



ICI FLEURISSENT
LES BONNES ÉNERGIES !



la fleuriaye
NATURE D'AVANCE ■ CARQUEFOU



Tout près du centre-ville de Carquefou et de la vallée de l'Erdre, le quartier de La Fleuriaye s'inscrit dans un cadre de grande qualité.



IMAGINER

La volonté d'inventer un quartier durable, exemplaire en termes de respect de l'environnement, a été exprimée dès l'origine du projet.

À la fin des années 90, le quartier de La Fleuriaye a concrétisé un **projet urbanistique ambitieux**, associant dans un cadre végétal un habitat de qualité, des services, des loisirs, un important espace culturel, des centres de formation et un pôle tertiaire particulièrement dynamique. Depuis sa création, La Fleuriaye a su tirer tout le bénéfice de sa proximité de Nantes, mais aussi des grands axes pour attirer un ensemble d'entreprises et d'habitants.

NOUVELLES AMBITIONS

Cette réussite est aujourd'hui parachevée avec la réalisation de l'extension ouest qui vient définitivement ancrer le quartier dans son environnement, entre le site classé de l'Erdre et le marais de l'Étang-Hervé. En toute logique, cette extension reprend les ambitions initiales : intégration dans le paysage, diversité des fonctions... En posant les termes d'une nouvelle équation : respect de la biodiversité, bâtiments passifs et production d'énergie photovoltaïque, pour un **impact neutre sur l'environnement**. Avec, au cœur du projet, le site des Renaudières, patrimoine réhabilité et espace d'animation sociale.

EN DEUX MOTS...



Pascal Pras,
vice-président de Nantes Métropole
en charge du foncier,
de l'urbanisme et de l'habitat

"La Fleuriaye est un laboratoire d'idées"

"Pour Nantes Métropole, collectivité référente des opérations publiques d'aménagement, l'extension ouest de La Fleuriaye apparaît comme un laboratoire d'idées. Un important travail technique et juridique y a été mené sur les aspects énergétiques. La coopération exemplaire de Nantes Métropole et de la Ville de Carquefou, en partenariat avec l'aménageur Loire-Atlantique développement - SELA, est une clé de la réussite de ce quartier conçu pour un impact neutre sur l'environnement au bénéfice de la qualité de vie des habitants. En cela, il traduit parfaitement les objectifs de Nantes Métropole en matière de mixité sociale, de développement durable et de transition énergétique."





Véronique Dubettier-Grenier,
maire de Carquefou,
conseillère
départementale

“Un site magnifique et emblématique”

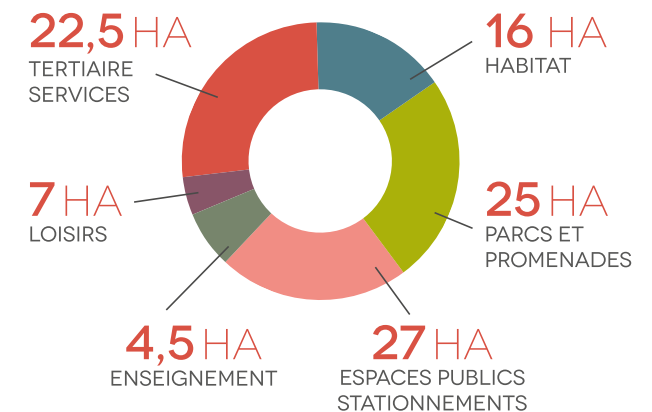
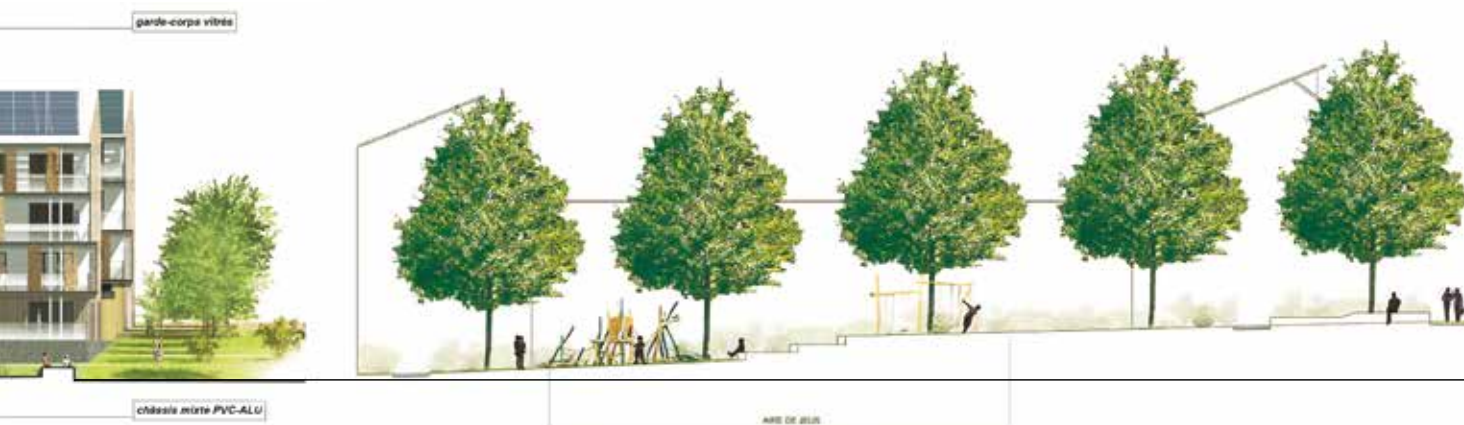
“Il n’aurait sans doute pas été possible d’imaginer ce quartier ailleurs sur le territoire de la commune. La Fleuriaye réunit en effet des caractéristiques exceptionnelles, avec la proximité du site classé de l’Erdre, un cadre paysager de grande qualité et une architecture qui mêle patrimoine et contemporain. Sur ce site, Les ambitions durables ne peuvent pas se réduire à la pose d’un label. Elles doivent répondre aux attentes de ceux qui y vivent.”

Un quartier ancré dans la métropole

- **Centre-ville de Carquefou** à 15 minutes à pied
- **Bus** lignes E5, 95, 75 vers Carquefou centre et Nantes
- **Centre-ville de Nantes** à 20 minutes
- **Gare SNCF** à 20 minutes
- **Aéroport international** à 30 minutes



L’extension ouest du quartier de La Fleuriaye vient parachever un bassin de vie de 102 ha avec une mixité harmonieuse de fonctions.



CONCEVOIR

L'intégration du quartier dans ce site d'exception et la maîtrise de son impact sur l'environnement sont des composantes essentielles du projet.

EN LIEN ÉTROIT AVEC LE PAYSAGE

Entre le site classé de l'Erdre et les marais préservés de l'Étang-Hervé, les grandes qualités environnementales de ce cadre ont logiquement imposé aux différents intervenants **une tonalité très verte et naturelle**. L'aménagement s'est attaché à respecter les continuités écologiques, notamment **en préservant et en valorisant le patrimoine paysager existant**. Dans le droit fil de la phase initiale, un soin tout particulier a été apporté à la collecte des eaux de ruissellement par un réseau de noues et de bassins.

L'intégration de l'habitat et des différents pôles fonctionnels dans le paysage a également été particulièrement soignée. De même, la priorité accordée aux circulations douces et les parkings souterrains ou très végétalisés contribuent à limiter l'impact de l'automobile. Tous ces aspects contribuent à créer un cadre de vie particulièrement **agréable et apaisé**.

EN DEUX MOTS...



"Les spots de biodiversité joueront un rôle"

Claude Figureau,
expert en biodiversité urbaine associé
à l'équipe du paysagiste Phytolab

"La Fleuriaye était un jardin très horticole, ce qui pose des problèmes d'habitats naturels et d'entretien. L'extension ouest adopte une forme de naturalité : flore spontanée, lisières en bordure de haies, préservation de couloirs de migration faune et flore. Avec un passage très innovant à ciel ouvert sur lequel rouleront les véhicules pour que la grande voie ne soit pas un obstacle. Tout cela doit permettre de préserver la biodiversité et de faciliter l'entretien."

la fleuriaye

- Habiter**
Logements
- Travailler**
Entreprises, tertiaire et enseignement
- Se déplacer**
Transports et circulation
- Commerces et services**
- Loisirs et équipements**
Publics et privés
- Promenades et parcs**



LOGEMENTS COLLECTIFS

Plus de 300 nouveaux logements, tous certifiés Passiuhaus, répartis sur trois programmes de bâtiments R + 3.



LES RENAUDIÈRES

Manoir réhabilité et dépendances, école de musique, espaces d'exposition et de convivialité.



03

HABITAT EXISTANT

500 logements existants en petits collectifs et 500 logements étudiants, réalisés en première phase.



05

TECHNOPOLE

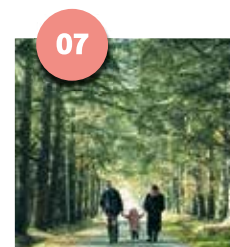
120 entreprises de toutes tailles déjà présentes sur le site, principalement dans le domaine des nouvelles technologies.



06

IUT/CAMPUS

900 étudiants dans les cinq départements industriels de l'IUT de Nantes.



07

PROMENADES ET ALLÉES PIÉTONNES

vers le centre-ville et l'Erdre.



Carquefou centre

02 PETITS COLLECTIFS ET MAISONS INDIVIDUELLES

04 NOUVEAUX ESPACES TERTIAIRES ET DE SERVICES

08 ARRÊTS DE BUS

09 PARKINGS PUBLICS

10 ESPACE COMMERCIAL

11 RESTAURANTS ET CRÈCHE

14 CENTRE ÉQUESTRE

16 FONDS RÉGIONAL D'ART CONTEMPORAIN

17 ÉCOLE PRIMAIRE

19 PARCS ET PÂTURAGES



13

ERDRE ET BASES NAUTIQUES

Site classé de l'Erdre, "la plus belle rivière de France", selon François 1^{er} avec les bases nautiques de Port-Jean et Port-Breton.



15

THÉÂTRE

Salle de spectacles et de congrès de 800 places.



18

AIRE DE JEUX

Espace de loisirs aménagé avec bancs et jeux pour les enfants.



20

JARDINS FAMILIAUX

Parcelles de jardinage mises à la disposition des habitants.

HABITER



Il y a quinze ans, le quartier de La Fleuriaye innovait en matière d'intégration des bâtiments dans le paysage. L'extension ouest va plus loin en visant une forme d'exemplarité énergétique et environnementale.



PROGRAMME SOLEO - VILOGIA > 110 logements répartis en 2 immeubles collectifs de trois étages, proposant une diversité d'offres : logements jeunes actifs, logements sociaux, logements en accession abordable et en accession libre.

600
LOGEMENTS DE
TOUS TYPES
SUR LE SITE



MOINS DE CONSOMMATIONS, PLUS DE CONFORT

La conception passive de l'ensemble des bâtiments d'habitat collectif constitue un aspect essentiel de l'extension ouest. Il s'agira à ce titre de **la plus importante opération en France de logements certifiés Passivhaus**, bien au-delà des normes actuelles. Cette approche méthodique s'attache en priorité à assurer un meilleur confort au quotidien mais aussi à maîtriser les coûts afin de rendre ces performances énergétiques plus accessibles.

La certification Passivhaus permet de garantir une bonne qualité de l'air dans les logements, d'assurer **un confort thermique de qualité en toute saison** et de **minorer les coûts de chauffage** ; pour un logement de 60 m², et pour une utilisation normale, le coût annuel de chauffage est estimé à 100 € (valeur 2015). Par ailleurs, les logements seront équipés d'une nouvelle génération de compteurs électriques permettant à chaque habitant de suivre et gérer ses consommations au plus juste. Les matériaux mis en œuvre sont également évalués pour garantir une ambiance saine dans les logements.

Enfin, l'équipement de toutes les toitures sud de panneaux photovoltaïques permettra de **produire de façon renouvelable plus de 80 % de la consommation électrique du quartier et de tendre vers un impact neutre sur l'environnement**.



PROGRAMME TEMPO - BOUYGUES IMMOBILIER > 135 logements répartis en 8 petits immeubles collectifs de trois étages, de 15 à 20 logements en accession libre.



6 000 M²

DE PANNEAUX
PHOTOVOLTAÏQUES À FIN 2016

UNE DIVERSITÉ D'HABITATS POUR UNE DIVERSITÉ D'HABITANTS

Au total, le projet prévoit la réalisation de **600 logements de tous types** : collectifs, intermédiaires*, individuels groupés. Il démarre par la réalisation de 300 logements collectifs, **du studio au T4, en location ou en accession** aidée ou libre, dont **25 % de logements sociaux** et près de 50 logements dédiés aux jeunes actifs.



Agence MAGNUM

PROGRAMME TEMPO - BOUYGUES IMMOBILIER.



Atelier PELLEGRINO

PROGRAMME PASSIVE'O - SAMO > 68 logements sociaux, répartis en 2 immeubles de trois étages.

EN DEUX MOTS...

**“Je suis intervenu
très en amont
du projet”**



Alexandre Pécourt, fondateur
d'Energelio, concepteur passif

“Mon rôle consiste à réduire de façon très importante les besoins énergétiques d'un bâtiment en travaillant sur sa conception et son enveloppe afin qu'il fonctionne bien sur le plan thermique. Il faut à la fois optimiser son implantation afin de bénéficier des apports solaires et mettre en œuvre des matériaux aux excellentes performances thermiques pour les murs, les toitures, les planchers, les vitrages... À La Fleuriaye, je suis donc intervenu très en amont, avec l'urbaniste, puis avec les architectes. J'assure ensuite un suivi de tout le processus de réalisation afin que tous les éléments se raccordent parfaitement. C'est la clé de la performance énergétique du bâtiment.”

*Habitat intermédiaire : logements superposés dans des petits immeubles collectifs de deux étages avec des accès individuels par logement et des espaces extérieurs privés.



La Fleuriaye propose aux entreprises un cadre de travail de grande qualité à proximité immédiate des grands axes et de Nantes.



TRAVAILLER

Cadre de vie de grande qualité, La Fleuriaye constitue aussi un environnement particulièrement propice pour l'activité économique.

UNE DYNAMIQUE RECONNUE

Depuis sa création, La Fleuriaye intègre en harmonie toutes les dimensions d'un quartier, et consacre donc **une large place à l'économie et à la formation.**

Les premières entreprises se sont installées sur le site au tout début des années 2000 pour constituer un **pôle tertiaire** particulièrement dynamique. On a d'ailleurs pu y enregistrer de belles réussites comme celle de Proservia, qui s'est implantée à La Fleuriaye avec une dizaine de personnes et qui compte aujourd'hui plus de 2 500 personnes sur le territoire français.

Cette dynamique repose sur la qualité du site mais aussi sur celle créée par le GIE (groupement d'intérêt économique) qui propose **une gamme étendue de services mutualisés**, pour les entreprises, mais aussi pour les salariés : accueil et mise en relation, courrier, gardiennage de nuit, enlèvement des papiers et des cartons, comité interentreprises, nettoyage de véhicules, crèche, livraison de paniers bio, covoiturage... Le développement du second pôle va permettre de proposer **10 000 m² supplémentaires** pour les activités tertiaires et services, qui vont s'ajouter aux 40 000 m² déjà occupés par les entreprises présentes.



Les salariés disposent de nombreux espaces de convivialité et de multiples services mutualisés.



10 000 M²
D'ACTIVITÉS TERTIAIRES
ET SERVICES COMPLÉMENTAIRES



Le centre de congrès de La Fleuriaye peut accueillir plus de 800 personnes.



PRÈS DE
1 500
SALARIÉS DÉJÀ
PRÉSENTS SUR LE SITE



L'UT de Nantes - campus La Fleuriaye compte 200 enseignants pour plus de 900 étudiants. Il propose des formations bac + 2 et + 3 tournées vers le monde de l'industrie.

FORMATIONS SUPÉRIEURES

Depuis 2005, **les cinq départements industriels de l'IUT de Nantes** – Génie mécanique et productique, Science et génie des matériaux, Génie thermique et énergie, Génie électrique et informatique industrielle, Qualité, logistique industrielle et organisation – sont installés sur le site de La Fleuriaye et contribuent à sa dynamique.



EN DEUX MOTS...



“La conjonction d’un environnement vert et technologique”

Jean-Jacques Barron,
président du GIE de La Fleuriaye

“Le site de La Fleuriaye accueille aujourd’hui 120 entreprises de toutes tailles, principalement dans le secteur des nouvelles technologies. La dynamique de la zone d’activité tient d’ailleurs en grande partie à celle de ces jeunes pousses, mais aussi à la conjonction d’un environnement vert et technologique. Cela crée un cadre de travail aussi agréable qu’efficace. J’espère que l’extension va permettre de redonner un coup de projecteur sur le site et d’attirer de nouvelles entreprises.”



Aires de jeux, nautisme, promenades, espaces culturels... L'offre de loisirs sur le quartier ou à proximité immédiate est à la fois riche et variée.



25 HA
DE PARCS ET
PROMENADES

PROFITER, PARTAGER

Imaginé pour les habitants, le quartier de La Fleuriaye accorde une large place aux loisirs et à la vie sociale.



CULTURE RIME AVEC NATURE

Au cœur de l'extension ouest, **le site des Renaudières** avec son manoir réhabilité du XVIII^e siècle, son four à pain, son pigeonnier et ses dépendances, a été conçu comme un élément clé de la vie sociale du quartier de La Fleuriaye. Il abrite des **espaces dédiés à la culture et à l'environnement ouverts à tous** : un centre d'exposition d'arts plastiques, l'école municipale de musique et le musée de l'Erdre. À proximité immédiate, le **Fonds régional d'art contemporain des Pays de la Loire** est un autre lieu d'animation important.

Il ne faut pas oublier, à l'entrée du site, **l'Espace culturel La Fleuriaye** : son théâtre de 800 places propose une saison riche et variée (spectacles d'humour, de danse, de cirque...) pour tous les publics (35 000 spectateurs par an). C'est également un centre de congrès permettant aux entreprises, comme aux particuliers, d'organiser des événements tout au long de l'année.

Le château de La Fleuriaye abrite aujourd'hui la Maison des associations de Carquefou, tout près du Frac des Pays de la Loire.

1 300
ŒUVRES DANS LES
COLLECTIONS DU FRAC





Espace patrimonial réhabilité, le site des Renaudières sert aussi de cadre à de nombreuses animations.

Agenda

- **CARQUEFOULÉES** running 10 km, en mars
- **GUINGUETTE DE PORT-JEAN** dîner dansant, en juin
- **PARCOURS ART&NATURE** art contemporain, de juin à septembre
- **CONVIVIAL'ÉTÉ** animations estivales tout public en juillet
- **RENDEZ-VOUS DE L'ERDRE** jazz, en août
- **CARQUEFOUILLES** vide-greniers, en septembre



DE SPORTS EN PORTS

Un tel environnement incite bien évidemment à l'exercice... On peut commencer par **marcher au gré des allées paysagées** ou s'évader au gré des sentiers balisés vers l'Erdre ou les marais.

Tout près, les pontons de Port-Jean et du Port-Breton proposent **canoës-kayaks, dériveurs et planches à voile**. Mais on peut aussi choisir de rester sur le site pour découvrir le magnifique **Espace équestre** et ses 45 chevaux...



EN DEUX MOTS...



“Le cadre est agréable, les enfants peuvent venir en bus ou à vélo”

Anne Nicol,
Espace équestre La Fleuriaye

“L'idée de créer un centre équestre à La Fleuriaye revient à la mairie. Avec mon mari, Jean-Sébastien, nous avions déjà un club à une dizaine de kilomètres, nous nous sommes donc portés candidats. L'accueil a été très positif dès l'ouverture fin 2013. Beaucoup de Carquefoliens attendaient cela : les gens sont venus voir et essayer, nous comptons déjà 300 adhérents. Le cadre est agréable, les enfants peuvent venir en bus ou à vélo. Nous accueillons aussi des séminaires, avec ou sans activités équestres, dans notre salle prévue à cet effet.”



VOTRE CONTACT

Tél. 02 51 84 96 26

Email : contact@quartierlafleurieage.fr

www.quartierlafleurieage.fr



Photos et illustrations : Loire-Atlantique développement - SELA, Ville de Carquefou, Bouygues Immobilier, Villogia, SAMO. Illustrations maîtrise d'œuvre urbaine : AUP, PHYTO LAB, ARTELIA. Illustrations architectes : Atelier PELLEGRINO, Agence MAGNUM. Photographie aérienne panoramique : Baloon Photo. Visuel 3D panoramique : Batimage. Photos : Compote Films, Fotolia, Shutterstock. Photos et illustrations non contractuelles - 09/2015. Direction artistique : Caroline Prouvost. Rédaction : Edito Communication écrite. Stratégie et coordination : Nobox Communication globale.