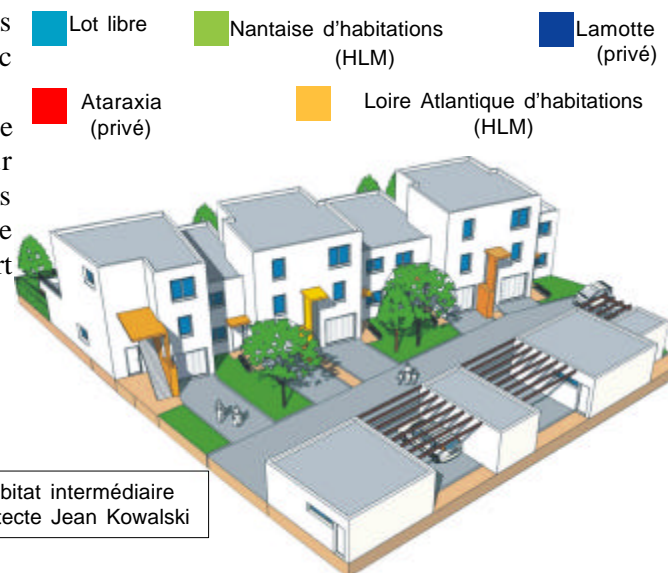
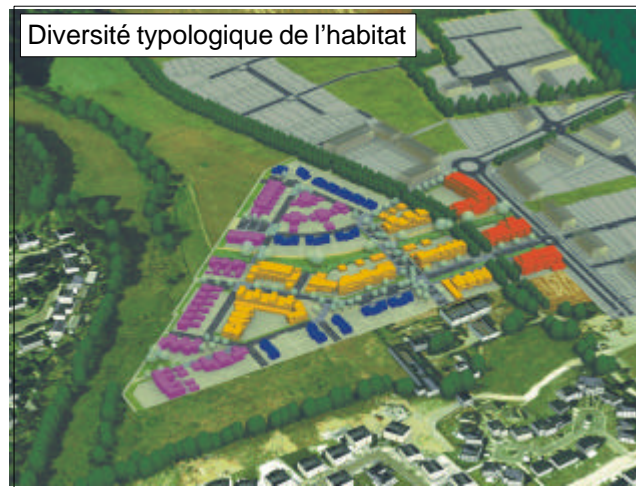


La nouvelle ZAC reprendra les mêmes ingrédients que la précédente :

- La diversité : elle s'exprime dans l'objectif de la mixité sociale mais également dans la variété des types de constructions qui y seront réalisées : maisons de ville, individuel groupés et des immeubles collectifs et fait nouveau par rapport à la Source, des logements en habitat intermédiaire (petits immeubles à deux étages dotés d'accès directs privatifs).
- Au niveau social, on note également une inflexion, l'objectif de 40 % de logement social est toujours d'actualité mais sur une gamme plus large 25 % de PLUS, 10 % de PLS, 5 % en accession. Le premier secteur qui va être créé affirme d'ailleurs cette diversité.
- Une urbanisation économe de l'espace : si à l'hectare, le quartier ne comporte que 20 logements au total, les îlots bâtis comporteront, eux, de 30 à 50 logements.
- Une charge foncière également étendue allant de 130 € par m² de SHON pour le logement social (l'aide de Nantes Métropole la ramenant à 100 €) à près de 300 € pour les programmes privés.
- Un environnement préservé : la démarche d'urbanisation de ce nouveau quartier préservera les sites et paysages existants : chemins ruraux, haies, allées, boisements. Le quartier sera doté de 20 hectares d'espaces publics verts dont 7 hectares boisés.
- Un quartier ouvert : la réalisation d'une liaison ferroviaire «train tram» prévue pour 2009 desservira le quartier grâce à une station située à proximité. Des voies piétons – deux-roues irrigueront le quartier et le mettront en relation avec l'urbanisation alentour.
- Une démarche Haute Qualité Environnementale affirmée à travers 5 cibles obligatoires sur 14 potentielles annexées au CCCT (choix des procédés et matériaux de construction, gestion de l'eau, de l'énergie des déchets d'activité, confort acoustique).



Habitat intermédiaire architecte Jean Kowalski

Ce sont donc à terme près de 5.000 habitants, dont environ 40 % logeront dans le parc social, qui vont venir habiter dans ces deux ZAC situées à proximité immédiate du centre de La Chapelle-sur-Erdre. Cette offre nouvelle en habitat compensera également la décohabitation vécue dans le parc pavillonnaire existant.

DRE : 16, rue Gaëtan Rondeau BP 90409 - 44204 Nantes cedex 2
Tél : 02-40-67-26-26 Fax : 02-40-67-28-28 Mel : DRE-pays-de-la-Loire@equipement.gouv.fr



Un développement urbain maîtrisé pour une nouvelle géographie des territoires

Journée d'information et d'échanges du 6 octobre 2005

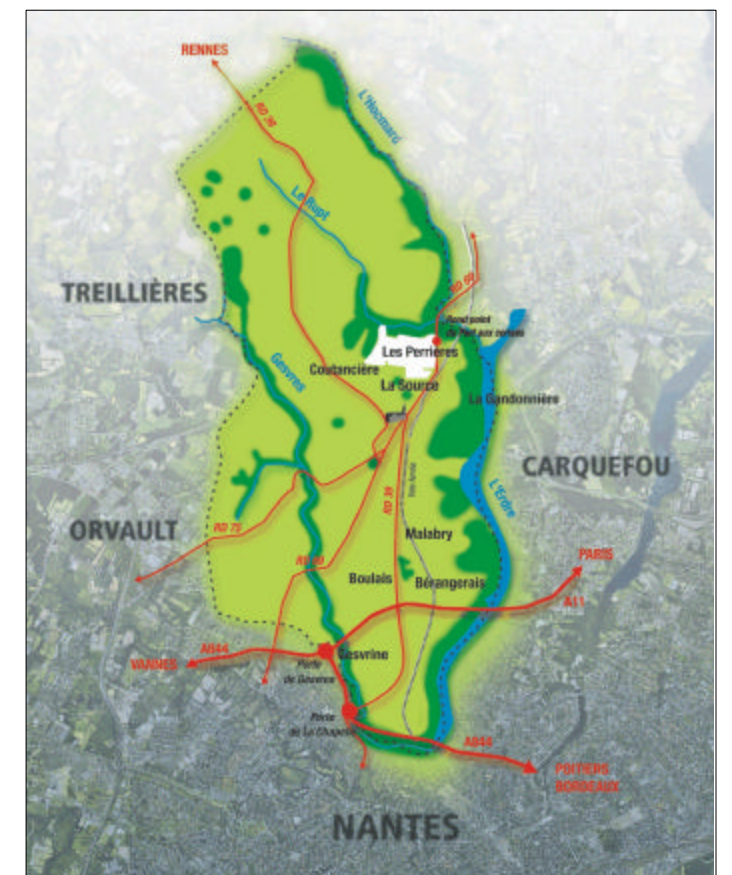
LA CHAPELLE sur ERDRE

Le contexte

Population de l'aire urbaine en 1999	771 120
Population de la commune en 1999	391
Variation de la population entre 1990 et 1999	1 561
Variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999	1 193
Nombre de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2004	706
Nombre de logements ordinaires collectifs commencés entre 1999 et 2004	360
Nombre de logements ordinaires individuels commencés entre 1999 et 2004	346
Moyenne annuelle de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2004	118

La Chapelle-sur-Erdre est une commune résidentielle de la première couronne de l'agglomération nantaise. Elle bénéficie d'espaces naturels de qualité (présence de l'Erdre, de nombreux châteaux et d'espaces boisés) et d'une image de grande qualité environnementale. Commune rurale jusqu'en 1960, l'urbanisation sous forme de lotissements ne commence réellement qu'à partir de cette date. La population va s'accroître rapidement puisqu'on assiste à un quintuplement du nombre d'habitants.

La population communale est caractérisée par une sur-représentativité des catégories supérieures : cadres et professions intermédiaires formant 41.4 % des actifs, contre une moyenne de 33.4 % dans l'agglomération nantaise.



Une nouvelle politique urbaine

Le constat effectué par la nouvelle municipalité élue en 1989 est que la commune possède de grands espaces non urbanisés regroupés autour de grandes propriétés foncières. Le risque était de voir ces propriétés morcelées puis vendues par lots à de nouveaux accédants, favorisant les demandes de permis de construire. Aussi, la nouvelle municipalité se fixe comme objectifs de :

- faire un urbanisme de qualité,
- greffer un quartier près du centre,
- construire des logements sociaux.

Pour mener cette politique, les élus lancent successivement la révision du POS et la réalisation d'un PLH. Le nouveau POS, grâce à une modification des zonages, aboutit à créer une nouvelle zone à urbaniser de 80 hectares, proche du centre, à diminuer la superficie des zones urbanisables pour éviter le mitage et à renforcer le centre-bourg (augmentation du COS). Le PLH s'est centré sur l'idée de la mixité sociale. En effet, à l'époque, le logement social ne représentait que 4 % du nombre de logements de la commune, le PLH se fixait d'accroître de manière significative le parc social pour qu'il atteigne 10 à 15%.



La ZAC de la Source

Sur les 80 hectares en zone NA, la municipalité décide, dès 1992, de réaliser une première tranche de 30 hectares sous forme d'une ZAC d'initiative publique concédée à la SELA (Société d'Economie Mixte de Loire-Atlantique) permettant aux élus de garder un droit de regard sur les principales décisions.

L'opération du quartier de la Source présente trois objectifs essentiels :

- la maîtrise de l'urbanisation et une qualité urbaine à travers une hiérarchisation de la voirie, des traitements des espaces urbains soignés, des espaces piétons adaptés ;
- des prix raisonnables pour les candidats à un logement ;
- la diversité de l'habitat : la municipalité entend répondre à la demande des Chapelains qui recherchent un parcours d'habitat à des prix accessibles et une qualité de l'environnement.

Une fois le programme établi, un concours d'urbanisme est lancé ; l'équipe RICHEUX retenue organise le quartier en combinant mixité de l'habitat avec préservation de l'environnement (respect de la trame paysagère) et raccordement aux secteurs urbanisés environnants et notamment avec le centre-ville.



La commercialisation a connu trois périodes : la production rapide de logements sociaux, un temps d'hésitation de la promotion privée (1996-1997) en raison d'une mauvaise image passagère de la ZAC (chantier en cours, marquage logement social, les premières réalisations sont des immeubles) et le redémarrage de la commercialisation à partir de 1998 (reprise de la construction, verrouillage des terrains immédiatement urbanisables sur la commune).

Au total 530 logements ont été construits :

- 203 logements sociaux, 175 logements sociaux en collectif, 28 en individuel ;
- des appartements privés en accession et en location ;
- des maisons groupées ;
- des maisons sur lots libres (environ une soixantaine).

La ZAC de la Source en raison de la proximité du centre-ville (commerces) et des équipements scolaires existants est à vocation unique (logements).



Les Perrières

Les élus et la SELA avaient tiré un bilan positif de cette première opération. Ils se sont donc engagés sur une 2^{ème} phase avec la création d'une nouvelle ZAC «Les Perrières» située dans le prolongement du quartier de la Source. «Les Perrières» s'étendront sur 53 hectares et compteront à terme (d'ici 8 à 10 ans) environ 850 logements.

