

**III. orientations
d'aménagement
par secteur**

Projet approuvé par le Conseil Municipal
en sa séance du 18 décembre 2009
Pour copie conforme,

Le Maire,
Pour le Maire et par délégation,
Le Maire-Adjoint chargé du Développement Urbain et de l'Habitat
David SAMZUN

Fait à Saint-Nazaire, le
Signature :

première orientation : <i>les abords de la RD 492</i>	4
1. contexte	4
2. enjeux	4
3. orientations d'aménagement	5
deuxième orientation : <i>le parc d'activités de Brais</i>	6
1. contexte	6
2. les grands axes d'aménagement urbain	6
troisième orientation : <i>le Courtil-Brécard</i>	8
1. une opportunité foncière à la situation exceptionnelle	8
2. des enjeux de développement urbain durable pour l'habitat et les équipements	8
3. les orientations urbaines et paysagères	10
4. les orientations programmatiques et architecturales	10

abords de la RD 492

1. Contexte

La ville de St Nazaire, après une analyse fine des caractéristiques de son territoire, intégrée dans un bassin de vie d'environ 250 000 habitants a défini les grands enjeux de son développement pour les 10 à 15 ans à venir.

Dans la continuité du projet urbain qu'elle met en oeuvre depuis la fin des années 1980 privilégiant le développement de la ville sur elle-même pour permettre une meilleure maîtrise de ses expansions, elle a décidé de poursuivre un développement de ville « équilibré et performant ».

Dans ce sens, le territoire ouest, plus connu sous l'appellation « Océanis » fait partie des secteurs de territoire retenus pour construire et enrichir la ville de demain.

Ce territoire, déjà pour partie urbanisé autour d'infrastructures routières RD492 et RD92 est aujourd'hui confronté notamment deux phénomènes :

1) la mutation d'un tissu de périphérie et/ou de fin de ville en polarité urbaine d'échelle métropolitaine (grands équipements),

2) l'extension de la ville vers l'ouest, seul territoire de qualité mais « compté » capable d'assurer un développement maîtrisé de la ville.

2. Les enjeux

- Développer Océanis en polarité métropolitaine stratégique et en centre urbain d'agglomération complémentaire,
- Préparer les conditions de mise en œuvre rapide et progressive d'un réseau de transport collectif,
- Assurer la fluidité du trafic automobile et la diffusion des flux par une trame viaire complémentaire permettant la transformation des grandes infrastructures routières en boulevards urbains prenant en compte les modes de déplacements doux,
- Répartir les différentes densités urbaines à partir et autour de la maille viaire retenue et bannir l'étalement urbain,
- Construire la ville avec l'agriculture et les éléments majeurs du patrimoine naturel,
- Garantir la maîtrise du développement par une politique et des actions foncières.

parc d'activités de Brais

1. Contexte

Le parc d'activités de Brais augmente sa capacité afin de s'adapter aux réalités économiques du territoire communautaire. L'extension du parc est dédiée à l'accueil d'entreprises très diversifiées (artisanat-industrielle-tertiaire) ainsi qu'aux services adéquats liés à la vie du site.

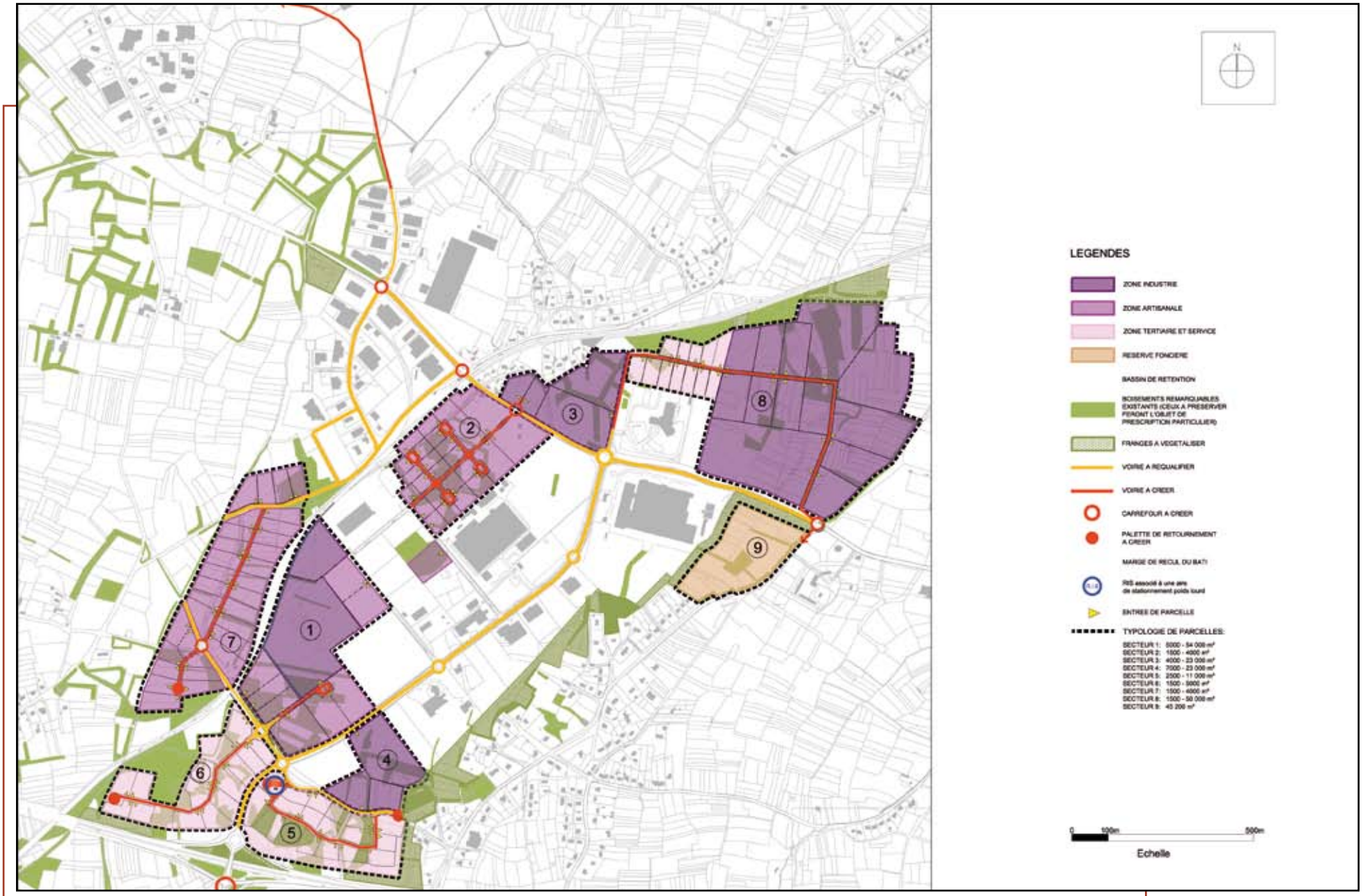
Pour faire face à cette demande, l'orientation d'aménagement s'est appuyée sur une réflexion qui a été menée pour répondre à deux objectifs :

- répondre aux besoins des entreprises désireuses de s'implanter dans des espaces de qualité,
- permettre aux collectivités locales de concilier développement économique et cadre de vie.

Il y a nécessité de construire un espace harmonieux entre les masses bâties, le paysage et l'espace public.

2. Les grands axes d'aménagement urbain

- 1 - Volonté d'une image valorisante du site dont la vitrine verte est située à l'entrée de la ZAC le long de la RN 171.
- 2 - Conservation des éléments remarquables (haies bocagère, masse boisée, arbres isolés) suivant le plan végétal
- 3 - Recherche d'une harmonie de la forme urbaine, architecturale et paysagère
- 4 - Adaptation des projets à la réalité du terrain (topographie, accès, orientation, perspective...)
- 5 - Préservation des zones d'habitat
- 6 - Prise en compte d'une démarche environnementale



Courtil Brécard

1. Une opportunité foncière à la situation exceptionnelle

Situé au Sud-ouest de la commune de Saint-Nazaire, à 400 mètres du coeur du bourg de Saint-Marc-sur-Mer et de la plage de Monsieur Hulot, le secteur du Courtil Brécard représente un disponible foncier de 6,80 hectares en continuité du tissu existant.

Desservi par le boulevard Dumont D'Urville au Sud et par la route de la Villès Bousseau au Nord, le site à aménager est ceinturé par un patrimoine bâti hétérogène : construit le long des voies, celui-ci présente un caractère rural (hameaux) mais est aussi composé de constructions plus récentes à l'architecture contrastée, évoquant parfois une identité littorale.

Ce bâti est majoritairement de l'habitat, de

forme individuelle indépendante ou regroupée, de quelques collectifs, en résidence principale ou secondaire. Un petit équipement de quartier, le Foyer des Anciens, est également implanté dans le secteur. Le cimetière et une salle de sport sont à immédiate proximité.*

Le secteur est caractérisé par une végétation fortement constituée et un paysage à deux visages : il est ouvert et rural à l'Ouest, avec la présence d'une trame bocagère et de boisements ; il est plus fermé à l'Est avec des plantations horticoles et des clôtures. Le site est composé de deux bassins versants basculés vers l'océan au sud, selon une pente significative.

2. Des enjeux de développement urbain durable pour l'habitat et les équipements

La position stratégique du Courtil Brécard près du rivage et à proximité du noyau de services de Saint-Marc-sur-Mer a justifié un projet d'urbanisation associant un programme mixte d'équipements de proximité et d'habitat. Autour d'un nouveau groupe scolaire et d'une salle polyvalente de quartier, une offre conséquente de logements permettra de répondre à une demande forte provenant d'un public diversifié. A terme, entre 170 et 230 logements verront le jour sur le secteur, dont environ 80 logements locatifs sociaux et une majorité de logements libres pour des budgets variés. Inscrits dans un site aux qualités à révéler, aménagements et constructions portent les enjeux sociaux, environnementaux et économiques que la collectivité souhaite valoriser dans sa politique de développement durable.

Le chemin creux du Vallioux, qui traverse le site du Nord au Sud, constitue la limite entre deux tranches d'aménagement.



3. Les orientations urbaines et paysagères

Le projet d'aménagement désenclave le secteur du Courtil Brécard par un accès principal au sud, qui irrigue l'intérieur de la zone. Des boucles secondaires desservent les sous-secteurs de construction à l'Est et à l'Ouest. Les équipements de proximité regroupés dans un pôle ouvert sur le boulevard Dumont D'Urville constituent un coeur de quartier dédié à tous les habitants de Saint-Marc. Ils assurent une animation et un rayonnement qui doivent inscrire Courtil Brécard durablement dans la ville.

Les cheminements existants sont préservés et prolongés pour sécuriser les déplacements piétons et cycles, fortement représentés dans l'aménagement. Des espaces publics de qualité (parvis, terrain de jeu, espaces verts ...) accueillent la vie sociale de quartier.

Le patrimoine végétal est maintenu au maximum pour créer des filtres visuels et constituer des terrains attractifs pour les futures constructions. Les aménagements de la ZAC complètent cette trame en faisant le lien entre les identités singulières, produisant ainsi un cadre très abouti aux secteurs d'habitat, dans le respect des constructions avoisinantes.

4. Les orientations programmatiques et architecturales

L'analyse urbaine et paysagère a conduit à proposer un programme diversifié de logements, du point de vue du statut et des typologies. De forme indépendante et collective, les opérations constituent des îlots articulés les uns aux autres, en interaction avec l'espace public. Elles ne sont donc pas considérées isolément mais en relation avec leur voisinage, particulièrement attentives aux limites, aux adossements et aux ouvertures qu'elles proposent.

Les constructions s'incrustent dans la topographie et la trame paysagère d'accueil pour former par leur assemblage des micro-secteurs intenses qui font quartier. Résolument urbain, l'aménagement tire parti de l'environnement physique mais puise aussi dans les formes urbaines locales du hameau et des alignements. Les équipements, qui initient l'aménagement, sont également porteurs de références (matériaux, implantation, volumétrie). Par ce jeu d'assemblage, la diversité produit de la cohérence et assure la greffe du quartier à l'existant.

Le plan d'aménagement oriente favorable-

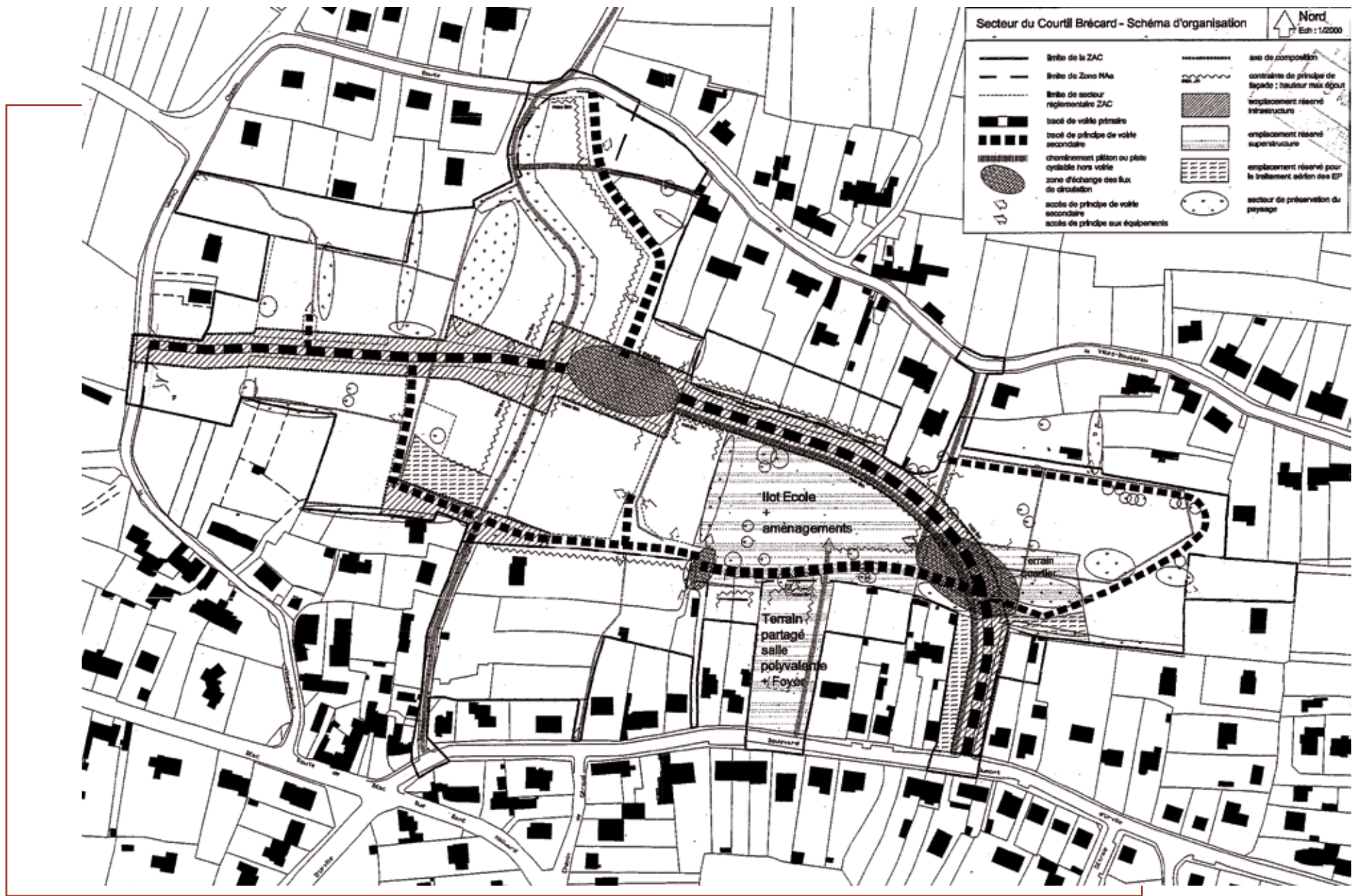
ment les constructions et limite la présence de l'automobile en la gérant de façon rationnelle (diminution de la largeur de voirie, regroupement). Les constructions poursuivront cette logique environnementale en proposant une architecture dédiée au confort résidentiel, aux pratiques collectives et à l'intégration urbaine.

Le projet d'urbanisation du Courtil Brécard propose donc aux opérations un cadre très déterminé, dans lequel les concepteurs trouveront des solutions dans la contextualisation et l'innovation.

Secteur du Courtil Brécard - Schéma d'organisation

Nord
Ech : 1/2500

	limite de la ZAC		axe de composition
	limite de Zone MA		contrainte de principe de paysage : hauteur max égout
	limite de secteur réglementaire ZAC		emplacement réservé infrastructure
	tracé de voirie primaire		emplacement réservé superstructure
	tracé de principe de voirie secondaire		emplacement réservé pour le traitement aérien des EP
	cheminement piéton ou piste cyclable hors voirie		secteur de préservation du paysage
	zone d'échange des flux de circulation		
	scelle de principe de voirie secondaire		
	scelle de principe aux équipements		



Petit Gavy

1. Le contexte

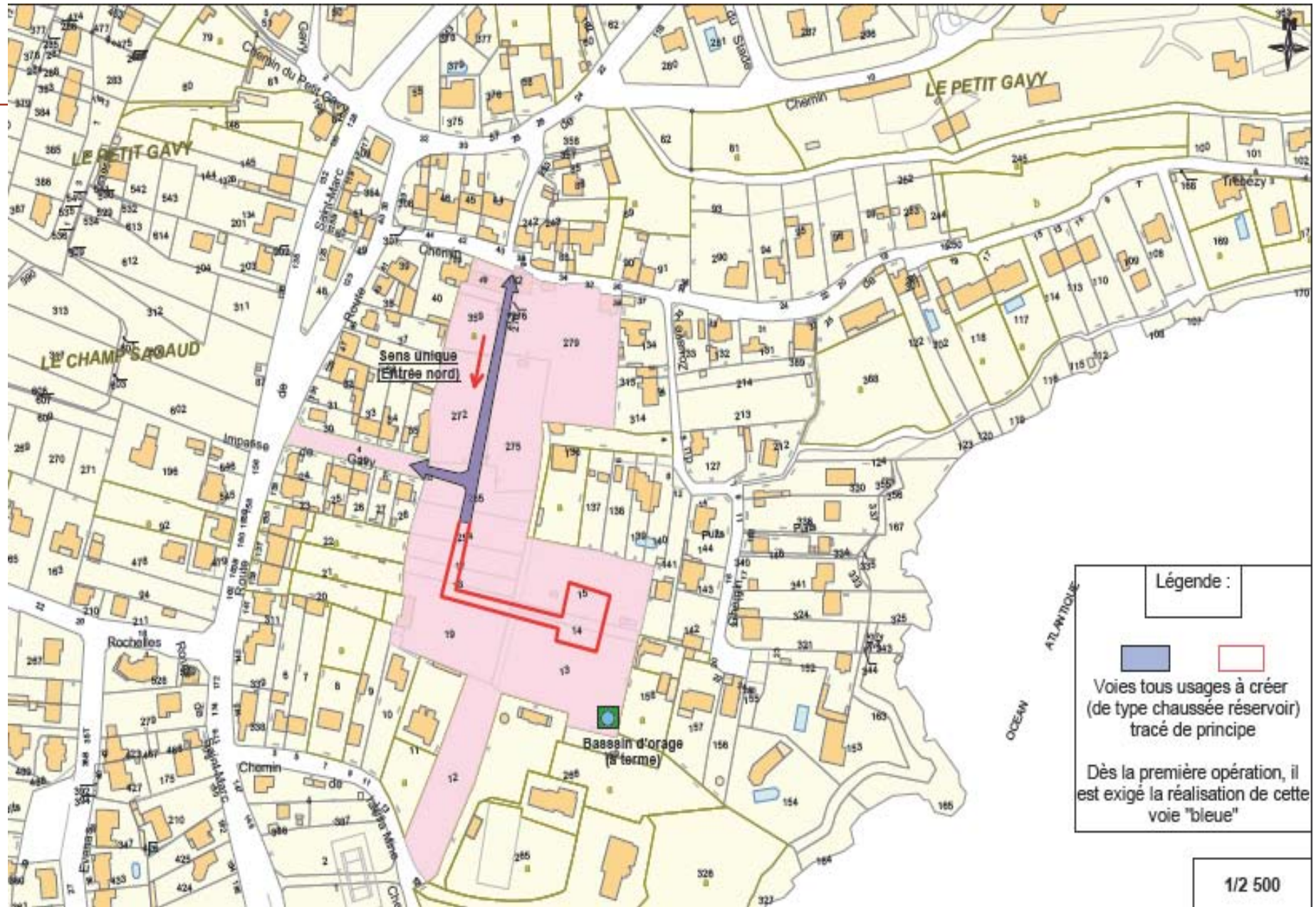
La zone du Petit Gavy est située dans le quartier de Saint-Marc au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Nazaire. Ce cœur d'îlot arboré a une situation privilégiée notamment due à sa proximité avec le littoral. Son aménagement répond au principe de "confortement des centralités" ; il permettra de poursuivre l'urbanisation entre le bourg de St Marc et le secteur Océanis, dans la continuité de la ville constituée.

2. Les enjeux

- Être attentif à la perméabilité de ce secteur à partir des espaces publics environnants
- Assurer une mixité sociale au sein de cette opération
- Éviter une densification trop importante
- Mettre en œuvre des solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales et notamment leur stockage.

3. Les orientations d'aménagement

L'urbanisation de la zone 2AU du Petit Gavy s'effectuera en 2 étapes, compte tenu de l'état de la maîtrise foncière. C'est pourquoi, il convient de fixer un principe d'aménagement permettant d'assurer la cohérence d'ensemble dans le temps. C'est notamment le tracé de la voirie et sa connexion aux espaces publics existants qui sera précisé. La chaussée aura une structure réservoir et un bassin de rétention sera réalisé en phase finale.



Légende :

Voies tous usages à créer
 (de type chaussée réservoir)
 tracé de principe

Dès la première opération, il est exigé la réalisation de cette voie "bleue"

1/2 500

