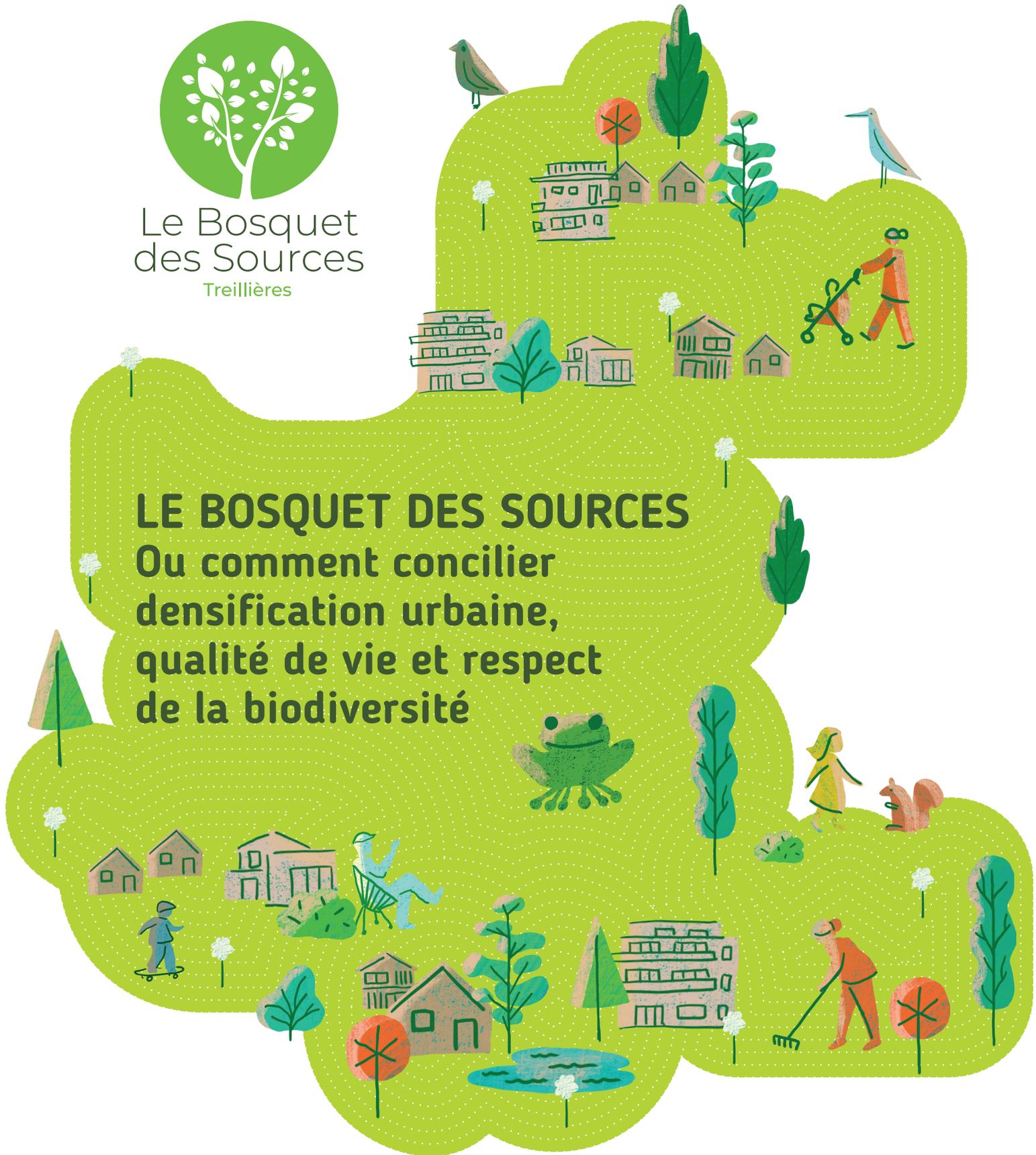




Le Bosquet
des Sources
Treillières

LE BOSQUET DES SOURCES

Ou comment concilier densification urbaine, qualité de vie et respect de la biodiversité



PRÉAMBULE

Plus qu'une présentation du projet d'aménagement du Bosquet des Sources, nouveau quartier d'habitations en ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) à Treillières (44), ce document est pensé comme le retour d'expérience de son équipe de conception urbaine à destination des acteurs de la fabrique des territoires.

À l'heure où la réglementation environnementale (Loi sur l'eau, loi climat et résilience, principe de ZAN (Zéro Artificialisation Nette), etc.) et son application aux projets urbains se font de plus en plus exigeantes, il est le témoignage du passage complexe mais néanmoins possible – preuve en est! –, des textes à leur concrétisation opérationnelle.

Récit d'une aventure collective visant à concilier construction de nouveaux logements, qualité de vie et respect de la biodiversité, à l'échelle d'une ville de 10 000 habitants, en milieu rural et péri-urbain.



SOMMAIRE

P.4 RÉPONDRE AU BESOIN DE SE LOGER

- P.4 Treillières, une situation et un cadre de vie recherchés
- P.5 Le Bosquet des Sources, la continuité d'une ZAC reconnue d'utilité publique
- P.6 Créer du logement tout en respectant la biodiversité

P.7 LA BIODIVERSITÉ : LIGNE DIRECTRICE DU BOSQUET DES SOURCES

- P.7 **Le diagnostic environnemental, point de départ de la conception du projet urbain**
 - Deux bureaux environnementaux missionnés
 - Un projet remis en perspective
- P.9 **Des textes à la pratique : l'adaptation du projet**
 - Éviter, Réduire, Compenser
 - Un plan revisité pour répondre à la stratégie d'évitement
 - Les principales mesures de réduction
 - La création de 5 sites de compensation
- P.14 **Un engagement dans la durée**
 - Un suivi sur 30 ans
 - Sensibiliser les publics aux enjeux environnementaux

P.16 UN QUARTIER À VIVRE : OUVERT ET CONFORTABLE

- P.16 **Une mixité de logements pour une mixité sociale et générationnelle**
- P.17 **Le soin porté à la qualité de vie, de l'intime aux usages urbains**
 - Un architecte conseil, au service du projet et à disposition des acquéreurs
 - Priorité donnée aux cheminements doux!
- P.19 **Impulser une vie de quartier**

P.20 UNE NOUVELLE FAÇON D'APPRÉHENDER L'URBANISME ET LES MODES DE VIE

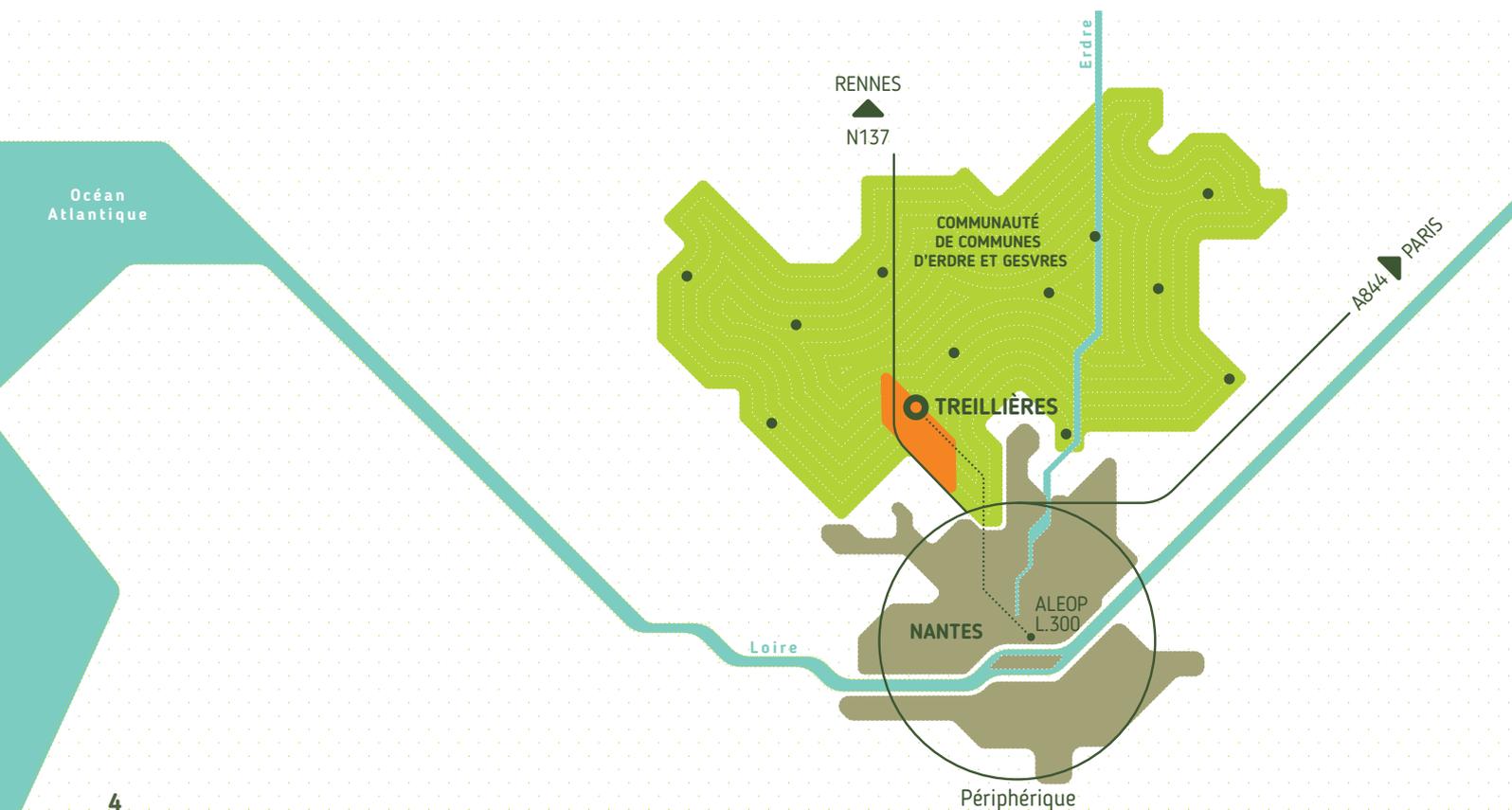
- P.20 **Un projet labellisé Habitat & Qualité de vie**
- P.21 **Retour d'expérience : les grands enseignements du projet**
- P.22 **Le Bosquet des Sources en chiffres et dates clés**
- P.23 **Les acteurs du projet : l'équipe de conception urbaine**

RÉPONDRE AU BESOIN DE SE LOGER

TREILLIÈRES, UNE SITUATION ET UN CADRE DE VIE RECHERCHÉS

Nous sommes ici en Loire-Atlantique (44), dans la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG), territoire dynamique regroupant 12 communes (64 000 habitant-es) situées au Nord de Nantes, dont Treillières, ville de 10 000 habitant-es, hôte du Bosquet des Sources.

Située à moins de 30 minutes du cœur de ville de Nantes, efficacement desservie, comptant sur son territoire plus de 500 entreprises, une offre étendue de commerces et de services de proximité et de nombreuses infrastructures (crèches, écoles, collèges, résidence seniors, médiathèque, équipements sportifs...), Treillières offre le confort d'une ville dans un environnement rural, nature et calme, aux portes de la 7^e métropole de France. Cette situation exceptionnelle et ce cadre de vie font de Treillières un territoire particulièrement attractif.



LE BOSQUET DES SOURCES, LA CONTINUITÉ D'UNE ZAC RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'attractivité de Treillières, et plus largement du territoire de la CCEG¹, s'inscrit en outre dans un contexte de forte croissance démographique, accentuant la tension immobilière déjà élevée sur le territoire et rendant l'accès à la propriété de plus en plus difficile pour bon nombre de ménages, notamment ceux aux revenus les plus modestes.

C'est pour remédier à cette situation qu'a été élaboré le PLUI de la CCEG prévoyant la construction de nouveaux logements, dans l'enveloppe urbaine des communes, et particulièrement à Treillières où la tension est la plus forte. La ZAC² de Vireloup, seul nouveau secteur ouvert à l'urbanisation sur Treillières, est ainsi créée en 2004 pour accueillir 409 logements répartis sur 4 tranches. **Située à proximité du centre historique de Treillières, permettant de faciliter l'intégration du nouveau quartier avec l'existant, la ZAC est reconnue d'utilité publique par arrêté préfectoral le 25 octobre 2007.**

¹ Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

² Zone d'Aménagement Concertée

+17 000

Habitant-es estimés-es d'ici 2030
sur le territoire de la CCEG.

LA ZAC DE VIRELOUP (55 HA)

TRANCHES 1&2

livrées entre 2004 et 2019

278 logements dont

- 60 logements locatifs sociaux
- 151 logements libres
- 59 accessions aidées
- 8 promotion privée

Aménageur : S.E.L.A.

TRANCHES 3&4

Le Bosquet des Sources (5ha)

131 logements dont

- 91 terrains à bâtir
- 8 BRS
- 27 logements locatifs sociaux
- 5 logements en accession

Aménageurs : Périon Réalisations et Métaf Promoteur Immobilier

TRANCHE 1
Déjà réalisée

TRANCHE 3
Le Bosquet
des Sources
(tranche 1)

TRANCHE 4
Le Bosquet
des Sources
(tranche 2)

TRANCHE 2
Déjà réalisée



CRÉER DU LOGEMENT TOUT EN RESPECTANT LA BIODIVERSITÉ

Positionné entre les tranches 1 et 2 déjà urbanisées de la ZAC de Vireloup, l'aménagement du Bosquet des Sources se pose en opportunité pour répondre à la forte demande de logements sur le territoire.

Le site présente cependant des spécificités. La présence de zones humides, de haies bocagères, de prairies et de leurs écosystèmes associés en font un site « habité » aux forts enjeux environnementaux. **Dès lors, il ne s'agit pas simplement de construire un nouveau quartier mais d'inscrire la création de nouveaux logements dans une démarche environnementale responsable, assurant le respect des milieux et de la biodiversité.**

« Nous menons ce projet avec la volonté de donner accès au logement au plus grand nombre, à travers une offre mixte, tout en poursuivant un développement maîtrisé de la commune, dans le respect de notre identité rurale, à laquelle nous sommes toutes et tous très attaché-es, et en conscience des enjeux écologiques spécifiques du site. Réussir cette équation est de notre responsabilité. »



Alain Royer,
Maire de Treillières



LA BIODIVERSITÉ: LIGNE DIRECTRICE DU BOSQUET DES SOURCES

LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL, POINT DE DÉPART DE LA CONCEPTION DU PROJET URBAIN

Deux bureaux environnementaux missionnés

La réglementation environnementale et ses applications ont fortement évolué entre la création de la ZAC de Vireloup en 2004 et le lancement du Bosquet des Sources en 2020. La sensibilité du site fait alors l'objet d'une nouvelle attention requérant des inventaires Zone humide et Faune / Flore complémentaires. **Les bureaux environnementaux Atlam et Thema sont alors associés à l'équipe projet par les co-aménageurs, Périon Réalisations et Métay Promoteur Immobilier, pour mener à bien ces investigations et guider la réflexion urbaine.**

Un projet remis en perspective

Si le site du Bosquet des Sources n'est pas concerné par une zone de protection du patrimoine naturel (► Cf. *SRCE des Pays de la Loire et SCOT Nantes Saint-Nazaire*), **les nouvelles études menées courant 2021, sur un cycle complet de 4 saisons, mettent en lumière de nouvelles zones humides, des écosystèmes sensibles, plusieurs espèces protégées (► lire p.8) et pointent une compensation, rétrospectivement insuffisante, sur les premières tranches urbanisées de la ZAC de Vireloup.**

Ces nouveaux éléments remettent alors en question l'ensemble de la composition prévue pour Le Bosquet des Sources! **Face au constat, l'équipe de conception urbaine décide de remettre l'entièreté du projet à plat, engagée à résoudre l'équation d'un projet d'aménagement socialement attendu tout en respectant le site, son écosystème et sa biodiversité.**

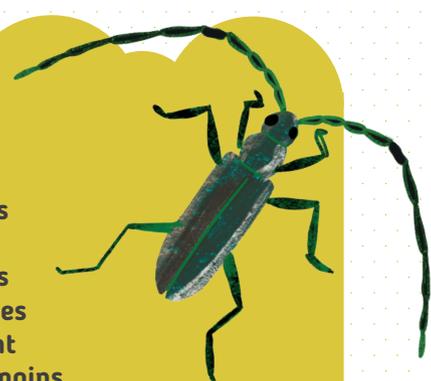




Qu'est-ce qu'une zone humide ?

Les zones humides rendent de nombreux services écosystémiques : régulation des inondations, épuration des eaux, recharge des eaux souterraines, développement de la biodiversité...

Véritables berceaux de diversité biologique, les Zones Humides font l'objet d'une protection spécifique européenne et nationale, et doivent être mieux considérées dans le cadre des activités humaines.



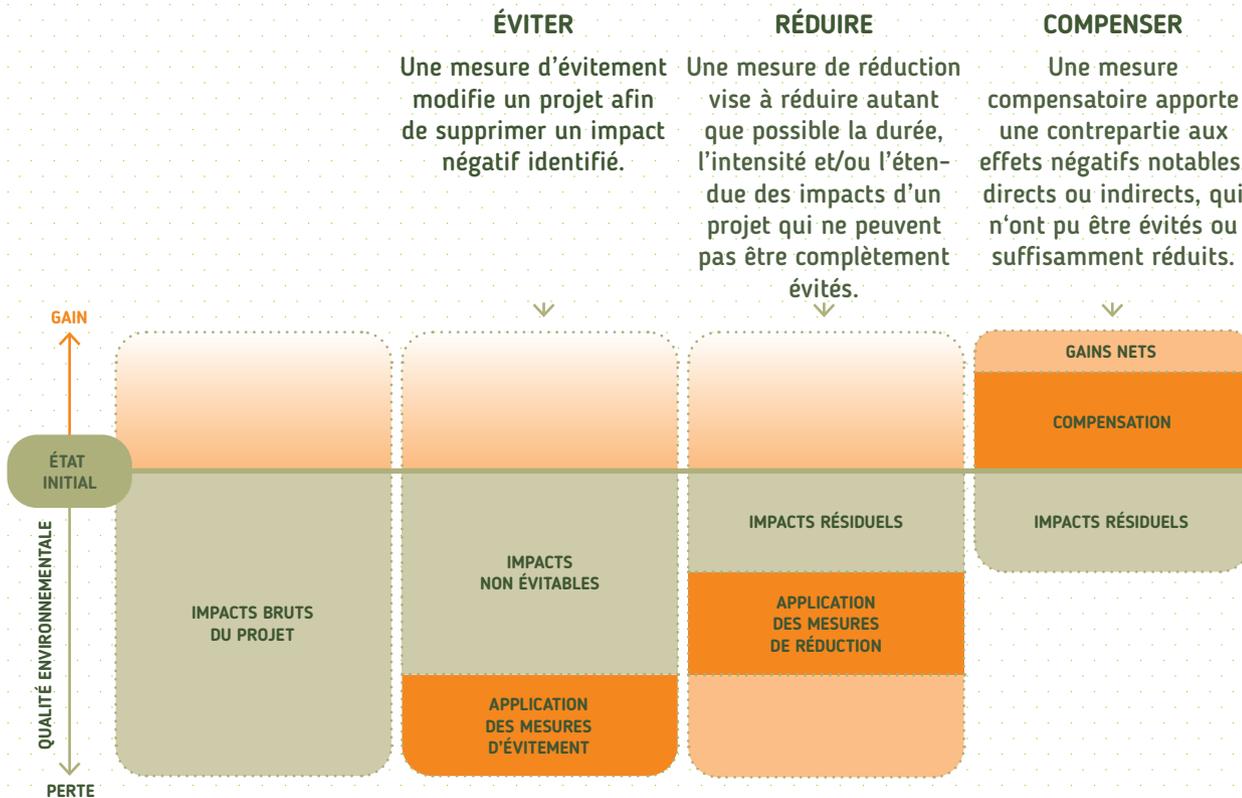
Sur le territoire, dont fait partie Le Bosquet des Sources, les études naturalistes ont mis en évidence 54 espèces animales protégées liées au bocage, globalement communes mais néanmoins protégées, compte tenu de leur courbe d'évolution qui déclinent aux échelles régionales et nationales :

- **1 espèce d'insecte** (grand capricorne)
 - **7 espèces d'amphibiens** (salamandre tachetée, triton palmé, grenouille agile, crapaud épineux, reinette verte, grenouille commune, grenouille rieuse).
 - **5 espèces de reptiles** (lézard des murailles, lézard à deux raies, orvet fragile, couleuvre d'esculape, couleuvre helvétique). **Aucune de ces espèces ne représente de danger pour l'humain !**
 - **29 espèces d'oiseaux** (linotte mélodieuse, chardonneret élégant, chevêche d'Athena, effraie des clochers, bouscarle de Cetti, choucas des tours, coucou gris, pic épeiche, rougegorge familier, faucon crécerelle, pinson des arbres, grimpeur des jardins, hirondelle rustique, hypolaïs polyglotte, mésanges à longue queue, bleue et charbonnière, moineau domestique, rougequeue noire, sittelle torchepot, pouillot véloce, roitelet à triple bandeau, pic vert, accenteur mouchet, tarius pâtre, chouette hulotte, fauvettes à tête noire et grisette, troglodyte mignon).
 - **12 espèces de mammifères** (hérisson d'Europe, écureuil roux, pipistrelles commune, de Kuhl et de Nathusius, sérotine commune, noctules commune et de Leisler, oreillards gris et roux, barbastelle d'Europe, murin à moustaches).
- Côté végétal, sur les 285 espèces répertoriées sur le territoire, aucune n'est menacée ou concernée par un statut de protection.**

DES TEXTES À LA PRATIQUE: L'ADAPTATION DU PROJET

Éviter, Réduire, Compenser

Le nouveau projet urbain a été élaboré en suivant la démarche itérative **E.R.C. (Éviter, Réduire, Compenser) visant la neutralité écologique**. Le principe ? Privilégier les mesures d'évitement. Puis, quand l'évitement n'est pas possible, chercher des solutions pour réduire l'impact. Enfin, et en dernier recours, opter pour des mesures compensatoires.



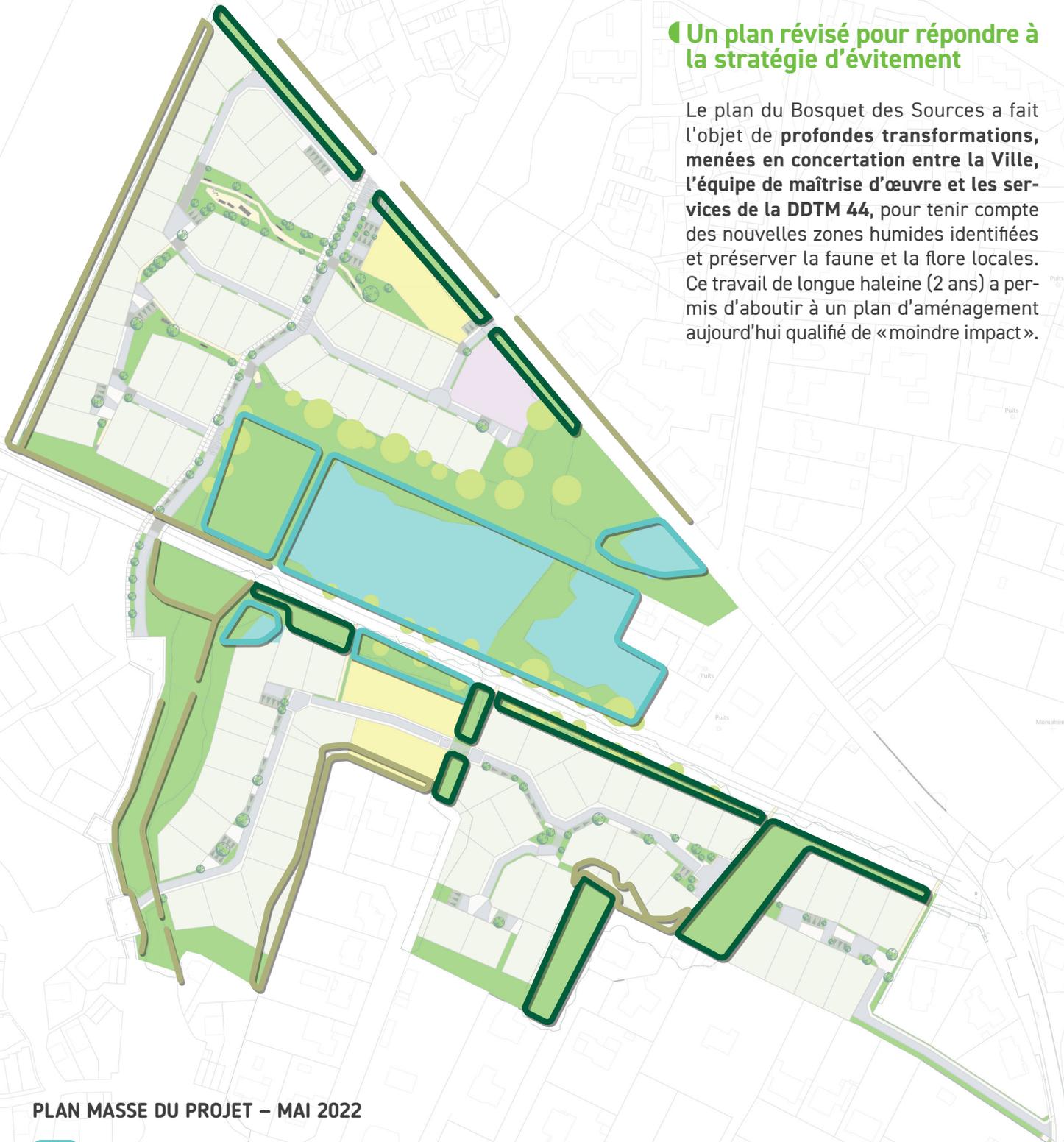
« Nous sommes tous convaincus, au sein de l'équipe projet, de la nécessité d'appréhender l'urbanisme autrement, en conscience de l'urgence climatique et des enjeux écologiques. La complexité réside dans la traduction opérationnelle des textes de loi. Nous sommes fiers des réponses que nous avons collectivement trouvées et qui permettent à ce projet de voir le jour avec un moindre impact sur la biodiversité. »



Jérôme Périon, Directeur de Périon Réalisations, co-aménageur du projet

Un plan révisé pour répondre à la stratégie d'évitement

Le plan du Bosquet des Sources a fait l'objet de **profondes transformations, menées en concertation entre la Ville, l'équipe de maîtrise d'œuvre et les services de la DDTM 44**, pour tenir compte des nouvelles zones humides identifiées et préserver la faune et la flore locales. Ce travail de longue haleine (2 ans) a permis d'aboutir à un plan d'aménagement aujourd'hui qualifié de « moindre impact ».



PLAN MASSE DU PROJET – MAI 2022

-  Zone Humide conservée
-  Haie arbustive préservée dans le domaine public
-  Haie arbustive et lisière préservée dans le domaine privé (hors construction)

Les principales mesures d'évitement

- La surface aménageable totale a été réduite de 1,7 ha (5 ha après études contre 6,7 ha avant études) par la suppression de plusieurs lots et le réaménagement global du projet.
- Les zones humides sont préservées dans leur intégralité sur la tranche 1. Sur la tranche 2, une zone humide de 880 m², ne pouvant être évitée, sera compensée au double de sa surface (► voir zones compensatoires p.13).
- La trame bocagère est conservée à plus de 99% et cédée en très grande majorité au domaine public.
- Les fonds de lots, à proximité des haies, sont déclarés inconstructibles.
- Le nombre et le dimensionnement des voiries sont réduits à l'essentiel au profit de sentiers piétonniers et cyclables.

« L'application exigeante des mesures environnementales a bonifié le projet en réduisant son impact et en améliorant son intégration sur le plan urbain, architectural et paysagé. Le Bosquet des Sources nous a bousculé dans nos pratiques d'aménageur et c'est tant mieux! »



Alexandre Métaf, co-gérant de Métaf Promoteur Immobilier, co-aménageur du projet

Et pendant les travaux ?

Sous la supervision d'un écologue la période de travaux sera adaptée au rythme des espèces présentes sur le site, en veillant notamment à leur cycle de reproduction.

L'aménagement d'un pont cadre visant à franchir le ruisseau Pont Guérin sera réalisé en période d'étiage et une protection physique des milieux naturels préservés sera mise en place pour éviter toute intrusion ou entreposage de matériel pendant toute la durée des travaux. **À noter également que Le Bosquet des Sources est engagé dans une démarche « Chantier vert » visant à limiter les nuisances pour les riverains, les intervenants et l'environnement** (préservation des ressources naturelles, réduction des déchets, des nuisances sonores, etc.).

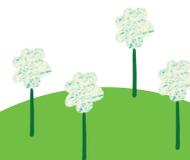


Pourquoi une telle attention portée aux haies ?

Lieu nourricier, d'habitat, de circulation, de protection ou de reproduction pour de nombreuses espèces, **les haies sont des trésors de biodiversité!** Elles constituent également un rempart au réchauffement climatique. Pour ces raisons, les haies représentent un enjeu écologique majeur et doivent être à tout prix préservées.

Les principales mesures de réduction

- **3 500 mètres linéaires de haies** plantées, regarnies ou épaissies pour un maillage bocager dense et fonctionnel.
- **L'installation de micro-habitats** favorables à la biodiversité sur l'emprise du projet.
- **Un éclairage public étudié pour limiter la pollution lumineuse** : nombre mesuré de lampadaires, baisse de l'intensité lumineuse, orientation de l'éclairage vers le sol, fonctionnement de la tombée de la nuit à 22h, signalisation rétro-réfléchissante sur les voies de circulation, etc.
- **Une gestion des espaces verts adaptée** en concertation avec les services de la commune (► voir encadré ci-contre).
- **À l'échelle des lots à bâtir**, les arbres existants devront être préservés, des haies composées d'essences locales devront être plantées et les clôtures lourdes seront interdites pour préserver les corridors écologiques (circulation des espèces).



Gestion différenciée et fauche tardive

Ce mode de gestion présente de sérieux atouts pour la biodiversité : la flore peut se développer jusqu'à floraison et ainsi permettre aux pollinisateurs de bénéficier de ressources plus importantes, et la petite faune bénéficie d'abris et de lieux nourriciers plus abondants.

« La force d'un tel projet est de considérer ses impacts directs et indirects au-delà de son seul périmètre opérationnel et donc de travailler différentes échelles. »



Guillaume Guillard,
paysagiste-concepteur, OAK

La création de 5 sites de compensation

En dépit des efforts menés d'évitement et de réduction, l'urbanisation induit malheureusement des impacts résiduels sur la faune et sur la flore. **Des mesures compensatoires sont donc proposées dans le but de maintenir une biodiversité intéressante à l'échelle du projet et, plus largement, du territoire.**

5 sites font ainsi l'objet de mesures compensatoires. Si l'un d'eux se situe sur l'emprise même du projet, favorisant la biodiversité à l'échelle du quartier, les 4 autres ont dû faire l'objet de recherches spécifiques, menées par la maîtrise d'ouvrage.

L'objectif ? Identifier des espaces en périphérie du bourg de Treillières ;

- aux caractéristiques écosystémiques similaires aux zones à compenser,
- suffisamment grands pour correspondre aux domaines vitaux des espèces ciblées,
- présentant un potentiel de biodiversité à restaurer.

Localisation des sites de compensation

Plus de 10 ha

La loi sur l'eau prévoit une compensation à hauteur du double de la surface impactée par le projet, soit plus de 10 hectares de zones compensées faunes / flores et zones humides pour Le Bosquet des Sources.



SITE 1 (sur le site Le Bosquet des Sources)

Mesures

- ▶ Mise en œuvre d'un système de fauche et/ou de pâturage extensif pour prairies humides
- ▶ Création d'une mare
- ▶ Aménagement de micro-habitats
- ▶ Gestion des boisements (sans exploitation)

SITE 2

Mesures

- ▶ Réalisation de travaux spécifiques à la compensation de zones humides par la création de cunettes et de zones d'étrépage (technique de restauration écologique d'un sol)
- ▶ Évolution de la gestion de la prairie humide en intégrant un fauchage tardif annuel
- ▶ Replantation d'une haie arbustive
- ▶ Aménagement de micro-habitats

SITE 3

Mesures

- ▶ Réalisation de travaux spécifiques à la compensation de zones humides par la création de cunettes et de zones d'étrépage (technique de restauration écologique d'un sol)
- ▶ Évolution de la gestion de la prairie humide en intégrant un fauchage tardif annuel
- ▶ Replantation de haies bocagères multistrates adaptées aux sols humides
- ▶ Aménagement de micro-habitats

SITE 4

Mesures

- ▶ Réalisation d'un diagnostic écologique complet
- ▶ Reconversion d'une parcelle cultivée en prairie permanente par l'épandage de foin sur le site de compensation
- ▶ Replantation de haies bocagères multistrates adaptées aux sols humides et d'origines locales
- ▶ Gestion à long terme de la prairie par une fauche annuelle

SITE 5

Mesures

- ▶ Réalisation d'un diagnostic écologique complet
- ▶ Reconversion d'une culture / prairie temporaire en prairie permanente et gestion extensive
- ▶ Maintien et gestion extensive de la prairie permanente en bordure du Gesvres
- ▶ Exploitation de la partie nord de la parcelle en agriculture biologique
- ▶ Replantation de haies bocagères

UN ENGAGEMENT DANS LA DURÉE

Un suivi sur 30 ans

Le suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation fait l'objet d'un suivi sur une période de 30 ans. Son calendrier, établi, commence au démarrage des travaux, comme suit: N+1, N+2, N+3 puis N+5, N+10, N+15, N+20 et N+30. **Il portera aussi bien sur le site du Bosquet des Sources que sur les sites de compensation plus éloignés.**

Un bilan de suivi des végétations, oiseaux, chiroptères (chauve-souris), amphibiens, reptiles et insectes sera présenté à chaque échéance, détaillant la méthodologie, les résultats observés, une analyse des tendances évolutives et les préconisations éventuelles en vue d'adapter la gestion et/ou de mettre en œuvre des mesures correctives.

Treillières, signataire de 2 contrats ORE

La loi pour la reconquête de la biodiversité de 2016, de la nature et des paysages a créé un nouvel outil juridique, permettant aux propriétaires fonciers de faire naître sur leur terrain des obligations durables de protection de l'environnement: **l'Obligation Réelle Environnementale (ORE)**. La finalité du contrat est le maintien, la conservation, la gestion et la restauration de la biodiversité et des services écosystémiques.

« Ces contrats ORE sont un point singulier du Bosquet des Sources. Il marque l'engagement du projet, et celui de la Ville, dans une démarche de responsabilité environnementale sur le long terme. »



Caroline Boyas, Directrice Aménagement, Grands projets, Mobilité, Bâtiments Urbanisme, Services techniques, Ville de Treillières





■ Sensibiliser les publics aux enjeux environnementaux

La réussite des mesures prises en faveur de la biodiversité à l'échelle du Bosquet des Sources et des sites de compensations repose bien évidemment sur le respect de leur mise en œuvre par l'équipe de conception urbaine. Mais cela ne saurait suffire!

Le respect de la biodiversité passe également par l'acceptation et l'adhésion citoyenne. Pour cela, un dispositif de sensibilisation à destination des futur-es habitant-es du Bosquet des Sources, des résidents actuels de la ZAC de Vireloup, des riverains du site et des zones compensatoires, et plus largement des habitant-es de Treillières va être mis en œuvre dans les prochains mois.

Il visera à expliquer le projet, partager les connaissances sur le patrimoine naturel des sites et à impulser les bonnes pratiques à adopter pour favoriser la biodiversité urbaine. Par exemples : respecter les zones sanctuarisées, planter des essences locales et mellifères, bannir les produits phytosanitaires des jardins, récupérer les eaux pluviales pour l'arrosage, équiper son chat (grand prédateur urbain) d'une clochette... **Forum grand public, carnet pédagogique, panneaux d'information sur site, ateliers et balades exploratoires...** Les canaux seront divers pour toucher petits et grands!

« Partager une liste de dix gestes clés ne suffirait pas. Le public a besoin de voir, d'expérimenter, d'activer des connaissances pour adapter son rapport à son environnement. Faire de la pédagogie sur site est le meilleur levier. »



Clovis Genuy, écologue,
Thema environnement.

UN QUARTIER À VIVRE: OUVERT ET CONFORTABLE



UNE MIXITÉ DE LOGEMENTS POUR UNE MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

Réponse à la tension démographique et immobilière s'exerçant sur le territoire, et à l'augmentation associée du coût du foncier, Le Bosquet des Sources a pour ambition de favoriser l'accès au logement auprès d'un large public. Sa programmation est pensée pour offrir un parcours résidentiel complet et équilibré, au service de la mixité sociale et générationnelle.

91

lots à bâtir, viabilisés
et libres de constructeur

27

logements locatifs sociaux
portés par La Nantaise
d'Habitations, bailleur social

8

logements en accession
abordable BRS
(voir encadré)

5

appartements
en accession abordable
au sein d'un petit
îlot collectif



Le Bail Réel Solidaire (BRS)

Souhaité par la Ville de Treillières sur Le Bosquet des Sources, le BRS est un mode d'accès à la propriété innovant. **Son principe ? Dissocier l'acquisition du logement de l'acquisition du foncier.** Ce dispositif permet ainsi aux acquéreurs (répondant à certains critères, notamment de revenus) d'acheter uniquement leur logement et de louer le terrain, à loyer faible, à un Organisme Foncier Solidaire (OFS).



LE SOIN PORTÉ À LA QUALITÉ DE VIE, DE L'INTIME AUX USAGES URBAINS

Un architecte conseil, au service du projet et à disposition des acquéreur·euses

Si la raréfaction du foncier et la croissance démographique conduisent logiquement vers une plus forte densité (ici de 25 logements par Ha), une attention particulière est portée à la qualité de vie, à l'échelle du quartier, comme à l'échelle de chaque îlot, individuel ou collectif.

Architecte conseil sur des projets d'urbanisme, Dominique Dubois en est le garant. Son rôle ? Après avoir travaillé sur le plan masse au sein de l'équipe de conception urbaine, l'architecte conseil se tient à la disposition des acquéreur·euses des îlots à bâtir pour favoriser une conception optimale de leur projet. Chacun se voit remettre, en outre, un cahier de « prescriptions urbaines » pour l'aider dans ses choix, de la nature des matériaux à l'aménagement du jardin.

En concertation avec le service urbanisme de la ville, chaque projet est ainsi étudié en amont de l'instruction du permis de construire par la CCEG¹. **À la clé : une vision d'ensemble, une esthétique harmonieuse et une meilleure qualité de projet !**

¹ Communauté de Communes d'Erdre & Gesvres

NB : le permis de construire est délivré par le Maire.

La norme RE2020

Entrée en vigueur en 2022, la réglementation environnementale 2020 ou RE2020 concerne la construction de bâtiments neufs. Elle représente un changement majeur par rapport aux réglementations thermiques (RT) précédentes, parce qu'elle **demande simultanément un calcul de la performance thermique et de l'impact environnemental des constructions**. Toutes les constructions du Bosquet des Sources répondent au minimum à cette norme.

« Orientation de la maison, distribution des pièces en regard du voisinage, projection des ombres portées... L'objectif est de réaliser un quartier où l'on se sent bien et où l'intimité de chacun est préservée. »



Dominique Dubois,
architecte conseil DPLG.



© UDI KIVITY

Une belle et longue allée ombragée

Une grande voie verte traverse Le Bosquet des Sources. **Il s'agit de l'ancienne voie ferrée reliant La Chapelle-sur-Erdre à Blain.** Aujourd'hui réinvestie par la nature, cette allée sera un axe doux structurant pour les futur-es habitant-es du quartier, mais aussi les promeneur-euses, randonneur-euses, cyclistes ou cavalier-ères. Un projet d'aménagement léger est actuellement porté par le Département et la CCEG pour la rendre plus facilement praticable.

► **Priorité donnée aux cheminements doux !**

Les cheminements doux sont une des priorités de la CCEG. Ils sont donc aussi la priorité de Treillières et se déclinent sur Le Bosquet des Sources.

Comme évoqué précédemment (► voir mesures d'évitement p.11), le nombre et le dimensionnement des voiries ont été réduits à l'essentiel sur l'emprise du Bosquet des Sources au profit des cheminements doux ; piétonniers et cyclables. **Au-delà de la réduction de l'empreinte écologique du projet et des usages de ses futur-es habitant-es, ce parti pris contribue à la création d'un quartier calme et sécurisant, et favorise les croisements de voisinage dans un esprit de village.**

À noter que le quartier bénéficie d'une situation idéale, à quelques minutes à pied ou à vélo de toutes les commodités de Treillières (écoles, commerces et services...) et de l'offre de transport du Département reliant, notamment, Treillières à Nantes. **Les plans ont donc été pensés pour ouvrir le quartier sur la ville et ses infrastructures, en optimisant sa connexion au centre-bourg sans recourir à la voiture !**

IMPULSER UNE VIE DE QUARTIER

Les premier-es habitant-es du Bosquet des Sources devraient investir leur nouveau lieu de vie fin 2024, pour la tranche 1, et à l'été 2026, pour la tranche 2. **La volonté de la ville et de l'équipe de conception urbaine est d'accompagner au mieux leur arrivée et de favoriser la rencontre entre futur-es voisin-es**, dans un esprit de convivialité, d'appropriation collective des lieux et de sensibilisation aux spécificités écologiques du site.

Rencontre avec l'équipe de conception du Bosquet des Sources, exploration du quartier et de ses connexions douces avec la ville, sensibilisation aux enjeux écologiques et à l'adaptation des modes de vie, réflexion sur d'éventuels usages partagés... Accompagnés par l'équipe de maîtrise d'usage de SCOPIC, les futur-es habitant-es seront invité-es à des temps de rencontre privilégiés.

« Souvent, ces rendez-vous font naître un premier projet collectif comme la création d'un composteur commun ou le partage de matériel de jardinage... Ça n'a l'air de rien, mais c'est comme ça que débute une vie de quartier! »



Léna Saffon, consultante maîtrise d'usage, SCOPIC



UNE NOUVELLE FAÇON D'APPRÉHENDER L'URBANISME ET LES MODES DE VIE

UN PROJET LABELLISÉ *HABITAT & QUALITÉ DE VIE*

Créée en 2017, le label *Habitat et Qualité de Vie* a pour ambition de mettre l'écologie et la qualité de vie au cœur des opérations d'aménagement. **Pensé comme un outil méthodologique au service des collectivités, des aménageurs et des promoteurs, le label est attribué aux projets remplissant un certain nombre de critères organisés autour de cinq items.**



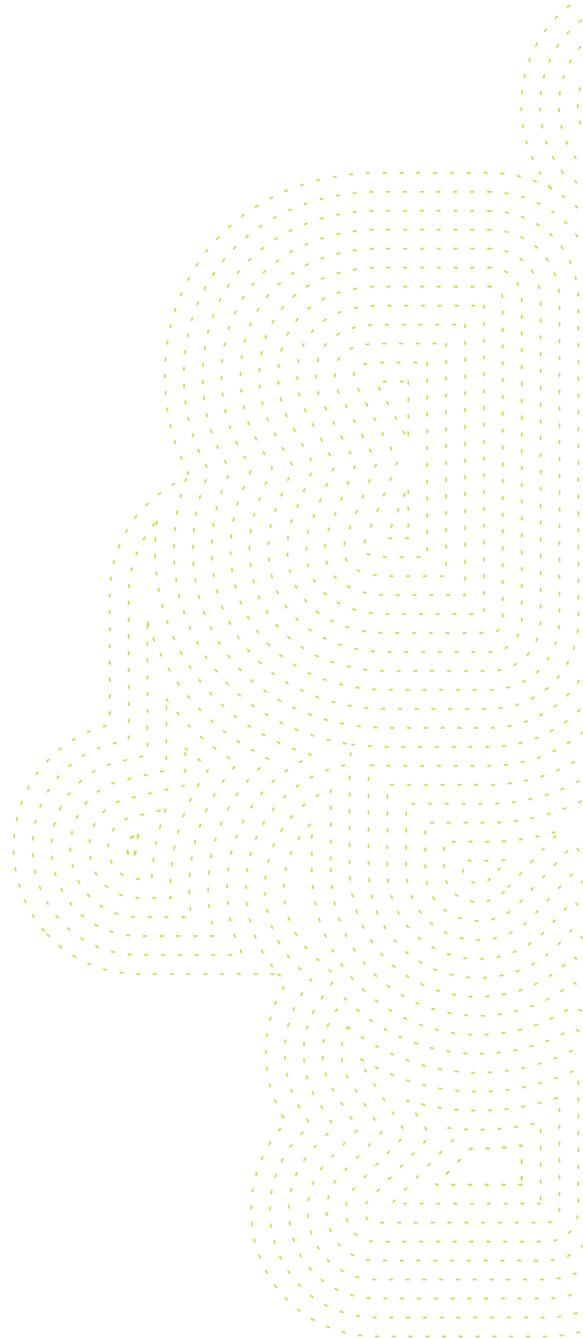
En savoir + sur le label : www.habitatqualitedevie.fr



Le Bosquet des Sources, labellisé dès juillet 2023 !

Audité en avril 2023, Le Bosquet des Sources se voit labellisé l'été suivant. Si de nombreux critères justifient cette labellisation, on peut particulièrement retenir :

- **la gouvernance innovante du projet** impliquant la collectivité, deux co-aménageurs et une équipe opérationnelle complète ; des bureaux d'études environnementaux à l'accompagnement des futur-es habitant-es à l'appropriation collective de leur nouveau cadre de vie.
- **des propositions de logements de typologies variées favorisant la mixité sociale et générationnelle** : lots individuels libres, logements locatifs sociaux, logements en accession abordable et en BRS (► voir p.16) pour faciliter l'accèsion à la propriété.
- **un site proche des équipements et des commerces, accessibles en quelques minutes à pieds ou à vélo via des voies de circulation douces pensées à cet effet.**
- **la nomination d'un architecte référent pour garantir la cohérence architecturale du projet**, avec un travail poussé sur les enjeux de proximité et d'intimité.
- **des mesures environnementales inédites avec 5 sites de compensation (► voir p.13), un suivi pendant 30 ans en lien avec le Conservatoire de la biodiversité, deux contrats ORE (► voir p.14) et la préservation d'écosystèmes sur site grâce, entre autres, à la conservation et à la densification des haies et à la sensibilisation des habitant-es aux enjeux de biodiversité.**



LE BOSQUET DES SOURCES EN CHIFFRES ET DATES CLÉS



DÉCEMBRE 2004
Création de la ZAC

OCTOBRE 2007
ZAC reconnue
d'utilité publique

JUILLET 2019
Désignation
de l'équipe
d'aménagement
du Bosquet des
Sources

2021
Nouveaux
diagnostics
zones humides
et faune/ flore

2022
Adaptation du
projet selon la
démarche ERC
(Éviter, Réduire,
Compenser)

Validation du
projet par les
services de la
DDTM 44

MARS 2023
Démarrage des
travaux

DÉC 2024
Installation
des premier-ères
habitant-es
(tranche 1)

ÉTÉ 2026
Installation
des premier-ères
habitant-es
(tranche 2)

LES ACTEURS DU PROJET : L'ÉQUIPE DE CONCEPTION URBAINE

Le Bosquet des Sources est le fruit d'un travail concerté mené par une équipe pluridisciplinaire, complète et engagée. En voici sa composition et sa gouvernance

