €

Label / Certifications :



CARTE D'IDENTITÉ

Pour la commune de St Nolff, bourg rural en 1^{ère} couronne de Vannes dans le Morbihan, la pression foncière s'est fortement accrue avec son attractivité et les élus, mis au défi de conduire un développement durable, ont décidé de construire un écoquartier exemplaire en matière économique, sociale et de maîtrise

d'impact sur l'environnement.

Le projet aussitôt baptisé « Ecocité » est donc tourné vers une **densité** importante (pour la région) si bien qu'un travail particulier a été mené sur la morphologie du quartier et des lots de construction pour trouver des formes urbaines vernaculaires alliant densité, intimité et qualité de vie.

Par ailleurs, une volonté claire de la collectivité était de donner la priorité aux déplacements doux (« **laisser la voiture à la porte du quartier** »).

Aujourd'hui, les habitants et l'environnement naturel qui les accueille s'organisent en symbiose et tous disposent de l'espace nécessaire pour s'épanouir.

Programme

- Logements
- Equipements publics
- Espaces publics
- Espaces verts

Etat d'avancement du projet

- Operationelle

Type de procédure

- Permis d'aménager
- Permis de construire

Démarche(s)

- Démarche Eco-Quartier
- Agenda 21

Label(s)

- Ecocité

Crédits photo

plans fournis par la SEM AEDM (photos Marie Lanson)

TERRITOIRE

Type de territoire

La Bretagne connaît ses dernières années une croissance économique et démographique continue. Si ce dynamisme est positif, il est aussi synonyme d'exigences nouvelles et a des **implications foncières** certaines. D'autant qu'à cela s'ajoute un phénomène national de desserrement des ménages qui contribue également à accroître la **pression urbaine**.

En conséquence, les surfaces artificialisées progressent très rapidement en Bretagne : elles ont doublé en 20 ans. Près de 4 000 ha ont ainsi été utilisés chaque année pour la croissance urbaine entre 1985 et 2005, soit l'équivalent de la superficie urbanisée de Rennes. Avec une création d'emploi 2 fois supérieure à la moyenne française et une population qui croît de 1,1% par an, le département du **Morbihan** est particulièrement affecté par ces problématiques. Les besoins du département sont de 7800 logements par an (dont 1200 logements sociaux).

L'enjeu pour les communes est de **maîtriser le développement** de leur territoire.

La commune de Saint-Nolff est localisée en **1ère couronne de Vannes** (à dix kilomètres) et à proximité du Golfe du Morbihan. Cette commune d'un peu moins de 4000 habitants s'étend sur 26 km² et offre un cadre de vie périurbain, à la campagne. Le bourg, niché au fond de la vallée du Condat, offre l'ensemble des services et des commerces de proximité. Une vie associative contribue à son dynamisme.

La ville est soumise à un mitage de l'espace et une pression foncière forte. Depuis 1997, Saint-Nolff s'est engagée à utiliser les ressources naturelles de façon raisonnée et à mettre en œuvre une politique de développement durable et solidaire, notamment lors de la révision de son PLU. Dans cette logique, la commune s'est engagée depuis 2005 dans une démarche Agenda 21, armature de tous les projets de la commune sur le foncier, l'animation locale, le développement urbain...

C'est dans ce contexte qu'a été imaginée et conçue l'écocité du Pré Vert, voulue comme un lieu de vie innovant à l'empreinte écologique réduite.

Zone climatique

[Cfc] Océanique hiver & été frais. Tempéré sans saison sèche.

CHIFFRES CLÉS

Nombre de logements

130

Nombre de logements sociaux

35

Coût total investissement HT

2 736 000 € HT

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom : AEDM

Type : Porteur parapublic (SEM, SPLA...)

Description générale :

Début 2007, une opportunité permet à la commune d'acquérir un terrain agricole de 5,7 ha, situé dans le secteur nord du bourg de Saint-Nolff, desservi par la RD 182.

Elle décide d'y implanter son projet « d'écocité » et le 25 octobre 2007, le conseil municipal adopte l'engagement de la procédure et des études relatives à la création de la Z.A.C de la cité du Pré Vert, par voie de concertation publique.

Les études préalables le dossier de création sont alors confiées à la société d'économie mixte EADM : créée en 2005, cette SEM départementale a pour actionnaires privés la Caisse des Dépôts et des banques locales. La collectivité de St Nolff figure parmi ses acteurs publics partenaires et son maire siège au conseil d'administration, en tant que conseiller général du canton.

En juillet 2008, à la suite de la consultation pour attribuer la phase de réalisation de l'opération, d'aménagement, la SEM EADM est retenue en tant que concessionnaire, puis en mars 2009, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics étant approuvés par le Conseil Municipal, la ZAC est passée en phase opérationnelle.

La maîtrise d'œuvre des travaux de viabilisation est assurée par les sociétés ATELIER AR'TOPIA et TEM dans le cadre d'une cotraitance.

L'opération est décomposée en trois tranches d'inégales importances tant sur leur périmètre opérationnel respectif que sur le nombre de logements construits. La troisième tranche a fait l'objet d'un redécoupage en 2014 afin de maintenir un équilibre entre les investissements réalisés par EADM et la demande de lots à bâtir.

En juin 2020, la quasi-totalité des lots était vendue (seuls 3 lots restaient disponibles).

Pilotage projet

Description :

Le pilotage du projet a été réalisé par AEDM (porteur).

Intervenants du projet

AEDM

Fonction : Aménageur

CADRE DE VIE

Cadre de vie / densité

Le projet de l'Ecocité est tourné vers une **densité** importante pour la région (23 logements par ha) si bien qu'un travail particulier a été mené sur la morphologie du quartier pour trouver des formes urbaines alliant densité, intimité et qualité de vie.

Il en résulte un plan de masse où la forme et la taille des parcelles est volontairement variable et aléatoire : **l'irrégularité, les décalages et la diversité** sont recherchés.

Le quartier est organisé comme un village, avec une continuité de maisons mitoyennes et de venelles étroites. Les maillages bocagers et les larges espaces verts procurent un aspect paisible au quartier.

Mixité sociale

Plutôt qu'une succession d'opérations par «blocs d'opérations», le projet propose **une mixité sociale et de maître d'ouvrage** à la parcelle. La concertation et l'accompagnement des futurs acquéreurs sont un point fort du projet.

La répartition des logements est la suivante::

- 55 % de lots libres, dont une quinzaine de parcelles réservée au primo accédants
- 10 à 15% de logements ouverts à des promoteurs et investisseurs
- 7% de logements sociaux, en location accession
- 23% de logements sociaux

Les logements sociaux sont répartis sur l'ensemble des parcelles. Leurs constructions ont été réalisés par l'OPH Bretagne Sud Habitat (7 logements) et les ESH Armorique Habitats (9 logements) et Aiguillon construction (16 logements).

Toutes les parcelles sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui permet d'accueillir les personnes en handicapé et d'être compatible avec les besoins futurs (liés au vieillissement) des occupants actuels.

Aujourd'hui, l'objectif de mixité sociale et intergénérationnelle est atteint, avec une cohabitation paisible.

DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

MOBILITE

Strategie mobilité

Un des points centraux dans la réflexion du projet portait sur la mobilité, avec une volonté claire de donner la priorité aux déplacements doux.

Pour « **laisser la voiture à la porte du quartier** », des stationnements partagés ont été répartis en périphérie.

Le cœur du quartier est ainsi un espace apaisé où les déplacements se font essentiellement à pied.

Les **parkings mutualisés** sont plantés et masqués en périphérie de la zone et situés à un maximum de 60 mètres de tout bâtiment. Il y a en tout 1.8 places de parking/habitation.

Les parkings ont été réalisés dans des matériaux standard, ceux à base de terre/pierre se détériorant en cas d'utilisation très fréquente. L'usage de véhicules électriques est encouragé par la présence de bornes partagées sur ces aires de stationnements.

Un maillage de ruelles, de venelles et de sentiers dessert ensuite le quartier :

- Les **ruelles** peu nombreuses et étroites sont mixtes (piétons & voitures) ;
- Les **venelles** sont également carrossables mais ne peuvent être empruntées qu'à titre exceptionnel (déménagement, secours, travaux) ;
- Les **sentiers** sont uniquement piétons.

Dans tous les cas les parcelles sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Une allée **piétonnière** permet de rejoindre le centre bourg situé à 700 mètres et qui regroupe les équipements publics (écoles, mairie, poste, équipements sportifs, culturels...), les commerces et services de proximité.

Douze allers-retours de **bus**, cadencés toutes les heures, sont assurés entre le bourg et le centre de Vannes, permettant une alternative à l'automobile pour les déplacements en agglomération.

Les terrains sont tous situés à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus.

SOLUTIONS

Coeur apaisé

- Sécurité
- Transports doux
- Gestion stationnement

Plus d'info : <data/sources/users/17290/20210317151620-parking-partage.jpg>



RESSOURCES

Gestion de l'eau

Si l'ancrage au terrain naturel facilite la gestion de l'eau, une attention particulière a été portée par le programme cette problématique :

- Les voiries ont été limitées afin de **réduire l'imperméabilisation** au minimum;
- Des noues et fossés stockants et infiltrants recueillent les **eaux de voiries** (avec des plantes traitant les hydrocarbures / zéro traitement phytosanitaire nocif) ;
- Les **eaux de toitures** sont récupérées pour une utilisation domestique (jardin, lavage, sanitaire) et des réservoirs ont été installés dans les jardins potagers ;
- La partie inférieure du terrain n'est pas urbanisée afin de conserver une descente gravitaire, sans poste de relevage.

Gestion des déchets

Les points de collecte sont regroupés à l'entrée des secteurs de stationnements et intégrés à des plantations. Un espace est réservé au compostage collectif des végétaux.

SOLUTIONS

Exemple de noue, pour la gestion de l'eau

- Gestion de l'eau
- Gestion des déchets



BIODIVERSITE

Biodiversité et milieux naturels

La création de l'écocité s'inscrit dans la volonté de la collectivité de « construire et aménager avec le souci de préserver les équilibres sociaux et environnementaux ».

La ZAC se situant sur des terres agricoles entourées de franges naturelles, une attention particulière a été portée à la préservation de la biodiversité qu'ils abritent.

Les aménagements suivants illustrent les actions réalisées pour laisser une place centrale à un environnement naturel qui favorise la protection de la biodiversité.

- Les haies, clôtures végétales et talus bocager qui ceignent l'architecture ;
- Les jardins potagers,
- Les espaces arborés partagés ;
- L'allée piétonnière qui mène au centre bourg et qui s'inscrit dans le cadre des corridors écologiques pour préserver la faune locale (insectes, reptiles, rongeurs, hérissons, gibiers...).
- L'aménagement d'une coulée verte pour relier la vallée de Kerloc ;

Aujourd'hui, la nature est omniprésente dans l'écocité et s'invite sous des formes peu domestiquées à chaque recoin de parcelle ou venelle, pour le plus grand plaisir des habitants.

SOLUTIONS

Tracé de la future coulée verte

- Gestion espaces naturels



ENERGIE/CLIMAT

Adaptation climat, préservation es ressources, émissions GES

Cf Mobilité et Ressources

Sobriété énergétique

Qu'elles soient construites par les bailleurs ou des particuliers, le bilan énergétique requis pour les maisons est **la norme BBC**, qui implique un objectif de **consommation inférieur à 50 KWh/m²/an**, comprenant le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la ventilation, l'éclairage.

Le positionnement du terrain de la ZAC présente des avantages certains pour parvenir à l'atteinte de cet objectif, notamment par l'ensoleillement dont il dispose.

Les maisons ont également été conçue selon une **architecture bioclimatique** :

- Orientation Sud ;
- Ombre portée calculée ;
- Mitoyenneté ;
- Ouverture limitée au nord ;
- Végétation à feuilles caduques au Sud, à l'Est et à l'Ouest ;
- Brises soleil structurel de la façade (avant toit, saillis, balcons...);
- Pares soleil mobiles (stores extérieurs ou intérieurs) ;
- Système de ventilation intérieur ;
- Efficacité énergétique des bâtiments.

Mix énergétique

L'aménageur a fait raccorder le quartier aux réseaux de gaz et d'électricité. L'installation a un réseau de chaleur a été jugée non pertinente pour alimenter des maisons à basse consommation.

Le système de chauffage est laissé au choix du constructeur :

- Les bailleurs ont opté pour les solutions électriques ou à gaz ;
- Les particuliers ont le plus souvent opté pour des poêles à granulés.

SOLUTIONS

Exemple de logements sociaux BBC

- EnR



BATIMENTS

Batiments

Le quartier est organisé comme un village, avec une continuité de maisons mitoyennes et de venelles étroites. L'objectif de la collectivité est ainsi de proposer un développement urbain cantonné au bourg, qui soit cohérent, équilibré et harmonieux pour une qualité de vie préservée.

La plupart des logements sont conçus comme des maisons de bourg avec un petit jardin : les parcelles sont étirées et les habitations donnent sur les ruelles tandis que les jardins sont orientés au sud. Les collectifs en « R+1+C » ressemblent à des maisons.

La liberté architecturale est laissée au gout de l'acquéreur tout en respectant une harmonie et une cohérence générale. En contrepartie d'un prix moyen inférieur aux prix constatés sur la commune, l'effort demandé aux futurs acquéreurs et de construire un habitat de performance BBC.

Concours

L'écocité du pré vert est un bel exemple d'écoquartier : précurseur à son lancement, il reste très adapté aux problématiques d'actualité, comme le vieillissement de la population et la résilience climatique, mais aussi la crise sanitaire.

Ses principales forces sont son caractère paisible et sa proximité avec la nature : dans un contexte où le télétravail se généralise, la possibilité de pouvoir profiter d'un tel cadre lors d'une courte pause est un privilège !

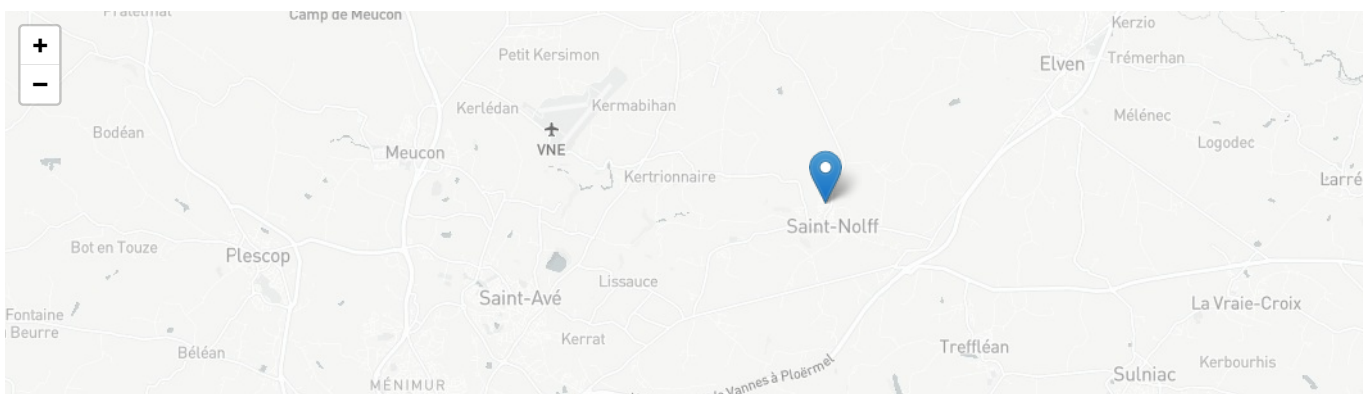
Il s'inscrit complètement dans les objectifs de transition énergétique avec ses bâtiments basse-consommation et son approche « road diet ». Plus encore, le succès de ce programme auprès des 130 familles qui s'y sont installées démontre l'attractivité de parcelles de petites tailles, qui permettent de limiter l'étalement urbain. Cette démarche est d'autant plus vertueuse qu'elle a contribué au faible prix des parcelles et donc à développer une mixité sociale dans un quartier recherché.

Tous ceux et celles qui ont participé à ce sujet (notamment les nombreux particuliers qui ont construit leurs maisons en BBC) sont sortis grandis de cette belle expérience.

Catégories du concours



Quartier Durable



Date Export : 20210505183138