

# RETOUR SUR L'EXPÉRIENCE DU PAYS NAZAIRIEN

Suite de l'itinéraire pédagogique des 08 et 09 octobre 2015

## ♦ Une Volonté politique inscrite dans la durée avec des projets réfléchis sur le long terme

> Joël-Guy Batteux maire de St-Nazaire de 1983 à 2014 engage les travaux de revitalisation du centre-ville dès le début de son mandat, travaux qui se poursuivent encore aujourd'hui avec l'opération ville-port 3.

> Premières études engagées en 2006 à St-André des Eaux.

> Jacques Boisson maire de la Chapelle des Marais de 1995 à 2008 lance le projet en commençant par la révision du POS dès le début de son premier mandat.

## ♦ Un Foncier connu et maîtrisé

> Achat du foncier en amont du projet au Clos du Moulin et au Courtil Brécard en commençant par la création d'une ZAD pour ce dernier.

> Un foncier qui représente 50% du coût de l'opération à St-André des Eaux.

## ♦ Des Outils et Procédures adaptés pour chaque projet

> Schéma de Cohérence Territoriale, Schéma de secteur, Programme Local de l'Habitat.

> Révision du Plan d'Occupation des Sols, définition d'un Plan Local d'Urbanisme.

> Zone d'Aménagement Différé, puis Déclaration d'Utilité Publique, puis Zone d'Aménagement Concerté multi-sites ou non.

> Etablissement d'un Cahier de Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales applicable entre autres aux projets construits sur les lots libres.

> Mise en place d'une commission de suivi des permis de construire.

## ♦ Jeux d'Acteurs Associés

> Le Clos du Moulin est porté par la CARENE (Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire) à qui la mairie a délégué la maîtrise d'ouvrage. Cette dernière a ensuite été déléguée par concession à l'aménageur Silène (office public de l'habitat de l'agglomération nazairienne). Un architecte-conseil, Mr Gimbert, est employé par la mairie afin de vérifier la qualité architecturale des projets et d'en accompagner le dépôt des PC.

> De même, au Courtil Brécard et à la ZAC centre-bourg de Saint-André des Eaux, la maîtrise d'ouvrage a été déléguée à la SONADEV (société d'économie mixte) pour le compte de la ville dans le premier cas et pour le compte de la CARENE dans le second cas.



Médiathèque - La Chapelle des Marais



École - ZAC du Courtil Brécard



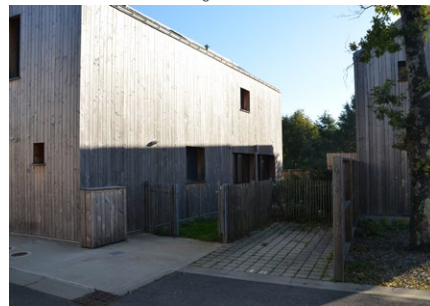
Structure paysagère définissant le réseau de cheminement doux - ZAC Clos du Moulin



Cheminement séparé de la voie routante par une bande végétalisée - ZAC du Courtil Brécard



Chemin piéton paysagé - ZAC du Courtil Brécard



Stationnement intégré au projet - ZAC du Courtil Brécard



Noue paysagée - ZAC Clos du Moulin



Zone de croisements piétons/véhicules signalée par un changement de revêtement - ZAC Clos du Moulin

## ♦ Des équipements intégrés et pensés en lien avec le projet

> Construction d'une médiathèque et d'une maison de l'enfance dans le centre de La Chapelle des Marais avant la mise en place de la ZAC.

> Intégration d'une école, d'une salle associative et d'un foyer des anciens au projet de la ZAC de Saint Marc sur Mer.

## ♦ Une Densité contrebalancée par des espaces publics et paysagers généreux

> Le Clos du Moulin, 15 logts/ha contrebalancés par 40% d'espace public.

> Le Courtil Brécard, 38 logts/ha (hors secteur d'équipements de 5,7ha) contrebalancés par 35% d'espace public.

## ♦ Des espaces publics adaptés aux piétons mais n'oubliant pas la voiture

> Un gabarit et un traitement simplifié des voies roulantes desservant les habitations et installant de fait les piétons comme prioritaires.

> Des stationnements intégrés dès le dessin du projet aux espaces publics afin d'éviter l'effet de nappes de voitures et/ou un encombrement des voies.

> Un foisonnement de cheminements doux irriguant le projet (venelles, chemins de terre ou enherbés, passerelles, etc.).

## ♦ Une structure paysagère maintenue et intégrée au projet

> L'espace public intègre le patrimoine végétal au Clos du Moulin afin de pouvoir le préserver, l'entretenir et le renouveler au besoin.

> Une gestion des espaces différenciée favorisant une végétation spontanée adaptée au site et participant à l'ambiance intemporelle et champêtre du site.

> Une volonté de suppression des traitements polluants afin de favoriser la biodiversité animale et végétale.

## ♦ Une gestion de l'eau de pluie qui participe à la qualité paysagère du lieu

> Des bassins d'orages, des noues et des caniveaux intégrés au dessin des aménagements.



Aménagement du front de mer - Saint-Nazaire



Rue de desserte principale - ZAC du Courtil Brécard



Local poubelles et stationnements prévus - ZAC du Courtil Brécard



Mobilier urbain sobre et généreux - ZAC du Courtil Brécard



Garages et patios intégrés - ZAC Clos du Moulin



Boîtes aux lettres, local poubelle et celliers intégrés - ZAC Clos du Moulin



Seuils à niveau, ganivelles, coffrets élec. intégrés, boîtes aux lettres homogènes - ZAC du Courtil Brécard



Traitement homogène des clôtures et des garages, sobriété dans l'aménagement de la voirie - ZAC du Courtil Brécard

### ◆ Une générosité et une simplicité dans les aménagements

- > Front de mer de Saint-Nazaire.
- > Un traitement soigné des sols, à travers une recherche de lisibilité et de qualité qui tient compte de la perméabilité des sols, de la diversité des matières et des matériaux.
- > Du mobilier urbain sobre mais généreux et bien situé.

### ◆ Des limites de parcelles maîtrisées

- > Des types de clôtures définis par îlot tant par leurs matériaux que leur hauteur ou leur opacité afin d'obtenir une certaine homogénéité sur la rue tout en préservant l'intimité des parcelles.
- > Des clôtures parfois posées en retrait de la limite de parcelle pour définir une bande végétale donnant sur l'espace public mais dont l'entretien est à la charge du propriétaire de la parcelle.

### ◆ Une attention portée au traitement des seuils

- > Maisons conçues avec des seuils en continuité du niveau de la rue (sans marche d'accès) permettant un accès aux personnes à mobilité réduite de toutes les maisons de l'îlot A du Courtil Brécard.

### ◆ Une générosité et une flexibilité des espaces

- > Des espaces tampons généreux sur l'opération Innova offrant une certaine qualité spatiale en permettant une flexibilité des lieux tant dans l'usage que dans la forme.
- > Des porches, des patios, des garages intégrés aux projets offrant un certain confort d'usage.

### ◆ Des architectures prenant en compte le contexte

- > Une attention portée à la volumétrie (gabarits et hauteurs) avec une écriture architecturale soignée et cohérente (toiture deux pentes, rythme des façades, etc.).
- > Une réflexion menée sur le choix des matériaux en rapport avec le contexte (texture, couleur, calepinage, etc.), telle que l'utilisation de la gaulette de châtaigner tressée au cœur de la Brière, ou celle des ganivelles à proximité des dunes.
- > Une certaine sobriété dans les choix des matériaux.

### ◆ Un traitement des détails réfléchi sur la globalité de l'îlot

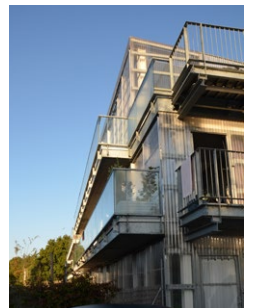
- > Boîtes aux lettres et coffrets électriques intégrés et /ou traités de manière identique.
- > Locaux poubelles dessinés.
- > Traitement des garages et abris de façon homogène.

### ◆ Quelques points de réserves

- > La qualité thermique de l'opération Innova dépend de l'esprit d'initiative de ses occupants ce qui n'est pas sans poser de soucis quand les locataires ne s'investissent pas.
- > À St-André des Eaux, l'opération a été particulièrement brutale avec le recours à des expropriations. Le maire a reconnu qu'une meilleure concertation avec la population n'aurait pas été inutile.
- > Le choix des matériaux n'est pas toujours exemplaire d'un point de vue écologique comme à la Chapelle des Marais où du cuivre, qui n'est pas un matériau bio-sourcé, a été utilisé pour barder la médiathèque.
- > Une zone franchisée a été créée au Ruban Bleu à Saint-Nazaire malgré la volonté de la municipalité d'ouvrir ce lieu sur la ville.
- > Le choix de l'amidon pour désherber paraît discutable du point de vue de l'esthétique et du respect du milieu.



Grillage en retrait de la limite de parcelle avec haie d'espèces variées en quinconce - ZAC Clos du Moulin



Des espaces tampons généreux - Innova



Sobriété des aménagements et des constructions - ZAC du Courtil Brécard



Saint-André des Eaux

CAUE du Finistère  
32, boulevard DUPLEX  
CS 29029  
29196 QUIMPER Cedex

