



Conseil d'Architecture
d'Urbanisme et de
l'Environnement
de Loire-Atlantique

25 rue Paul Bellamy
44000 NANTES
02 40 35 45 10
contact@caue44.com
www.caue44.com



RENFORCER LA CENTRALITÉ D'UN QUARTIER

Saint-Nazaire (44) **Les Hauts de Joalland à L'Immaculée**

Dans les années 80, la commune de Saint-Nazaire souffre d'un manque de logements, et particulièrement de logements sociaux. Pour préserver ses espaces naturels et les terres agricoles, la ville oriente ses projets sur le renouvellement urbain.

Le quartier de L'Immaculée, ancien bourg rural s'est étendu à coup d'opérations pavillonnaires, au détriment du centre-bourg. Comment renforcer l'attractivité et créer une nouvelle centralité au quartier ?

C'est en décidant de densifier le terrain derrière l'église, avec une nouvelle opération à mixité fonctionnelle : mairie, poste, et 54 logements diversifiés autour d'un espace public, que la commune se lance dans une réflexion globale.

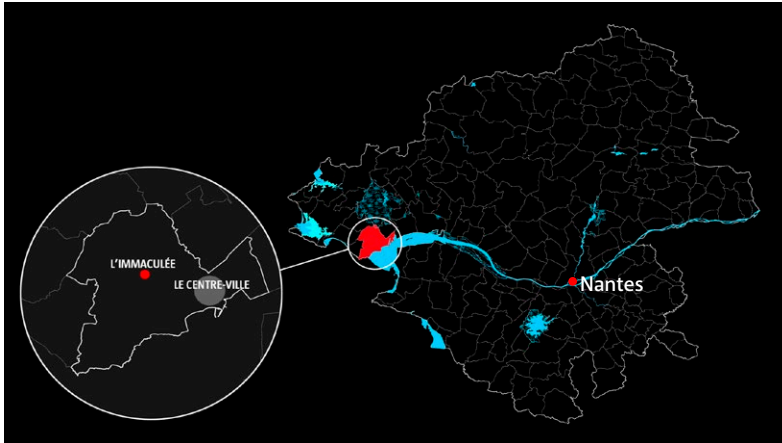
Se raccrocher à l'existant, gérer le dénivelé, limiter l'impact de la voiture sont les enjeux du site, pris en compte dans le dessin du projet.

Peu enclin à bouleverser leurs habitudes, usage du jardin et entre soi de propriétaires, les habitants interpellent les élus sur la densité à venir et les volumes bâtis.

La collectivité et son bailleur social affinent leur commande en demandant une diversité de typologies : des maisons presque individuelle, des appartements aux accès individualisés, des terrasses, des jardins, un espace public en cœur de projet.

Le dénivelé va permettre de créer deux niveaux de vie : la rue basse et ses accès aux services publics et la place haute plus confidentielle destinée à la convivialité. L'organisation des volumes s'inscrit en lien avec le bâti existant, comme les plots sur la rue de Beauregard, dont les ouvertures visuelles et les liaisons piétonnes favorisent la porosité du nouveau quartier.

LA COMMUNE



L'Immaculée est un quartier ouest de la ville de Saint-Nazaire.

Saint-Nazaire connaît une forte mutation depuis 30 ans. La municipalité montre aujourd'hui une image de ville de bord de mer où il fait bon vivre. Suite à la crise industrielle des années 1970 et un exode urbain important, Saint-Nazaire a favorisé un programme de développement vers le tertiaire, en alternative à l'économie industrielle. Elle a accompagné sa diversification économique d'une requalification de ses espaces publics. La mutation du cadre de vie est effective et la ville a renoué avec l'océan.

Entre 1968 et 1975, la ville passe de 63 289 à 69 251 habitants. De 1975 à 1990, la ville perd près de 4 500 habitants.

En 1990 la tendance s'inverse, la population de Saint-Nazaire atteint 66 348 habitants en 2009. Les catégories socio-professionnelles évoluent, la part des ouvriers baisse, elle représente 28 % en 2009 contre 40 % en 1982. La part des professions intermédiaires, des cadres et professions supérieures augmente.



À la fin des années 1980, L'Immaculée fait partie des 3 centralités que la municipalité souhaite renforcer. L'un des objectifs de la ville est de conforter l'identité des bourgs anciens intégrés au tissu résidentiel. Elle œuvre donc pour assurer l'idée d'appartenance à un quartier afin de dynamiser les commerces et les services.

LE BOURG



Le bourg de L'Immaculée est en grande partie détruit lors de la guerre 39-45. Sa reconstruction s'est faite in situ. L'architecture des maisons reconstruites autour de l'église est typique de la période de la Reconstruction. Ce sont de hautes maisons aux toits d'ardoises et aux façades blanches, alignées sur la rue. Puis au-delà, sous la forme de lotissements pavillonnaires, à l'est et à l'ouest du bourg.

À la fin des années 80, l'attractivité du centre-bourg décline. Les commerces de proximité périclitent, l'arrivée du centre commercial à l'entrée de la commune accentue ce déclin.



Lors de la première guerre mondiale, les américains ont creusé un réservoir d'eau au sud du bourg. Cet étang est désormais un atout pour le cadre de vie de L'Immaculée.

Cette ambiance de village est appréciée et recherchée. Le bourg se trouve dans l'espace agricole conservé de Saint-Nazaire, en point haut. La création de l'étang du Bois Joalland, au sud du bourg, lui confère une ambiance liée aux espaces naturels qui le bordent.

L'isolement du bourg, créé par l'étang et les infrastructures routières, renforce cette idée de « petit bourg » organisé autour de son église.

La vétusté des locaux de la mairie amène les élus à réfléchir plus globalement à l'évolution du centre-bourg. Sa position stratégique offre l'occasion de répondre à l'absence de centralité.

LE SITE



Le site de l'ancien presbytère, situé à l'arrière de l'église, a été par la suite transformé en mairie annexe.

Au début des années 1990, la mairie est obsolète et inadaptée.

Le terrain, situé en point haut du bourg, offre une vue sur le site de l'étang du Bois Joalland. Il présente une forte déclivité.



LE PARTI URBAIN



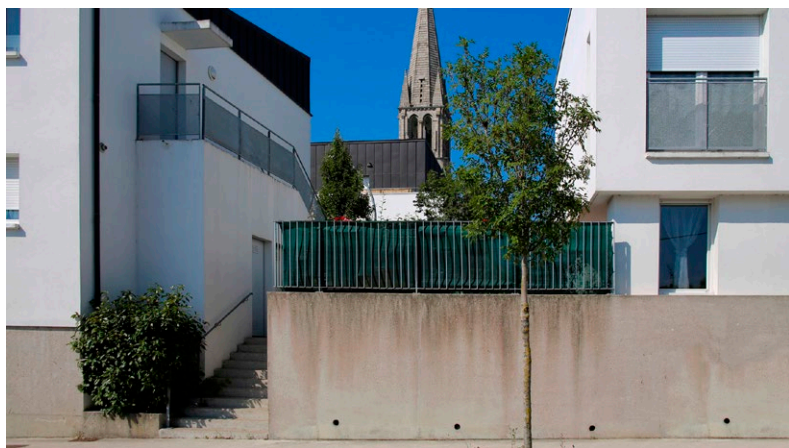
L'opération s'inscrit dans la topographie en créant une place haute et des accès aux services au niveau bas. La place haute s'ouvre sur « l'escalier de la mariée » et rejoint la rue basse. Les services publics de proximité (mairie-annexe, poste et foyer des anciens) sont positionnés en RDC d'immeubles, dans le prolongement des commerces préexistants.



Un travail de couture urbaine avec le bâti et les espaces publics existants. « Les bâtiments s'étagent de R+1, pour s'accrocher à la maison néo-bretonne voisine, à R+2+attique pour la plus grande hauteur, en passant par R+1+attique, R+2 et R+2+attique. Le système de RDC-bas et RDC-haut permet dans la partie sud, plus commerçante, de redynamiser la rue principale et la placette haute créée ». (Agence IDÉ.A)



La qualité et la sobriété des espaces publics favorisent la convivialité. Les espaces publics ont été pensés avec des fonctions de vie du quotidien : des bancs pour s'asseoir et discuter, une aire de stabilisé « polyvalente » qui est investie par les boulistes.



Le choix de l'îlot ouvert offre des perméabilités et permet de mieux insérer l'opération dans le fonctionnement du bourg.



L'opération fabrique un morceau de bourg. Elle redonne une densité au bourg, renforce ainsi son rôle de centralité et s'inscrit dans son organisation. L'affirmation d'une architecture contemporaine participe à la modernisation de son image.

LE PARTI ARCHITECTURAL



Une réinterprétation contemporaine de l'architecture du bourg.
« La multiplicité des volumétries, l'adaptation au plus près possible du terrain naturel, la réécriture des matériaux (soubassement en béton acidé, façades blanches, dernier niveau en attique coiffé de zinc noir) permettent à ces bâtiments de se fondre dans l'environnement proche et font de cette opération une intégration réussie. » Manaïg Olivier (Silène)



L'opération propose une grande variété de types d'habitat pour une diversité de ménages : 1 maison, 20 logements semi-collectifs dont certains en duplex aux derniers niveaux et 31 appartements purement collectifs, allant du T2 au T5. Une grande partie des logements bénéficie d'une double, voire d'une triple orientation, permettant un maximum de vues et d'éclairage naturel. Chaque logement dispose d'un espace extérieur (terrasse ou loggia).



Des accès aux logements individualisés.

DONNÉES

QUELQUES CHIFFRES (2010)

- Saint-Nazaire : 67 031 hab, L'Immaculée : 5 336 hab
- Part des résidences principales : 88,2 % (Saint-Nazaire)
- Part des résidences secondaires : 4,1 % (Saint-Nazaire)
- Logements vacants : 7,7 % (Saint-Nazaire)

SURFACE DE L'OPÉRATION

- 5 712 m² (espaces publics compris)

COÛT DES TRAVAUX

- 4 200 000 € HT (bâti)
- 240 000 € HT (espaces publics)

PROGRAMME

52 LOGEMENTS : 4 516 M² SHON

- 18 T2
- 23 T3
- 10 T4 dont 5 en duplex avec jardin et abri de jardin
- 1 maison T5, R+1

Particularités :

- loggias et terrasses jusqu'à 35-40 m² pour certains
- certains logements avec alcôve (la petite pièce en plus)
- 34 celliers, 9 abris de jardin et 21 garages en box fermé
- chauffage individuel au gaz naturel
- 80 % des logements sont traversants ou avec au moins 2 ou 3 orientations
- 80 % ont un espace de vie extérieur
- 100 % ont une annexe extérieure (garage, cellier)
- Label QUALITEL HPE 2000 qui atteste de performances énergétiques et acoustiques supérieures à la réglementation.

LES ÉQUIPEMENTS : 480 m² (SURFACE UTILE)

- Mairie : 200 m² (Surface Utile)
- Bureau de poste : 80 m² (Surface Utile)
- Foyer pour personnes âgées : 90 m² (Surface Utile)
- Local espaces verts : 110 m² (Surface Utile)

MAÎTRE D'OUVRAGE ESPACES PUBLICS

- Ville de Saint-Nazaire

MAÎTRE D'OUVRAGE BÂTI

- Silène

MAÎTRE D'ŒUVRE

- IDE.A, architectes à Nantes(bâti et espaces publics)

PARTENAIRES

- L'Addrn
- Les habitants et commerçants

PLAN MASSE DU PROJET



RECOURS À LA MAÎTRISE D'ŒUVRE

- Concours d'architecture (2003)

FINANCEMENTS

- Prêts CDC : 4 110 K€ TTC (78 %)
- Fonds propres Silène : 524 K€ TTC (10 %)
- Subventions État : 74 K€ TTC (2 %)
- Subvention CARENE : 487 K€ TTC (9 %)
- Subvention Conseil Général : 41 K€ TTC (1 %)

CHRONOLOGIE DU PROJET

