



27 mars 2018

DGA Ville durable

Atelier EcoQuartier

Angers 27 mars 2018



**-SAINT-
NAZAIRE**



saintnazaire.fr



01

EcoQuartier du Courtil Brécard



01 / PRESENTATION

*Opération de 260 logements
Quartier de Saint-Marc-sur-mer*

02/ Localisation de l'opération

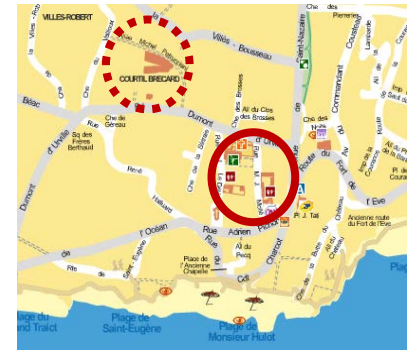
Zone littorale du quartier de Saint-Marc-sur-Mer, à proximité des services, commerces et des plages.



ZAC de 9,5 ha à vocation résidentielle, située en cœur d'îlot, en frange de la zone balnéaire et des espaces ruraux péri-urbains.

03/ L'insertion de l'opération dans un projet d'ensemble à l'échelle du quartier

Dans le cadre de son **Projet stratégique** (plan d'investissement) voté en 2016, la ville de Saint- Nazaire a décidé de requalifier le centre de Saint-Marc-sur-Mer, son quartier balnéaire



Projet de requalification du centre : deux opérations de logements dont 30% de locatif social, une nouvelle mairie annexe, deux nouveaux commerces, 1 salle de quartier et la requalification de l'espace public central dont une aire de jeux pour enfants

04/ Les objectifs de l'opération

4 objectifs majeurs :

- ✓ Épaissir la centralité du bourg de Saint-Marc/mer en accueillant de nouveaux équipements
- ✓ Proposer des logements à des prix attractifs dans un quartier balnéaire à proximité du centre « bourg » avec ses services et ses commerces
- ✓ Rééquilibrer l'offre de logement social très peu présent sur ce secteur de la commune
- ✓ Réussir la greffe urbaine dans un cœur d'îlot très habité dans sa périphérie.



photo©VSN / Brémond-Ardissa_Garot-Boixel architectes



photo©VSN / Zéphyr Paysagistes

05/ Présentation de l'opération

MIXITE DE FONCTIONS ET DE FORMES

Le programme de logements :

260 logements qui se décompose en 2 tranches :
(tranche 1 : 150 logements et tranche 2 : 110 logements)

- ✓ 220 logements en secteur dont le foncier a été maîtrisé par l'aménageur
- ✓ 40 logements sur des parcelles privées (convention de participation)

En secteur maîtrisé :

40% de locatifs sociaux; 10% d'accèsion abordable (maisons + terrains < 200 K€ TTC); 50% libre

60% de petits collectifs (R+2+A maxi),
15% d'individuels groupés et 15% de lots libres
10% d'intermédiaires /superposés



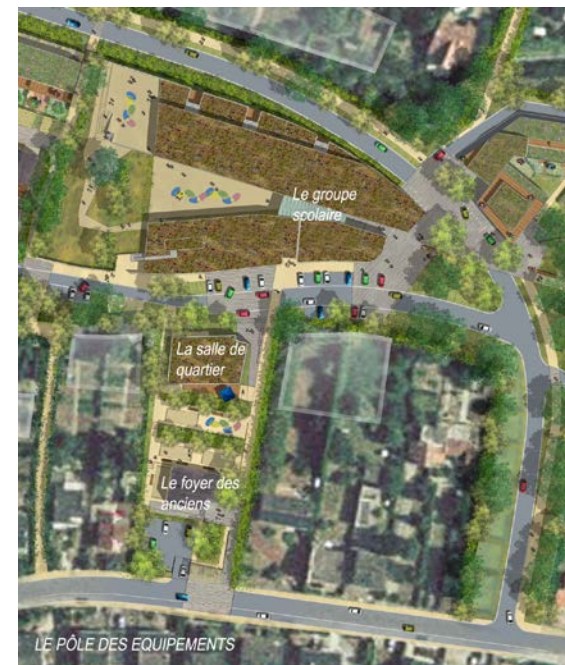
photo© Sonadev

Le programme des équipements publics :

- ✓ **Le Groupe Scolaire** (Ropa-Chabert architectes) :
Transfert et agrandissement du groupe scolaire Chateaubriand



photo©Nautilus – In Situ



- ✓ **La Salle de quartier** (GLV architectes) :
Pour les réunions associatives et familiales de l'ensemble des Nazairiens

- ✓ La Réhabilitation du **Foyers des anciens** et de ses abords (maîtrise d'œuvre : Ville)



photo©Nautilus – In Situ

DREAL atelier EcoQuartier - Angers 27 mars 2018

Les initiatives des propriétaires fonciers soumis à participation



40 logements en prévision dont 30 engagés

06/ Quelques vues du quartier de la 1^{ère} tranche



photo©Nautilus – In Situ / Brémond-Ardissa_Guinée-Potin architectes



photo©Nautilus
Drodelot
architectes



photo©Nautilus – In Situ / Brémond-Ardissa_Garot-Boixel architectes

06/ Quelques vues du quartier de la 1^{ère} tranche



photo©Nautilus – In Situ / Bohuon Bertic architectes _Guinée-Potin architectes



photo©Nautilus
Divers
architectes



photo©Nautilus – In Situ Drodolot architectes

06/ Quelques vues du quartier de la 2^{ème} tranche



photo©Nautilus / U(n+1) architectes



photo©Nautilus /
Faure architectes



photo©Nautilus / ARLAB
architectes

P12 DREAL atelier EcoQuartier - Angers 27 mars 2018

06/ Quelques vues du quartier de la 2^{ème} tranche



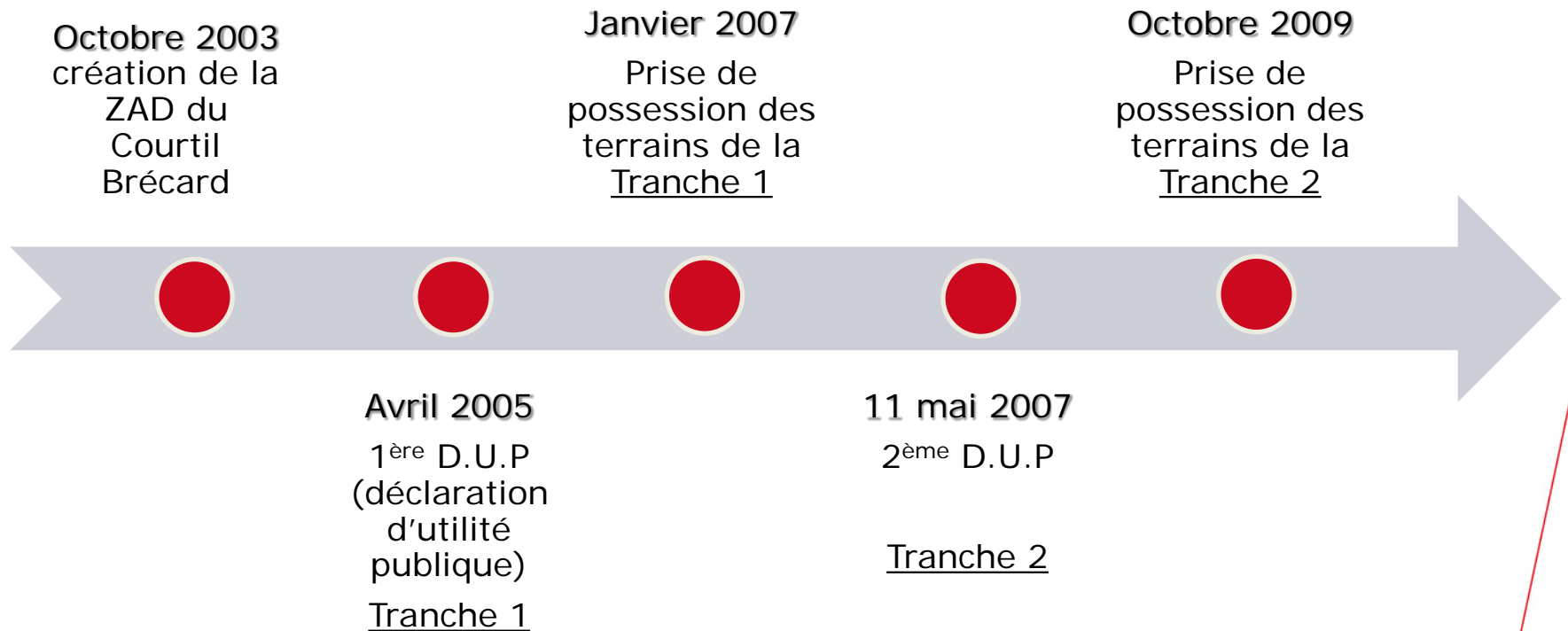
photo©Nautilus
/ Divers
architectes

P13 DREAL atelier EcoQuartier - Angers 27 mars 2018

sonadev  **-SAINT-NAZAIRE**
le sens du territoire

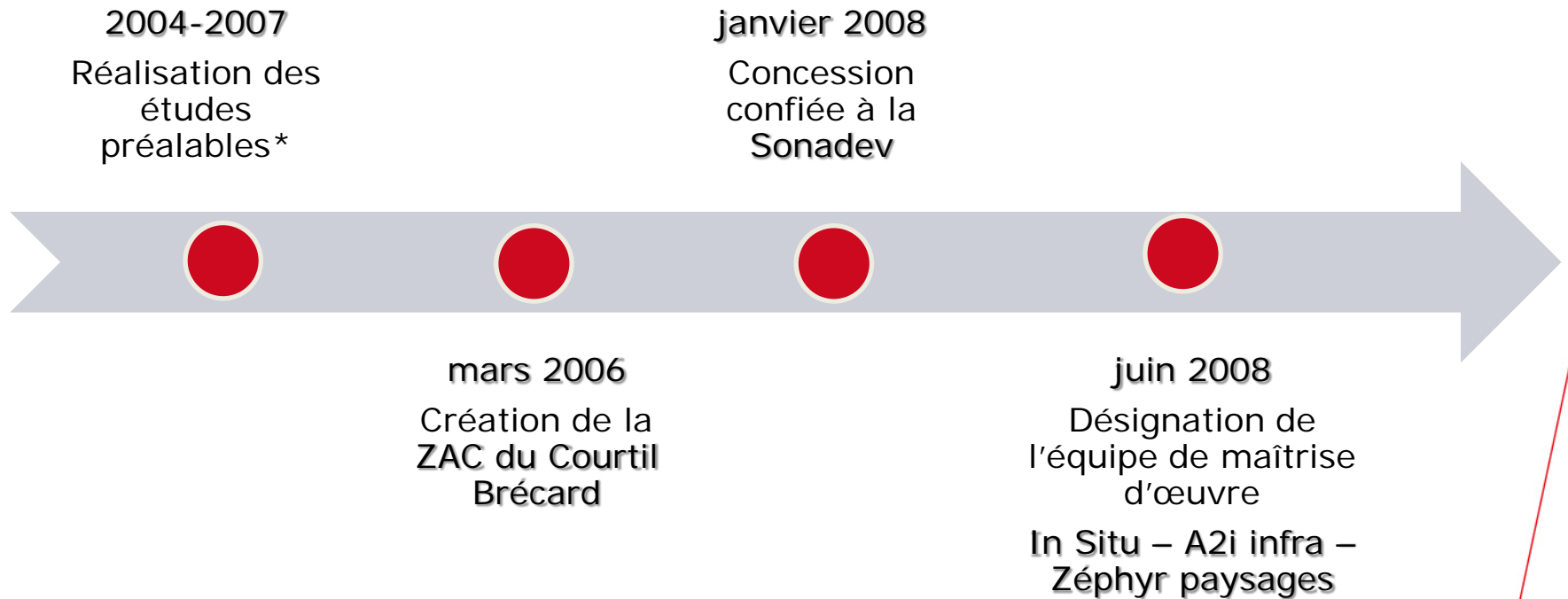
07/ Quelques jalons pré opérationnels sur 6 ans

FONCIER



08/ Quelques jalons pré opérationnels sur 4 ans

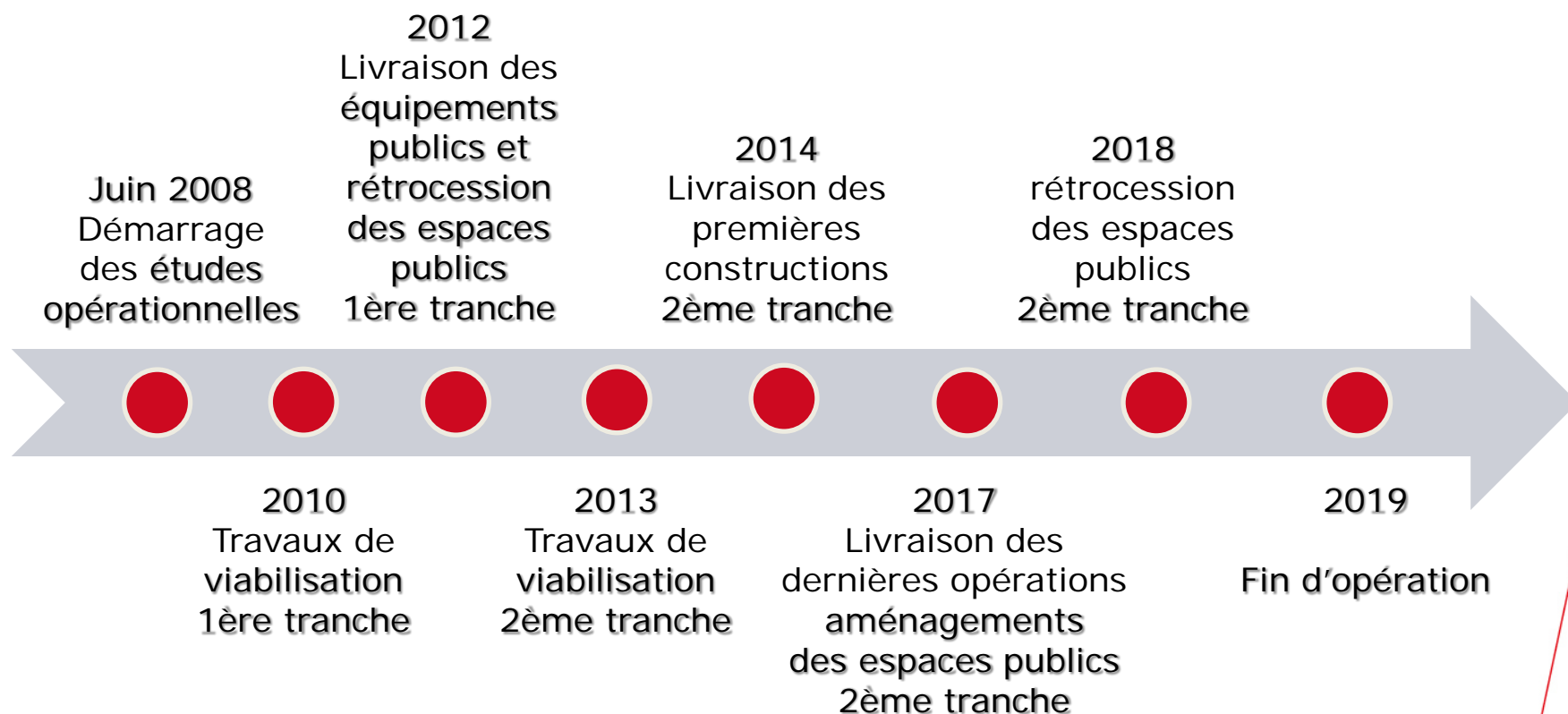
AUTRES PROCEDURES



* Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine : In Situ – S.Chiron paysages – Isateg - LOD

P15 DREAL atelier EcoQuartier - Angers 27 mars 2018

09/ Calendrier général de l'opération sur 10 ans



* Equipe de maîtrise d'œuvre urbaine : In Situ – S.Chiron paysages – Isateg - LOD

P16 DREAL atelier EcoQuartier - Angers 27 mars 2018

10/ Quelques observations à retenir

POUR REUSSIR LA GREFFE URBAINE :

1. REALISER UN DIAGNOSTIC EXHAUSTIF DE TOUS LES ARBRES ET LES MASSES VEGETALES PRESENTS SUR LE SITE AFIN D'IDENTIFIER LES ELEMENTS DU PAYSAGE REMARQUABLES A PRESERVER
2. INSTAURER LES CONDITIONS DU DIALOGUE ET DE L'ADAPTATION DU PROJET URBAIN A TOUS LES NIVEAUX
 - **DU QUARTIER:** l'organisation de réunions périodiques avec la population et les riverains pour parvenir à adapter la règle urbaine parfois en deçà des possibilités du document d'urbanisme (PLU)
 - **DES ILOTS:** la mise en place d'un processus de sélection des opérateurs immobiliers en équipe avec des architectes et négociation du plan de composition et du programme avec l'aide de l'architecte-urbaniste en chef
 - ⇒ **Plan guide de composition d'ensemble en ajustement quasi- permanent**
 - **DES LOTS LIBRES :** Travail d'accompagnement des acquéreurs et de leur maître d'œuvre par un processus de réunions formalisées.
 - ⇒ **Démarche « chronophage » = condition de la réussite**

11/ Quelques chiffres clés

En secteur maîtrisé (5,7ha), la densité des logements = 38 logements par hectare (42 lgts/ha en tranche 1 et 30 lgts/ha en tranche 2).

Les espaces publics représentent 35% des emprises de la ZAC

✓ 4,4 M €HT (valeur 2015) coût opération (travaux + honoraires)
soit 45€ HT/ m² de terrain aménagé et 14 750 € moyen par logement

Les charges foncières (recette du bilan) par typologie sont :

- ✓ logement social : 180 € HT/ m² SP
- ✓ accession abordable : 280€ HT/ m² SP
- ✓ accession libre : 330 € HT / m² SP

Le prix moyen du lot libre de constructeur est de : 70 000 € TTC
(260 € /m² de terrain) pour des lots variant de 220 à 350 m²

Le prix d'acquisition des logements :

collectifs: 3000 à 3200€ / m² SP TTC

maisons groupées: 180 000 € (PSLA) à 240 000 € TTC

Prix de revient maison + lot libre: 160 000 € à 260 000€ TTC

12/ La Labellisation EcoQuartier

En 2015 : engagement de la Ville de Saint Nazaire dans une démarche de labellisation

- 27 mars 2015 : signature de la Charte nationale des EcoQuartiers le 27 mars 2015.

(accompagnement technique et méthodologique des services de la DREAL/DDTM au niveau régional)

- 2 décembre 2015 : le Courtil Brécard est officiellement reconnu « engagé dans la labellisation ».

La **ZAC du Courtil Brécard** est désormais **labellisée - étape 2**

ET APRES ?

-> Lancement de la réflexion pour l'étape 3 de la labellisation.

