



Expédition  
urbaine  
#4

L'Habitat  
Vertou

8  
octobre  
2016



Les expéditions urbaines

Ville de Nantes | Nantes Métropole - Ardepa

# Thématique 2016



Cette année l'ardepa, la Ville de Nantes et Nantes Métropole ont décidé de s'appuyer sur les réflexions engagées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) pour proposer un nouveau cycle d'expéditions urbaines.

PLUm, le choix de cet acronyme n'est pas gratuit : PLUm, plumes... Nous voilà portés par le vent métropolitain ! Quels sont les enjeux de ce document pour l'horizon 2030 ? Quelles implications territoriales ? Quelles nouvelles formes urbaines ?

Nous vous proposons 4 parcours illustrant les axes majeurs du PLUm : l'emploi à travers la découverte du quartier du Bas-Chantenay ; la mobilité en jouant sur l'intermodalité, de La Haluchère à Trentemoult ; l'environnement, en parcourant Les Sorinières ; l'habitat et les nouvelles formes urbaines à Vertou.

La dernière expédition se déroulera dans le cadre de l'événement national du Forum des Maisons de l'architecture qui se déroulera à Nantes cette année et de la restitution de la Journée Nationale de l'Architecture dans les classes.

*Tout savoir sur le PLUm de Nantes : [plum.nantesmetropole.fr](http://plum.nantesmetropole.fr)*

Une partie des habitants de l'agglomération nantaise cherchent aujourd'hui la proximité des services urbains, plus de nature en ville et des modes d'habiter différents. C'est ce que propose Vertou et ce qui fait son attractivité.

Le quartier de la gare est aujourd'hui en cours de renouvellement urbain pour accueillir de nouveaux logements tout en préservant le commerce de proximité.

Le parcours nous permettra de découvrir aussi différentes générations de lotissements. Il nous amènera jusqu'au centre-ville, aujourd'hui recomposé (nouveaux logements, nouveaux commerces, nouveaux équipements) et réaménagé (espaces publics requalifiés).

# Quelques chiffres clés de Nantes Métropole

**600 000**

**habitants**  
dans la métropole  
nantaise en 2014



**298 687**

**logements**  
à Nantes Métropole  
en 2011

**Moyenne  
des surfaces  
habitées**



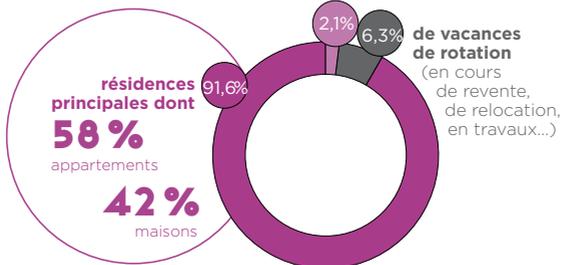
#### Logement abordable:

Depuis 2010, près de 2 000 familles ont pu acheter un logement abordable.

#### Logement social:

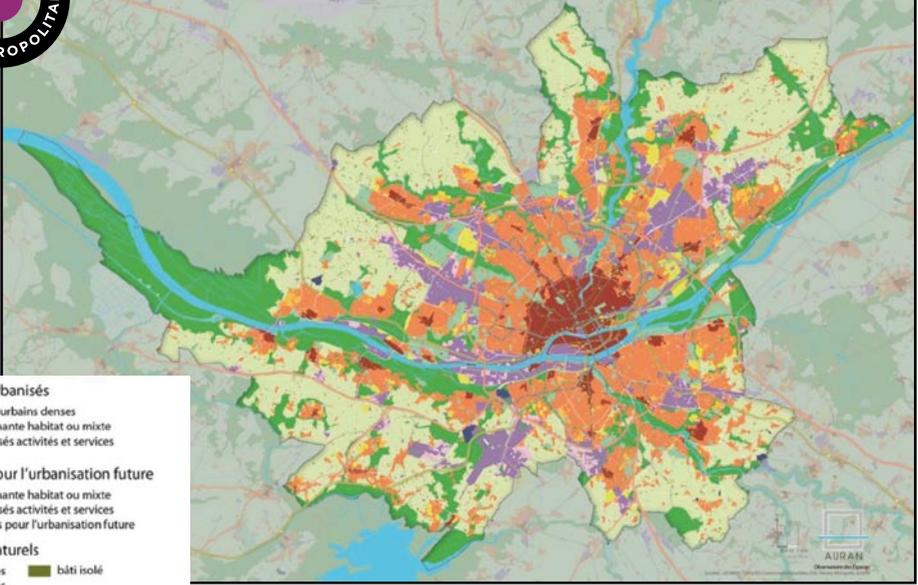
La métropole hébergeait 56 649 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2013 au sens de la loi SRU.

**résidences  
secondaires**

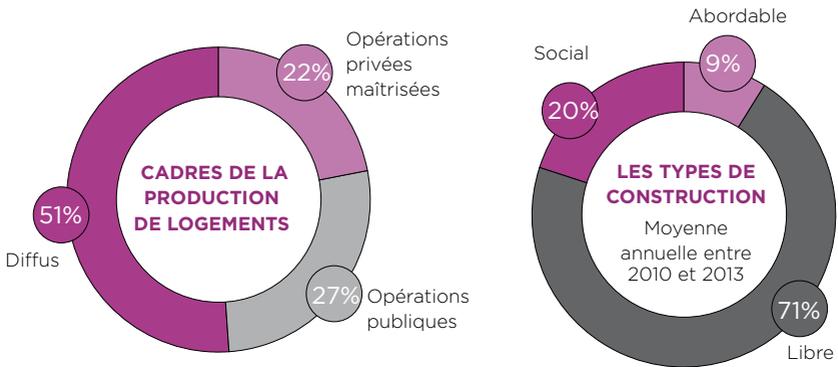




## LES ESPACES URBAINS ET À URBANISER AUJOUR'HUI



- Espaces urbanisés**
- centres urbains denses
  - à dominante habitat ou mixte
  - spécialisés activités et services
- Espaces pour l'urbanisation future**
- à dominante habitat ou mixte
  - spécialisés activités et services
  - réserves pour l'urbanisation future
- Espaces naturels**
- agricoles
  - protégés
  - de loisirs, équipements paysagés
  - carrières, tourbières, équipements divers
  - bâti isolé



Source : INSEE, Filocom ; Traitement : Nantes Métropole, Direction de l'Habitat ; avril 2014



## Le PADD de Vertou

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables de VERTOU (PADD) s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes énoncés par la loi.

### 1. L'équilibre entre :

- a. le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b. l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c. la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

**1bis.** la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des com-

munications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3. la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD, partie intégrante du PLU, doit s'articuler avec les documents de planification et d'orientations existant à l'échelle de l'agglomération : Plan de Déplacements Urbains, Programme Local de l'Habitat, Agenda 21, Plan Climat Energie Territorial et, à l'échelle de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Plus largement, le PADD doit être compatible avec les politiques définies par l'État, comme la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, le Schéma

d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) et le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Sèvre nantaise.

**Deux axes d'enjeux fédérateurs, quatre orientations générales pour le développement du territoire communal.**

L'analyse des enjeux issus du diagnostic, à la fois global et thématique, a conduit à définir deux axes fédérateurs pour le PADD de Vertou :

- Des enjeux de développement liés à la prise en compte accrue des nouveaux défis, environnementaux, sociaux et économiques,
- Des enjeux liés aux caractéristiques communales où passé et avenir se conjuguent dans un respect mutuel.

Quatre thématiques viennent préciser les objectifs dans les différents domaines de l'urbanisme et du développement urbain :

- Renforcer l'attractivité résidentielle de Vertou en respectant l'identité et la diversité de la ville,
- Contribuer au dynamisme métropolitain : un renforcement de l'accueil d'activités.

*Sources : Projet d'aménagement et de développement durables de Vertou - Approbation du 24 juin 2013*



Vue aérienne Vertou - quellesevre.fr

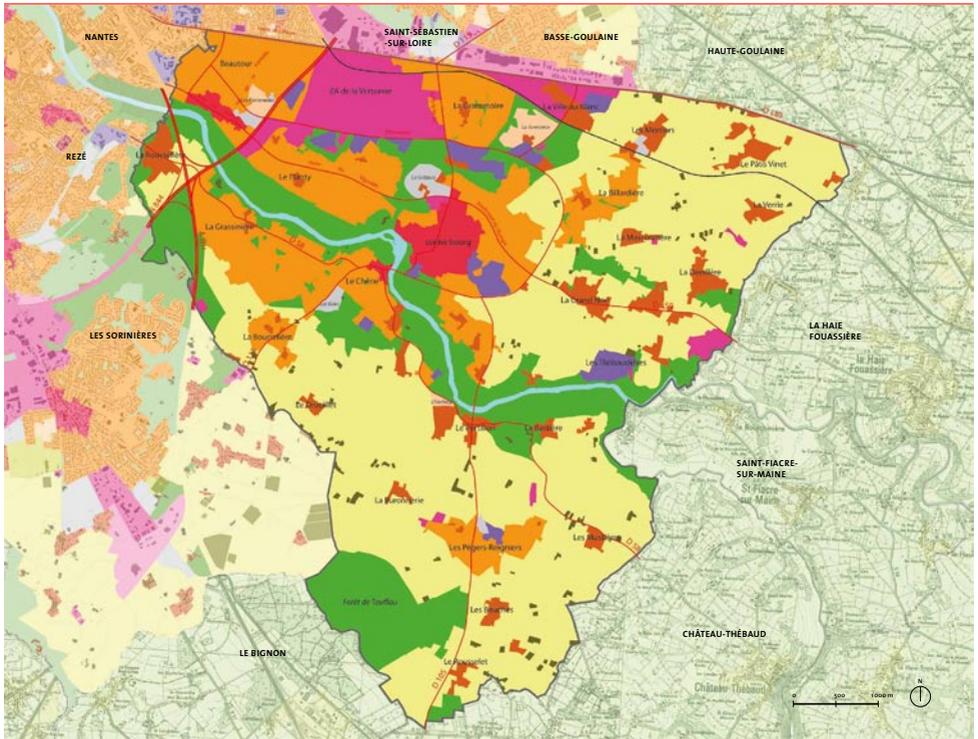
## Les secteurs de projet à vocation d'habitat

Les nouveaux secteurs de projet situés en zones urbaines et en zones d'urbanisation future peuvent être encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles se présentent sous la forme d'un schéma d'aménagement composé d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Elles visent à organiser de manière harmonieuse et cohérente les futurs aménagements souhaités par la collectivité en cohérence avec les orientations du PADD, en prenant en compte les enjeux locaux en termes de développements urbains, économiques, environnementaux et de déplacements. Elles engagent une réflexion sur l'intégration du projet à l'environnement et au tissu urbain existant.

### Les objectifs :

- > Maîtriser l'urbanisation en privilégiant le renforcement des centralités et le renouvellement urbain ;
- > Développer une offre en logement diversifiée pour répondre à tous les besoins ;
- > Travailler la qualité urbaine, architecturale et paysagère des grands axes habités et des entrées de villes ;
- > Favoriser les projets urbains à proximité des transports en communs ;
- > Développer les liaisons douces entre et au sein des quartiers ;
- > Promouvoir des quartiers et des bâtiments durables ;
- > Poursuivre l'effort de réduction de la consommation d'espaces.



### Chiffres clés de Nantes Métropole

- 590 000 habitants
- 32 % d'espace urbanisé
- 6 % d'espaces en urbanisation future
- 31 % d'espaces agricoles
- 31 % d'espaces protégés ou de loisirs
- Un objectif de production de 4 500 à 5 000 logements commencés par an
- 340 000 emplois en 2007
- 49 000 emplois créés depuis 1999
- Un objectif de réduction par 2 des Gaz à effets de serre d'ici 2025

### Les objectifs

- Maîtriser l'urbanisation en privilégiant le renforcement des centralités ;
- Conforter les zones d'activités économiques existantes et permettre l'accueil de nouvelles structures ;
- Préserver la qualité de l'écosystème en inscrivant le projet communal au sein d'une trame verte et bleue ;
- Assurer la pérennité de l'activité et des paysages agricoles.

### Les zones urbaines

concernent les secteurs déjà urbanisés à vocation d'habitat ou économique et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- UA : zone urbanisée, agglomérée et dense de centre historique du Bourg et de Beautour.
- UB : zone urbanisée qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension des centres.
- UC : zone urbanisée, à vocation d'habitat individuel constituée par les hameaux et les écarts.
- UE, UG : zones d'activités économiques.
- UM : zone d'équipements.

### Les zones agricoles

- A : zones dédiées à l'activité agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Les zones à urbaniser

concernent les secteurs de renouvellement urbain ou à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- 1AU : zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation.
- 2AU : zone d'urbanisation future à moyen / long terme fermée à l'urbanisation.

### Les zones naturelles et forestières

- N : zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière.
- NE : correspond à la Sèvre.

## Habitat et logement : un enjeu pour les territoires

Depuis les années 1950, la population de Vertou a cru de près de 2000 habitants tous les 10 ans. Le territoire de Vertou a évolué au cours des dernières décennies, accueillant de nouveaux modes d'habitat, notamment collectif, pour répondre aux nouveaux besoins. Mais il a conservé très majoritairement son identité traditionnellement pavillonnaire avec une forte proportion d'habitat individuel. L'un des enjeux fondamentaux de l'aménagement urbain est de diversifier l'offre de logements afin qu'elle soit adaptée à une demande qui a elle aussi évolué au cours des années tout en préservant l'identité et l'équilibre du territoire.

Le futur PLU de Vertou définit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les objectifs à atteindre et les règles d'aménagement de la commune en matière de logement et d'habitat, à l'échelle de la commune et à celle de l'agglomération nantaise. Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Vertou apporte quelques éclairages chiffrés indispensables pour mieux comprendre les problématiques du logement. Le document explique en effet « qu'en 2009, date du dernier recensement, Vertou comptait 8 980 logements sur son territoire, soit 1 454 logements de plus qu'en 1999. Avec 56% du parc de logements construits après 1975 contre 49% dans le secteur Sud-est. La commune de Vertou dispose d'un parc de logements relativement jeune ».

### Quelques données sociologiques...

Par ailleurs, précise le document, « le nombre de ménages à Vertou augmente plus vite que la population. Il est passé de 7 226 en 1999 à 8 212 en 2007, soit un taux de progression de 13% (sur la même période la population a augmenté de 4,6%). Cela s'explique par la diminution de la taille moyenne des ménages, suivant ainsi une tendance générale à l'agglomération nantaise et à l'ensemble du pays. Les causes en sont multiples : augmentation du nombre de familles monoparentales, de célibataires, de personnes âgées, de décohabitants... Ainsi, à Vertou, la taille moyenne des ménages, qui s'élevait à 3,08 personnes en 1982, est descendue à 2,75 en 1999 puis 2,5 en 2007. Cette moyenne reste cependant supérieure à celle de Nantes Métropole (2,16) et du secteur Sud-Est (2,36). Malgré cette diminution constante, Vertou reste une commune marquée par un certain caractère familial ».



Exemples de la diversité d'habitat à Vertou.

Historiquement, la typologie d'habitat à Vertou est très majoritairement individuelle avec 90% en 2009 contre une moyenne de 68% dans le secteur sud-est de l'agglomération. Le rapport de présentation du PLU observe cependant « sur Vertou une volonté de diversifier son parc en revitalisant la construction de logements collectifs (+67% entre 1999 et 2009) ». En matière de logement social (ou en accession sociale à la propriété), si le rapport de présentation du PLU rappelle que « Vertou connaît l'un des taux SRU les plus faibles de l'agglomération (5,93%) », il note également que « la commune s'attache à rattraper son déficit de logements sociaux et connaît ainsi l'un des plus fort taux de croissance de logement sociaux dans l'agglomération avec une augmentation de 64,1% sur la période 2002-2011 (...) ».

Le Programme Local de l'Habitat (2010-2016) fixe comme objectif à Vertou la réalisation de 135 à 145 logements par an dont 25% de logements sociaux auxquels doivent s'ajouter 25% de logements abordables dans les opérations d'envergure, à l'image de l'éco-quartier Henri Lesage ou du Clos de la Fontenelle.

*(Source : PLH de l'agglomération nantaise, fiche communale).*

## **Les enjeux : diversifier l'habitat, préserver l'identité du territoire**

La Ville de Vertou a clairement orienté sa politique en matière d'habitat et de logement dans les deux directions principales mises en oeuvre à l'échelle de Nantes Métropole : intensifier l'action en faveur du logement social et peser plus fortement sur la constitution d'une offre de logements abordables destinés aux ménages à revenus modestes et intermédiaires.

La problématique du logement et de l'habitat s'inscrit aussi dans celle du « renouvellement urbain » de Vertou, avec des axes de développement clairement définis (« extension » du coeur de ville en s'appuyant aussi sur les quartiers pour accompagner une forte demande de logements) qui intègrent aussi la nécessité de préserver une « croissance démographique régulière, maîtrisée et équilibrée au regard des services, équipements et commerces nécessaires, tout en protégeant les patrimoines, à l'origine d'une partie de l'attractivité vertavienne » (source : PADD). Il est essentiel que le développement de l'habitat soit ancré dans des secteurs répondant aux « exigences du renouvellement urbain » : accessibilité et desserte par les transports collectifs ou privés, présence de commerces et de services, d'axes structurants, à l'image des secteurs de la route de Clisson, de Beautour, ou du centre-bourg, principalement concernés par les programmes récents.

*Extrait de Vertou magazine N° 286 - janvier 2013*



L'îlot Lesage (Vertou-Beautour) : 62 logements exclusivement sociaux ou en accession sociale à la propriété (arch : Forma<sup>6</sup> , 2012).



Rue du 8 Mai : 62 logements locatifs sociaux dont 16 en « domicile services ».



Quartier Gare : 207 logements collectifs dont 165 locatif social (arch : Forma<sup>6</sup>, 2016).



Le Clos de la Fontenelle (Vertou-Beautour): 230 logements, maisons de ville et petits collectifs (arch : Barré Lambot), dont 25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession modérée.



l'îlot Hôpital en centre-ville : 107 logements dont 36 sociaux (arch: Jean-Yves Barrier, 2011).



La Ville de Vertou a lancé une concertation « Bords de Sèvre ».

Comment imaginez-vous la rivière et ses abords à l'échéance de 20 ou 30 ans ?  
Les usages qui pourraient en être faits,  
Les activités qui pourraient y être proposées,  
Les projets qui pourraient y être menés.

La Sèvre nantaise prend sa source à 215m d'altitude sur le plateau de Gâtines. Elle traverse ensuite les départements de la Vendée, de Maine-et-Loire et de la Loire-Atlantique selon une direction nord-ouest, avant de rejoindre Vertou, qu'elle traverse d'est en ouest, puis Nantes où elle se jette dans la Loire.

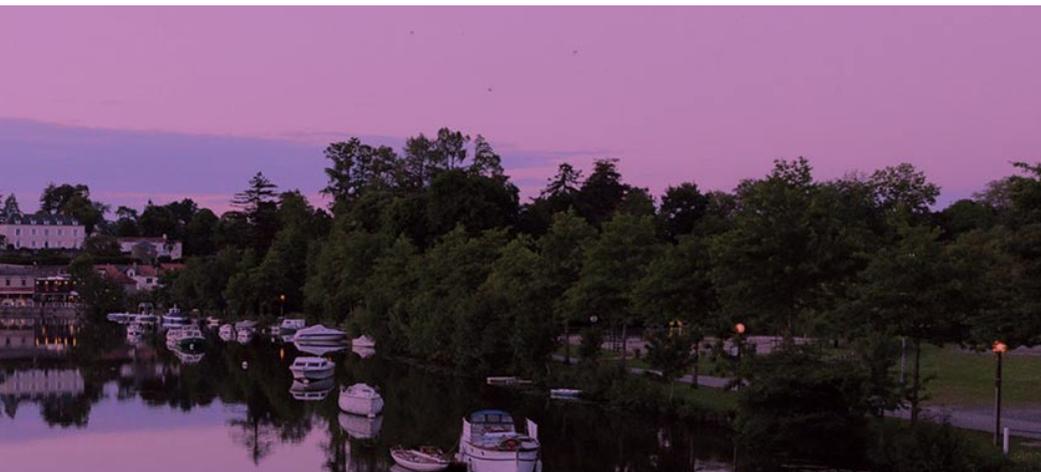
De 141,8 km de longueur, la rivière serpente calmement pour traverser des paysages verdoyants, fréquentée par les pêcheurs, les plaisanciers et la faune locale. On y trouve une multitude de moulins à eaux qui ont profité pendant des siècles du débit de la Sèvre nantaise.

La Sèvre nantaise, la Maine, la Vertonne et l'Îlette sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Vertou.

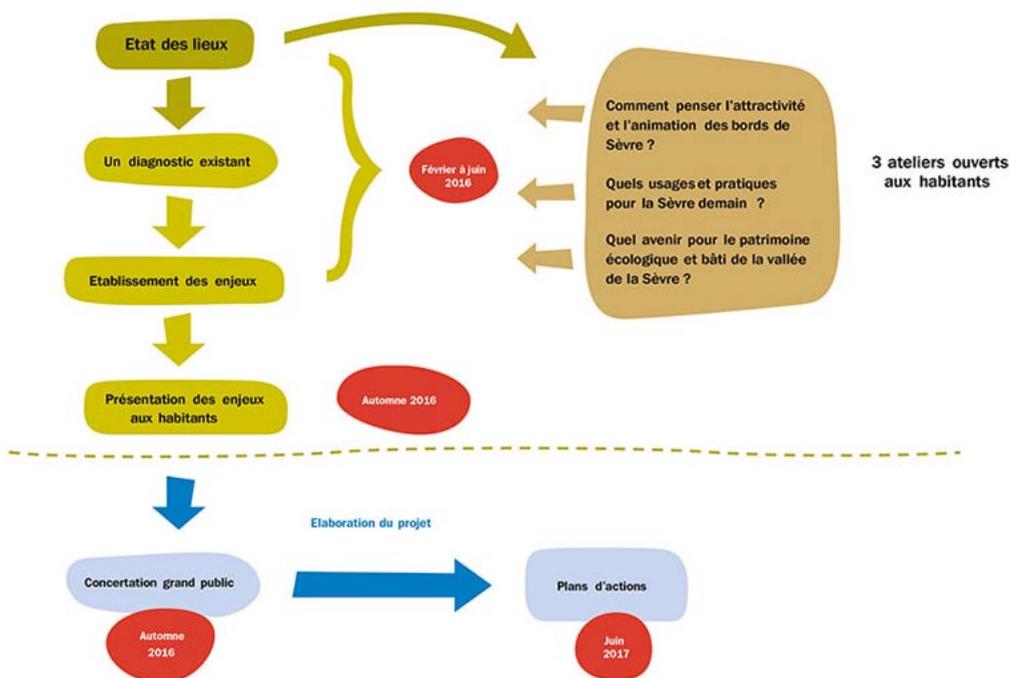
Par son nombre important de cours d'eau, Vertou joue un rôle important dans la trame verte et bleue de l'agglomération nantaise.

Cette concertation prend appui sur tous les vertaviens qui souhaitent s'y associer. Pilotée par la Ville, elle s'appuie aussi sur une équipe « projet » interne à la Mairie et sur un Comité de pilotage. La Municipalité a souhaité que ce Comité de pilotage, composé de 10 élus, soit ouvert à chacun des trois groupes d'opposition municipale.

*Plus d'infos sur : [quellesevre.fr](http://quellesevre.fr)*



## Grandes étapes et dates clefs de la concertation « Bords de Sèvre »



# Programme à venir

**Samedi 19 novembre** - 14h30 - 17h30 : L'île de Nantes : ville récréative ?

Dans le cadre du Grand débat sur la transition énergétique :

**Samedi 10 décembre** - 9h30 - 12h30 : A la pointe...de l'île !

**Samedi 4 février** - 9h30 - 12h30 : Homo collectivus

**Samedi 11 mars** - 9h30 - 12h30 : De l'art de faire

## Remerciements

L'ardepa remercie les personnes qui l'ont aidée à préparer et à réaliser cette expédition urbaine : Philippe Schwartz, Direction de l'Aménagement, Ville de Vertou, Christophe Cozette, paysagiste Phytolab, Arnaud Renou, Virginie Potiron de la Direction de la Communication Nantes Métropole.

## L'ardepa en quelques mots

37 années de diffusion et de promotion, 36 années de sensibilisation

Les actions développées par l'ardepa sont destinées à tous les publics curieux de la fabrication et des évolutions de la ville, des bâtiments qui la compose et des enjeux urbains et politiques dans lesquels la cité s'inscrit. Les citoyens ordinaires, les amateurs éclairés, les scolaires, les institutions et collectivités territoriales, les professionnels sont ainsi invités tout au long de l'année à l'occasion des actions singulières de l'ardepa.

Les actions et débats organisés par l'ardepa informent et facilitent la compréhension des processus d'élaboration à travers les démarches respectives des différents intervenants, des mouvements culturels et des enjeux sociaux dans lesquels ils sont impliqués. Les maîtrises d'ouvrage institutionnelles et privées, architectes, urbanistes, paysagistes, experts, artistes, universitaires sont conviés à expliquer le sens de leurs actions sur les lieux mêmes qui résultent de leur travail.

Ainsi, du projet à la réalisation, du local à l'international, de l'urbain au rural, l'ardepa propose de révéler les dimensions du territoire dans tous ses états.



Association régionale pour la diffusion et la promotion de l'architecture  
ensa Nantes - 6, quai François Mitterrand - 44200 Nantes  
Tél. : 02 40 59 04 59 - [lardepa@gmail.com](mailto:lardepa@gmail.com) - [www.lardepa.com](http://www.lardepa.com)

