



# la fleuriaie

NATURE D'AVANCE • CARQUEFOU

## Présentation Ilot 7



# Quartier La Fleuriaye



## «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.»



**DUBETTIER-GRENIER Véronique**  
Maire de Carquefou

## Une situation privilégiée

D'une superficie de 37 hectares, le quartier de la Fleuriaye 2 représente un véritable trait d'union entre le site classé de la vallée de l'Erdre à l'Ouest et le centre-ville de Carquefou à l'Est.

Au Nord, le quartier s'adosse aux terres agricoles et s'ouvre au Sud vers le marais de l'étang Hervé.

Développé dans le prolongement du quartier de la Fleuriaye 1 à dominante tertiaire, le quartier de la Fleuriaye 2 s'articule autour du site patrimonial des Renaudières.

Le quartier de la Fleuriaye 2 s'inscrit dans une démarche durable et innovante. Unique en France, il s'agit du premier quartier 100 % passif à énergie positive dont l'objectif à terme est la réalisation de 600 logements et de 5 600 m<sup>2</sup> de bâtiments tertiaires.



## Un positionnement spécifique

Poser les jalons de la ville de demain, c'est l'objectif ambitieux assigné par la Ville de Carquefou et Nantes Métropole à Loire-Atlantique développement-SELA pour l'aménagement du quartier de la Fleuriaye 2. L'idée-force : associer qualité de vie, bassin d'emploi et mixité sociale dans un environnement préservé.

Les différents acteurs ont travaillé autour de ce projet en bonne intelligence, avec le souci d'aller encore plus loin que le quartier de la Fleuriaye 1 conçue à la fin des années 90 : inventer un quartier exemplaire en matière de transition écologique.

Convaincu par les très forts atouts du mode de construction passive, Loire-Atlantique Développement s'est engagée dès 2011 dans un projet unique en Loire-Atlantique et en France : réaliser une opération d'envergure de bâtiments tertiaires et de logements passifs à énergie positive.

Pourquoi le passif ? Avant tout, pour le confort des habitants dans leur logement et des usagers et pour le faible impact environnemental : une qualité d'air saine, un confort thermique été comme hiver, un confort acoustique et un faible besoin de chauffage.

La Fleuriaye 2 pose les termes d'une nouvelle équation : bâtiments passifs, production d'énergie photovoltaïque et respect de la biodiversité pour un quartier à impact maîtrisé sur l'environnement. La Fleuriaye est une opération qui fédère et qui participe à l'émergence de nouveaux modèles.

## Haut niveau de performance énergétique

Un quartier qui produit plus qu'il ne consomme :

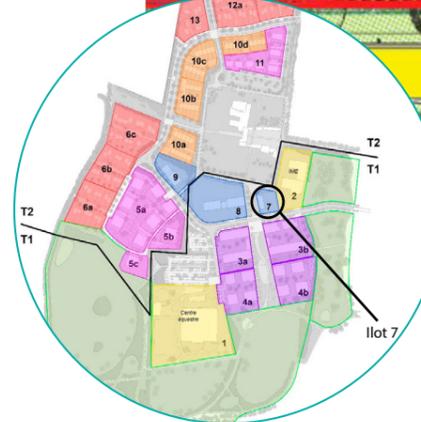
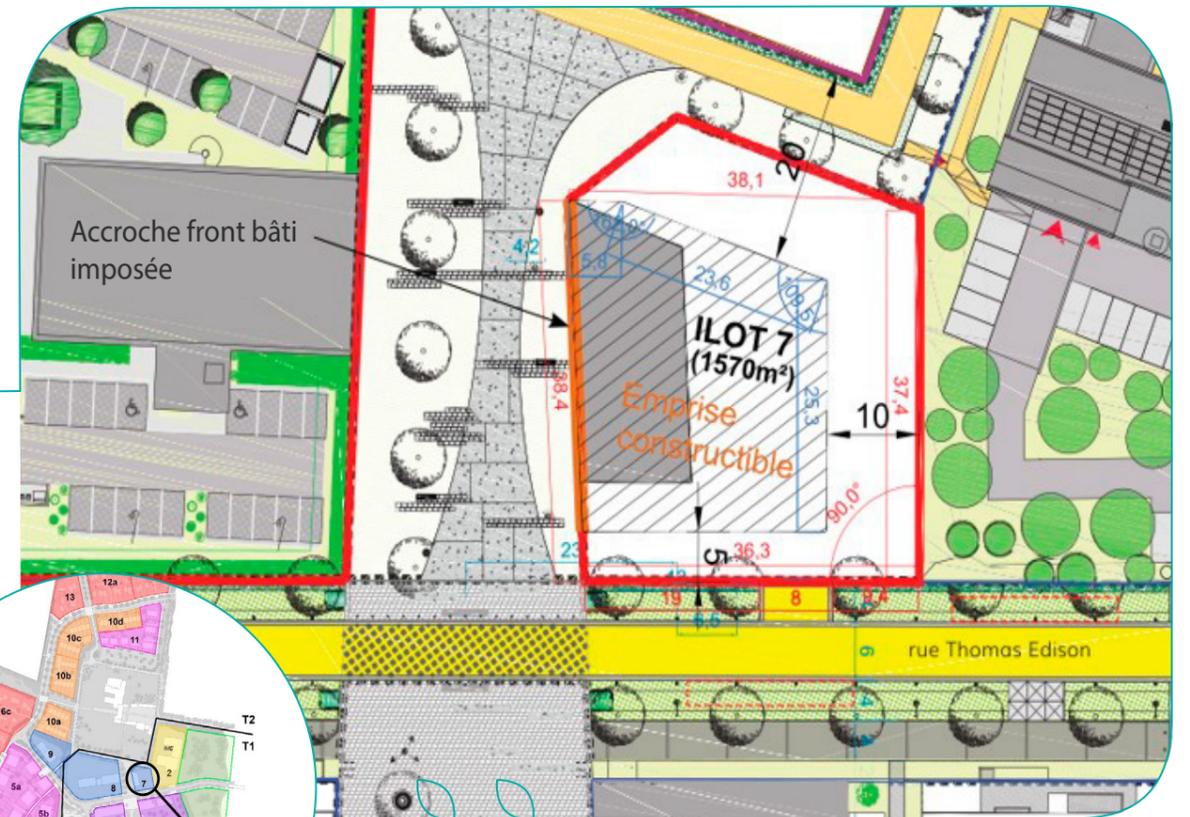
- Généralisation des toitures photovoltaïques pour une couverture 100% EnR des besoins en énergie
- Partenariats dans le cadre de tiers investissement

La construction passive accessible à tous :

- Certification PassivHaus des constructions collectives et tertiaires, dont le premier bâtiment certifié PassivHaus premium de France
- Niveau de la certification PassivHaus pour les lots libres

La préservation de la biodiversité au cœur de la conception du quartier :

- Caniveaux de biodiversité
- Corridors écologiques
- Création de mares
- Restauration du marais de l'Étang Hervé
- Préservation des haies bocagères existantes



## L'ilot 7

L'ilot 7, d'une superficie de 1 570 m<sup>2</sup>, est situé 7 rue Thomas EDISON à l'entrée de la ZAC FLEURIAYE 2 et à seulement 500 mètres de l'arrêt « Renaudières » desservi par la ligne de transport 95, sur le boulevard Ampère.

Ces dernières années, le secteur de la Fleuriaye 1 a connu un développement significatif de son offre de services, avec l'implantation de plusieurs établissements de restauration, une brasserie, une salle de sport, une crèche, entre autres. Dans le prolongement de cette dynamique, l'ilot 7 s'inscrit pleinement dans cette logique de développement tertiaire et de services.

À l'horizon 2027, le quartier bénéficiera en outre de l'extension de l'IUT Nantes-Carquefou, entraînant l'arrivée de plus de 300 étudiants et d'environ 60 nouveaux membres du personnel.

Au cœur d'un quartier en constante évolution, l'ilot 7 constitue ainsi une opportunité stratégique pour accueillir une programmation mixte associant activités tertiaires, services et logements.

L'ilot est concerné par le zonage Umb et par un périmètre tertiaire au PLUm.

Forme urbaine : non définie à ce jour mais une accroche du front bâti est imposée en limite Ouest de l'ilot. R+2 max.

Emprise au sol constructible : environ 820 m<sup>2</sup>.

Terrain viabilisé et accès d'ores et déjà réalisés.

Les règles relatives aux stationnements à appliquer dans le cadre du futur projet sont celles du PLUm. L'intégration des aires de stationnement sera à travailler pour limiter leur impact visuel.

Foncier appartenant à LAD-SELA, libre de toutes contraintes archéologiques et non grevé de servitudes d'urbanisme.

Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et exonération de la PFAC (participation aux frais de raccordement de l'assainissement collectif).

Prescriptions énergétiques et environnementales à respecter :

- Atteinte des objectifs de performance de niveau énergétique selon le référentiel PASSIVHAUS
- Atteinte d'un taux de couverture en énergies renouvelables de 100 % sur une assiette des consommations tous usages confondus
- Prise en compte de la santé comme critère majeur dans le choix des matériaux
- Réduction sur la réduction de l'empreinte carbone des futurs bâtiments





## La Fleuriaye est un laboratoire d'idées

«Pour Nantes Métropole, maître d'ouvrage de la ZAC, 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.»

**PRAS Pascal**

Vice-président de Nantes Métropole,  
en charge du foncier, de l'urbanisme  
et de l'habitat

**Plus d'informations**

**02 40 48 48 00**

[commercialisation@lad44.fr](mailto:commercialisation@lad44.fr)



**Loire-Atlantique  
développement**  
Aménager autrement

