

# AMÉNAGER & CONSTRUIRE À SAINT-NAZAIRE

CHARTRE DE LA QUALITÉ ET  
DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE



[saintnazaire.fr](http://saintnazaire.fr)

# ÉDITO

Afin de préserver la qualité du cadre de vie sur un territoire toujours plus attractif, de proposer une offre de logements agréables, d'assurer l'équilibre entre transition écologique et soutien de l'activité économique locale, nous nous devons de revoir ensemble notre vision de l'aménagement et des modes constructifs. La démarche Ambition maritime et littorale, initiée en 2018 à l'échelle du pôle métropolitain, nous ouvre de belles perspectives pour une évolution harmonieuse de la ville.

À Saint-Nazaire, nous voulons produire des « logements pour tous et toutes » en tenant les deux bouts de la chaîne, du logement social à un habitat résidentiel aux prestations haut de gamme.

La Charte de la qualité et de la transition écologique, fruit d'un riche travail collectif entre partenaires privés et institutionnels, est un outil créé pour favoriser le parcours résidentiel des habitant·es et l'accueil des nouveaux arrivants en répondant aux besoins du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Ville et de la CARENE. Elle vient s'adosser aux Plan Climat Air Energie Territorial, Plan Local d'Urbanisme intercommunal et au Plan de Déplacements Urbains, adoptés en 2020, qui orientent l'aménagement de notre territoire pour les 15 années à venir.

Cette Charte n'est pas un texte réglementaire mais un outil d'accompagnement opérationnel au service des porteurs de projet, en amont des dépôts de permis de construire. Elle définit les grands objectifs en matière de construction et de montage des projets immobiliers d'habitat et intègre les problématiques liées aux changements climatiques, aux risques naturels et à la sobriété énergétique.

Je suis très fier de lancer avec vous cette « version zéro » qui amorce un processus d'amélioration continue et d'évaluation de nos pratiques pour dessiner ensemble la ville de demain : dans un contexte de reprise d'activité après la pandémie qui a bloqué l'économie mondiale, nous portons en effet les mêmes exigences en matière de qualité de logements et de développement urbain soutenable.

La Charte décline les trois engagements qui guident notre action, nous la ferons vivre par des échanges réguliers dans le but de construire, en associant les habitant·es, des projets d'habitat réussis, confortables, innovants et exigeants sur le plan environnemental.

**David Samzun**  
Maire de Saint-Nazaire

# SOMMAIRE

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Favoriser la qualité des projets    | 4 |
| Une méthode de travail partenariale | 5 |
| Les règles du jeu                   | 6 |
| Faire vivre la Charte               | 8 |

---

## ENGAGEMENT 1

### Offrir la diversité et garantir la mixité des programmes de logements

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Diversité et mixité des logements  | 12 |
| Responsabilité locale et sociétale | 13 |
| Maîtrise des prix et coût global   | 14 |

---

## ENGAGEMENT 2

### Accompagner les nouveaux modes de vie

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Insertion urbaine et architecturale | 16 |
| Habiter autrement                   | 17 |
| Confort d'usage des logements       | 18 |
| Santé et bien-être des habitant-es  | 19 |

## ENGAGEMENT 3

### Construire des logements écologiques

|  |    |
|--|----|
| Paysage, eau et biodiversité   | 22 |
| Carbone et énergie   | 23 |
| Résilience   | 24 |
| Chantier propre, économie circulaire et responsabilité sociale des entreprises | 25 |
| Les signataires de la Charte   | 26 |





# FAVORISER, LA QUALITÉ DES PROJETS

**Une première Charte d'Aménagement durable avait été établie en 2013. La Ville de Saint-Nazaire a souhaité actualiser cette démarche pour disposer d'un outil opérationnel, co-construit avec les principaux acteurs et actrices de la construction, et traduisant les ambitions politiques de la Ville en matière de construction et de transition écologique.**

Cette nouvelle Charte doit renforcer le rôle de Saint-Nazaire dans la transition écologique, préciser les ambitions en matière de logements dans une ville accueillant de nouvelles populations et préfigurer l'aménagement du Saint-Nazaire de demain.

La Ville souhaite appliquer cette Charte pour tous les nouveaux projets d'aménagement et de construction.

**Elle vise à intervenir sur les deux modes de production de la ville :**

- les opérations dites maîtrisées ou d'initiative publique pour lesquelles la collectivité met en œuvre directement les ambitions politiques et qui doivent bien entendu répondre aux objectifs de cette Charte
- et la densification spontanée dans laquelle les opérateurs privés interviennent.

C'est en agissant sur ce second mode que la Charte ambitionne de concourir à la production d'opérations cohérentes avec les enjeux du territoire. Elle doit permettre aux professionnel·es de la construction d'aller plus loin en termes de qualité et de tendre vers l'exemplarité écologique.



# UNE MÉTHODE DE TRAVAIL PARTENARIALE

## LA CO-CONSTRUCTION AVEC LES PROFESSIONNEL·LES

Pour élaborer la Charte, la Ville de Saint-Nazaire a travaillé avec les professionnel·les de l'aménagement et de la construction. Les acteurs institutionnels locaux (Ville et agglomération), l'Agence d'Urbanisme de la région de Saint-Nazaire (ADDRN), les opérateurs publics (SEM et SPL SONADEV, OPH Silène) et les professionnels de l'aménagement et de la construction ont ainsi partagé leurs expériences. Elles/Ils ont défini ensemble les ambitions et les exigences de qualité pour les futures opérations.

La Charte est un outil de discussion et de cadrage des projets. Le processus préalable à l'instruction des autorisations d'urbanisme est aussi important que la qualité intrinsèque des logements que l'on vise.

## UN PROCESSUS À PLUSIEURS ÉTAPES

La démarche a été lancée en juin 2019, par le Maire David Samzun lors de la Biennale de la Transition Écologique. Un premier atelier de travail a permis d'échanger avec les acteurs publics et privés et de partager une vision commune sur la nécessité de définir de nouvelles ambitions pour la ville en matière d'aménagement et de construction.

En novembre 2019, deux nouveaux ateliers avec les partenaires publics et privés (promoteurs, constructeurs, aménageurs, architectes, paysagistes, agence d'urbanisme, etc.) sont venus préciser les ambitions de la Ville : mixité, diversité de logements, nouveaux modes de vie et qualité écologique. Une méthode de suivi et d'évaluation de la Charte a également été mise au point.

En phase finale de cette démarche, une séance plénière a été organisée avec l'ensemble des participant·es aux ateliers. Il s'agissait de présenter dans le but de les valider, les résultats du travail en commun, de poursuivre les échanges sur les thématiques abordées et de partager les contributions recueillies durant la phase de concertation.

# LES RÈGLES DU JEU

## LE PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DE LA CHARTE

La Charte s'applique à l'ensemble des opérations neuves de logements à partir de 2 logements collectifs :

- dans les opérations publiques comme dans les opérations privées (pour les opérations publiques, la Ville se réserve le droit d'être plus exigeante)
- et dans les opérations d'aménagement comme en diffus.

## TROIS ENGAGEMENTS POUR APPLIQUER ET FAIRE VIVRE LA CHARTE

La charte comporte trois engagements :

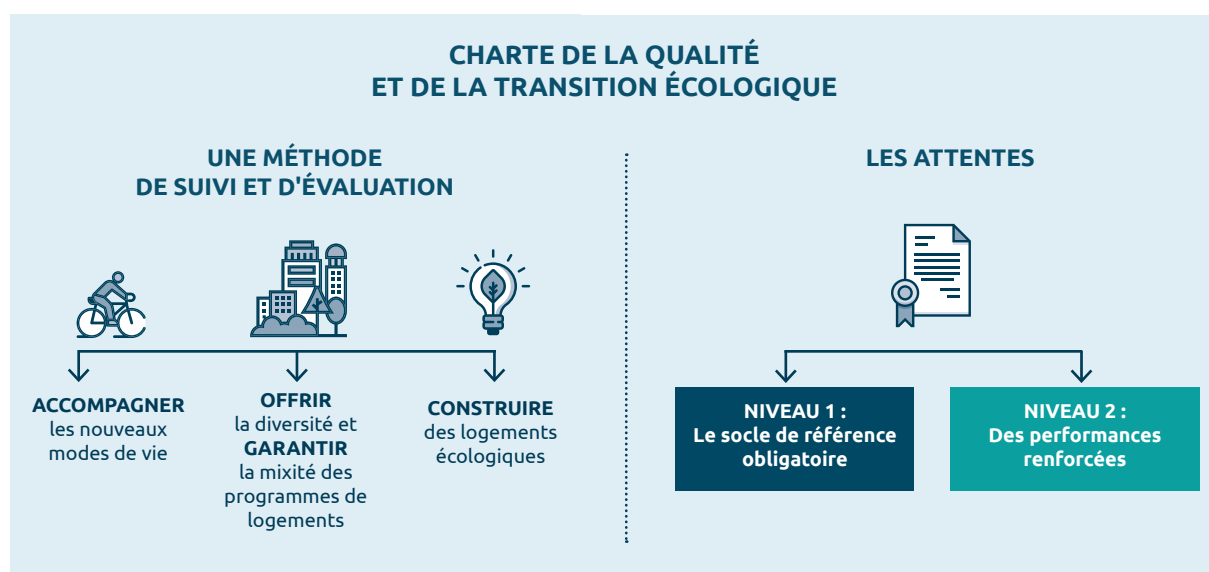
- **Engagement 1 :**  
Offrir la diversité et garantir la mixité des programmes de logements
- **Engagement 2 :**  
Accompagner les nouveaux modes de vie
- **Engagement 3 :**  
Construire des logements écologiques

## DEUX NIVEAUX D'ATTENTES POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ ET RÉUSSIR LA TRANSITION SOCIÉTALE ET ÉCOLOGIQUE

La Ville a souhaité moduler son niveau d'exigences pour améliorer la qualité des constructions. Pour ce faire, elle a établi un « socle de référence » ou Niveau 1 (obligatoire) proposé aux promoteurs pour la mise en application de cette nouvelle Charte. Pour aller plus loin, la Ville souhaite inciter les professionnel·les à tendre progressivement au-delà de ce premier niveau pour mettre en œuvre des performances renforcées (attentes de Niveau 2). Dans une première phase de mise en application de la Charte, au moment de sa signature, ce niveau 2 sera plutôt appliqué dans les opérations d'initiative publique.

Les trois engagements se déclinent en deux niveaux chacun :

- **Niveau 1 :** Le socle de référence est applicable à l'ensemble des opérations immobilières réalisées sur le territoire de la Ville.
- **Niveau 2 :** Performances renforcées, pour valoriser l'exemplarité des opérations (constructions d'initiative publique ou privée) applicable au moyen des cahiers de consultation de promoteurs.





## RESPECTER LES EXIGENCES ET ÉVALUER LES PROJETS

Les promoteurs et leurs équipes évalueront leurs projets depuis la conception jusqu'à l'exploitation afin de les positionner vis-à-vis des exigences de la Charte.

Une "fiche d'identité" sera renseignée pour chaque opération, intégrant les indicateurs principaux issus de la charte. Les ASL et les syndicats de copropriété seront mobilisés afin de recueillir et transmettre les données lors de la prise en gestion des bâtiments. Ces retours permettront de faire évoluer les exigences de la Charte.

## ÉCHANGER AVEC LA VILLE

Des temps d'échange avec la Ville seront organisés en phase de conception et de réalisation afin de clarifier les attentes et de partager les informations liées aux projets, notamment en matière d'insertion urbaine, de programmation de logements, de qualité architecturale et de performance écologique.

## DIALOGUER, FORMER ET COMMUNIQUER

La Ville s'engage à ce que la Charte soit un outil de dialogue et que les attendus soient partagés par chacune des parties prenantes. La possibilité de débattre des priorités de chacun reste ouverte et la Charte est régulièrement réinterrogée entre signataires (promoteurs et collectivité). Les échanges ont lieu au moins une fois par an.

La Ville, en lien avec les organisations professionnelles, organise des formations sur des sujets émergents et soumet à la discussion leur intégration éventuelle dans la Charte.

Afin de valoriser les bonnes pratiques, la Ville communique sur l'engagement des promoteurs et des acteurs de la construction. Elle utilise les moyens à sa disposition pour favoriser le dialogue et co-construire les projets. Elle met en place des moyens pour valoriser les projets exemplaires de signataires de la Charte (publication des résultats de l'évaluation sur internet, exposition des projets exemplaires et des retours des usagers).

### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **Renseigner** la fiche d'identité de l'opération.
- **Prévoir au minimum 2 temps d'échange** avec la Ville sur l'opération (faisabilité et pré-permis de construire).

### NIVEAU 2

- **Établir des revues de projet** au regard des exigences vis à vis de la Charte en phase de faisabilité, pré-permis de construire, permis de construire, chantier, livraison (après 2 ans de gestion).

# FAIRE VIVRE LA CHARTE

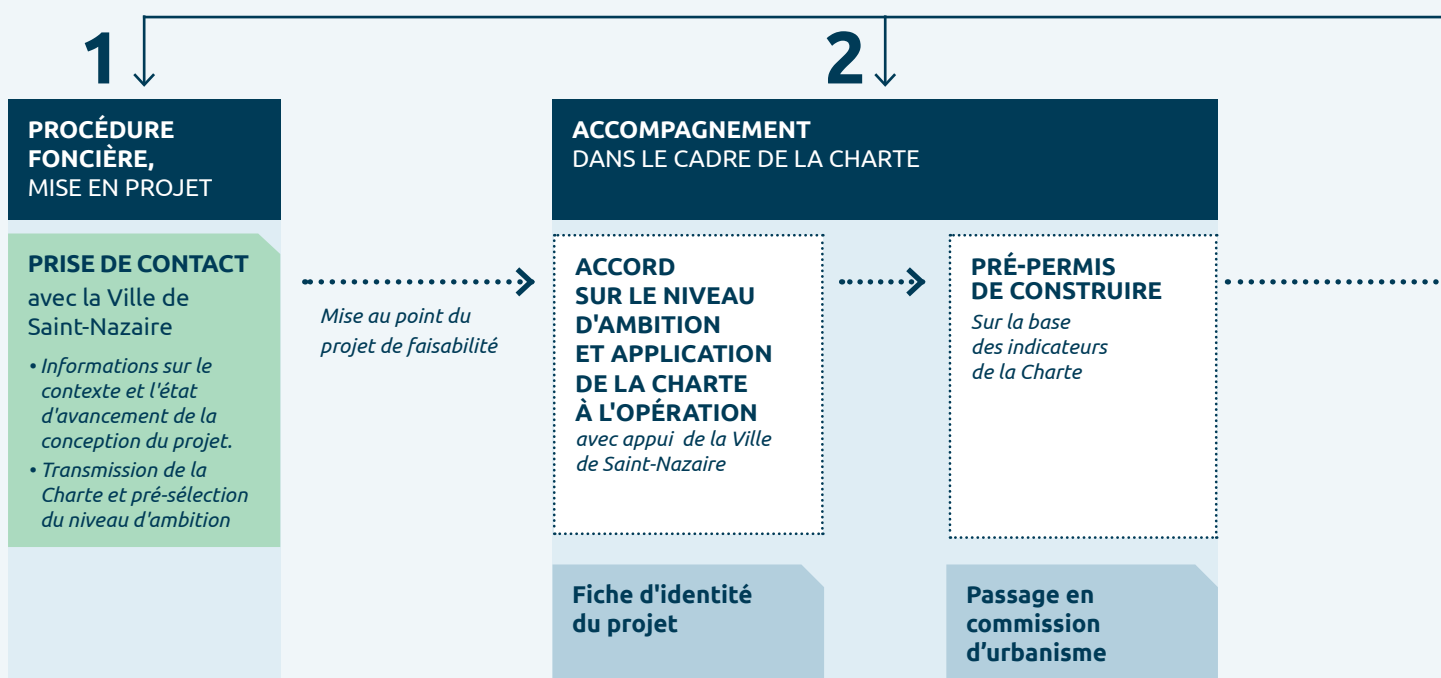


La Charte est un outil incitatif visant à améliorer la qualité des programmes. Elle est un cadre pour un urbanisme plus négocié. Elle admet la souplesse et accepte l'incertitude, dans certains cas génératrice de qualité et d'innovation.

Les règles communes sont transparentes et valables pour tous. Le document n'intègre pas les prescriptions qui relèvent du PLUi. Les réponses à la Charte s'élaborent à la phase de conception des projets dès le pré-permis.

## PROCÉDURE D'ÉVALUATION DES OPÉRATIONS

## ÉCHANGES





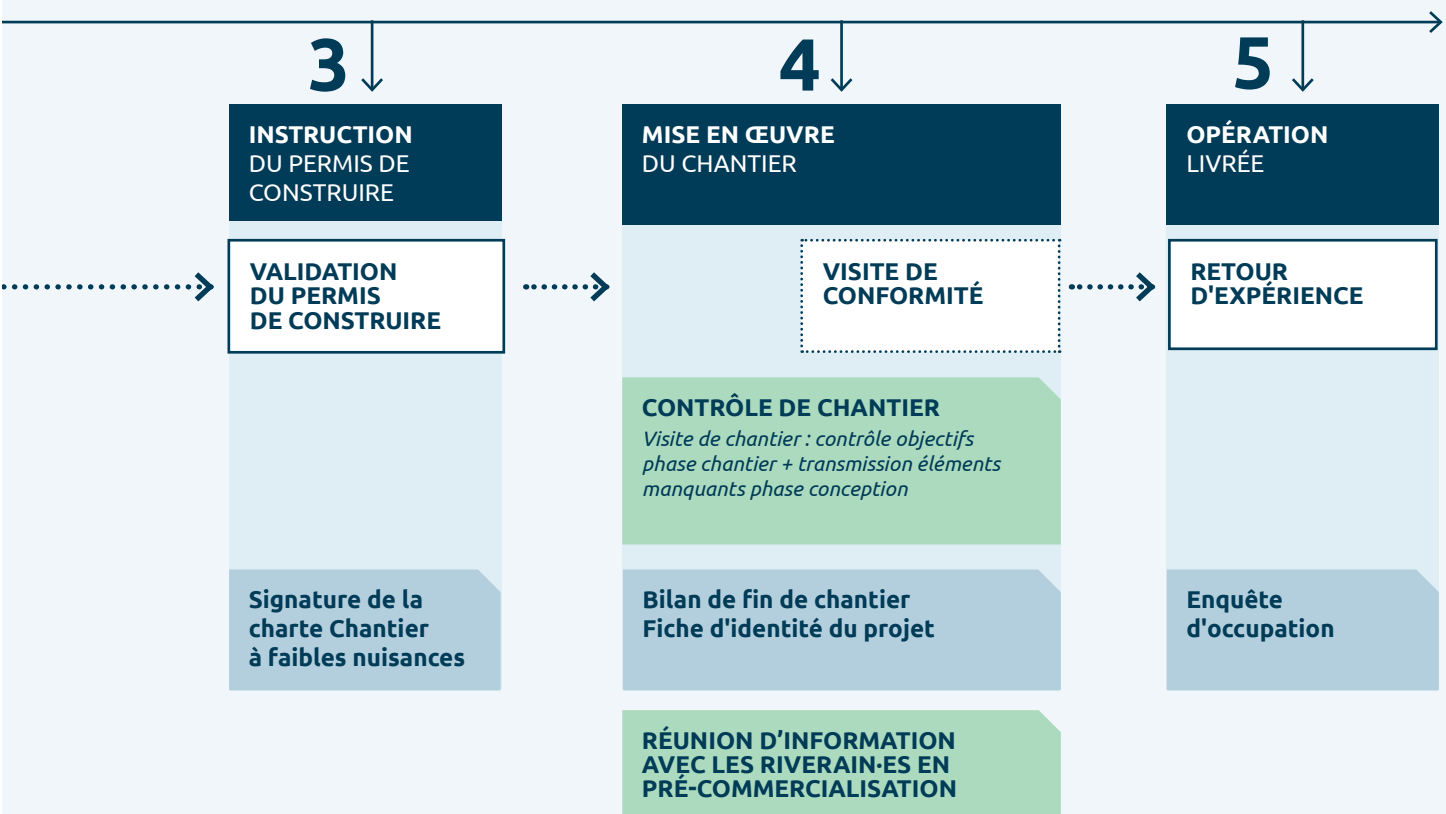
## ASSOCIER LES ACTEURS

La Charte institue un suivi et une évaluation des opérations tout au long de leur vie pour continuer le travail de qualification du programme via les usagers au minimum deux ans après la livraison. La Ville, les promoteurs, les copropriétés, les syndicats de gestion et les Associations Syndicales Libres (ASL) renforcent leurs échanges pour améliorer les retours d'expériences sur les opérations concernant notamment la qualité d'usage.

## ÉLABORER UN RÉFÉRENTIEL

La Ville définit un référentiel de suivi et d'évaluation de la qualité des opérations. Ce référentiel comprend une série d'indicateurs issus de la Charte. À partir des données fournies par les opérateurs, la Ville établit un profil des opérations et fait un bilan à chaque étape des projets. L'évaluation vise à mesurer la qualité des opérations, à faire vivre la Charte et la faire évoluer. Elle permet de montrer les améliorations, d'éviter la standardisation et de valoriser l'engagement des signataires. Une revue annuelle de la Charte avec l'ensemble des acteurs concernés permet de faire évoluer la démarche.

## VILLE-OPÉRATEUR





# ENGAGEMENT 1

**Offrir la diversité  
et garantir la mixité  
des programmes  
de logements**



# DIVERSITÉ ET MIXITÉ DES LOGEMENTS

## ▶ CE QUI EST EN JEU

La mixité sociale est une condition essentielle du maintien de la diversité des quartiers.

L'offre de logements doit être équilibrée à l'échelle de la ville, notamment par rapport à l'objectif prioritaire qui est d'offrir au plus grand nombre la possibilité de se loger.

La taille des logements est également un enjeu majeur, il s'agit de limiter les trop petits logements. Les propriétaires-occupant-es et les investisseurs locaux sont privilégiés pour garantir une pérennité de la qualité du parc immobilier.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → ADAPTATION DE LA TAILLE DES LOGEMENTS AUX BESOINS

- Encourager la diversité typologique (du T2 au T5) en respectant des tailles minimales qui restent indicatives.
- Penser la modularité dès la phase de conception et de commercialisation.

### → DIVERSITÉ DES STATUTS D'OCCUPATION

- Proposer des types de logements diversifiés : accession libre, locatif-social, accession abordable (dispositif CARENE) et accession intermédiaire.
- Accueillir une diversité de population dans les opérations.
- Maîtriser le peuplement notamment dans le secteur diffus.

### → PART DE LOGEMENTS SOCIAUX

Intégrer un minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations (cf. PLUi — servitude de mixité sociale).

### → ACCESSION "INTERMÉDIAIRE"

Intégrer une remise de prix en accession libre :

- -20% pour propriétaires-occupant-es primo-accédant-es.
- -10% pour les propriétaires-occupant-es sans condition de ressources.

### → ACCESSION ABORDABLE (dispositif CARENE)

Favoriser l'accession abordable.

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- Réaliser maximum 50% de T1/T2 par opération.
- Respecter les surfaces habitables (SHAB) minimum indicatives par type de logements :
  - T1 : 27 m<sup>2</sup>      – T4 : 73 m<sup>2</sup>
  - T2 : 43 m<sup>2</sup>      – T5 : 88 m<sup>2</sup>
  - T3 : 58 m<sup>2</sup>et favoriser la diversité des surfaces au sein de ces différents types.
- Prévoir au minimum 10% de logements en accession intermédiaire.
- Lorsque la SP de l'opération est inférieure au seuil défini dans le PLUi pour l'application de la servitude de mixité sociale (jusqu'à - 20%), il est demandé de réaliser 10% de SP de l'opération en accession abordable (dispositif CARENE). Pour les projets soumis à la servitude de mixité sociale, le cumul de ces dispositions n'est pas obligatoire.

# RESPONSABILITÉ LOCALE ET SOCIÉTALE

## ▶ CE QUI EST EN JEU

L'information et les échanges entre les acteurs du logement permettent d'améliorer la qualité de l'offre.

La responsabilité sociale et locale des acteurs de la construction permet d'améliorer la qualité architecturale, la qualité de la construction et de réduire les malfaçons.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → ÉCHANGES ENTRE LA VILLE ET LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

- Initier et organiser des prises de contact avec les propriétaires fonciers pour expliquer les attendus de la Ville en matière de programmation de logements, d'insertion urbaine et architecturale et d'exigences environnementales.

### → LIMITATION DES PROGRAMMES INVESTISSEURS

- Favoriser l'acquisition des logements au profit des propriétaires-occupant-es qui sont plus engagé-es dans la tenue et la gestion ultérieure des copropriétés.
- Privilégier une commercialisation locale pour rechercher des investisseurs locaux (hors bailleurs sociaux) dans un périmètre comprenant le bassin de vie élargi (Nantes/Vannes/Sud Loire) et l'échelle départementale.
- Associer les ASL et les syndicats de copropriété à la conception des opérations pour améliorer le fonctionnement des copropriétés.

### → COMMERCIALISATION AVEC UNE PRÉSENCE LOCALE

- Développer de nouveaux modes de commercialisation pour favoriser l'acquisition des logements au profit des propriétaires-occupant-es et des investisseurs locaux dans le but de préserver la qualité des copropriétés par une occupation pérenne des logements.

### → LUTTE CONTRE LES MALFAÇONS ET PÉRENNITÉ DES CONSTRUCTIONS

- S'assurer de la satisfaction des habitant-es après la livraison.
- Garantir la qualité de gestion ultérieure en associant en amont les syndicats de copropriétés.

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **Commercialisation** avec une « présence locale » durant 3 mois minimum.
- **Organisation d'une réunion de lancement** de la commercialisation avec une communication adaptée pour atteindre les acquéreurs ciblés.
- **Bilan de commercialisation** à 3 mois.
- **Bilan de commercialisation** à la fin de l'opération.
- **Réaliser une enquête d'occupation** 1 an après la livraison.
- **Organiser une première « rencontre »** des copropriétaires avant la livraison.

# MAÎTRISE DES PRIX ET COÛT GLOBAL

## ▶ CE QUI EST EN JEU

La maîtrise des prix du foncier et du coût de la production du logement garantit le maintien de la diversité de la population dans la ville.

Mais la maîtrise du coût concerne également toutes les charges durant la vie du bâtiment (gestion de la copropriété, chauffage, entretien, etc.) dans une démarche de maîtrise du coût global.

La limitation de la contribution au changement climatique est également en jeu :

- Maîtrisant les émissions de CO2 sur l'ensemble de la durée de vie des projets ;
- Reconstruisant la ville sur la ville pour limiter l'artificialisation des sols.

Tous les coûts doivent être optimisés et maîtrisés.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → OPTIMISER LES PRIX

- Expliquer la chaîne de production du logement et la constitution du prix aux propriétaires fonciers et au grand public pour favoriser la qualité des constructions.
- Éviter les spéculations foncières et la concurrence entre opérateurs.

### → RÉDUCTION DES CHARGES

- Encourager le foisonnement et la mutualisation des stationnements afin de limiter le coût d'investissement pour la réalisation des parkings et le poids carbone des opérations.
- Réduire les charges des logements par une meilleure performance thermique et plus de mutualisation de locaux communs.
- Réfléchir en coût global sur l'ensemble de la durée de vie du projet pour intégrer les gains d'exploitation et de maintenance dans le budget global des opérations.

### → RENFORCEMENT DE LA PROXIMITÉ

Pour favoriser la proximité et réduire les déplacements (commerces, services communs, stationnements, etc.), la Ville est favorable aux initiatives de l'ensemble des occupant·es des opérations qui souhaiteraient développer des « commodités » mutualisées.

**Ces dispositifs ne doivent pas se faire au détriment de la taille des logements.**

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **Remettre une grille de prix** à la Ville en amont du lancement de la commercialisation.
- **Dissocier le prix du logement** de celui du stationnement (en affichage auprès de la clientèle).
- **Insertion** d'au moins 30 % des places de stationnement dans le volume bâti.

#### NIVEAU 2

- **Réaliser une étude** en coût global au stade de la conception.
- **Intégrer des dispositifs** de foisonnement et de mutualisation des stationnements automobiles.

A photograph of a green bicycle leaning against a tree in a grassy field. The bicycle is positioned on the left side of the frame, with its front wheel and handlebars visible. The tree is in the center, and the background shows a lush green landscape with other trees. The image is partially obscured by a dark teal shape in the top right corner.

# ENGAGEMENT 2

**Accompagner  
les nouveaux  
modes de vie**

# INSERTION URBAINE ET ARCHITECTURALE

## ▶ CE QUI EST EN JEU

La cohérence urbaine et le respect du contexte historique des sites sont une garantie de qualité pour le paysage urbain.

Les constructions doivent s'insérer dans les sites avec le moins d'impact possible sur l'existant grâce à une conception architecturale très qualitative tout en étant bioclimatique.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT ET DENSITÉ

- Mettre en valeur le site d'implantation du projet et adapter la densité au contexte de l'opération.
- Prendre en compte la topographie du site.
- Minimiser l'impact des bâtiments neufs sur le voisinage (vues, ensoleillement, murs pignons...).
- Prendre en compte les gabarits et les écritures des bâtiments mitoyens.
- Anticiper l'évolution future du bâti dans la conception.

### → LIMITATION DE L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

- Traiter qualitativement le lien entre cœur d'îlot et espaces publics.
- Prendre en compte l'orientation des logements pour rendre les pièces de vie agréables.
- Favoriser l'implantation des projets sur des sites accessibles et connectés au réseau de mobilités douces.
- Anticiper l'évolutivité des logements et des bâtiments.

### → ÉCRITURE ARCHITECTURALE

- Instaurer le dialogue entre promoteur et concepteur pour mettre le projet architectural au cœur des opérations immobilières en visant notamment la qualité d'usage des logements.
- Proposer une écriture architecturale contemporaine et innovante respectueuse du site d'implantation du projet avec une attention particulière portée au traitement soigné des volumes bâtis, aux proportions, à l'ordonnement des façades et des murs pignons, au soubassement et au couronnement, aux occultations, aux pare-vues, aux clôtures et aux garde-corps.
- Limiter les matériaux en PVC pour les menuiseries, les volets et les protections solaires.

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **Remettre un guide d'utilisation du bâtiment et du logement au gestionnaire et aux habitant-es** intégrant les éco-comportements (carnets d'entretien / livrets « gestes verts »).

#### NIVEAU 2

- **0% de PVC sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure des bâtiments du projet** (menuiseries, volets, bardage, sous-faces, descentes d'eaux pluviales, etc.).
- **Associer les ASL et les syndicats de copropriété** à la conception des aménagements extérieurs des logements.



# HABITER AUTREMENT

## ▶ CE QUI EST EN JEU

Les usages des bâtiments vont être amenés à se transformer fortement compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Les opérations devront permettre les changements d'usage dans le temps.

La lutte contre le changement climatique appelle une réduction de l'usage de l'automobile individuelle au bénéfice des mobilités douces.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → RÉVERSIBILITÉ / MODULARITÉ DES LOGEMENTS

- Envisager la possibilité de mutation des opérations dès leur conception.
- Proposer une part de logements flexibles pouvant évoluer au moment de la commercialisation.
- Rendre les logements flexibles à l'ensemble des publics, au fur et à mesure de leurs parcours de vie.

### → STATIONNEMENT

- Aménager les bâtiments pour accueillir des voitures électriques et faciliter la recharge.
- Réduire la place des véhicules automobiles individuels au profit de véhicules partagés.

### → VÉLOS ET POUSETTES

**Favoriser les modes actifs de déplacement :**

- en facilitant l'accès aux locaux vélos (passage maximal de 2 portes sans coudée dans le couloir) et en évitant les implantations en sous-sol
- et en construisant des locaux vélos et poussettes de qualité, confortables, accessibles depuis l'espace public et dotés d'équipements garantissant la sécurisation du stationnement.

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **100% des locaux vélos et poussettes confortables**, équipés et accessibles depuis l'espace public.

#### NIVEAU 2

- **Équiper 10% des places de stationnement de points de recharge fonctionnels à partir de 10 logements.**
- **Augmenter (par rapport au règlement) la part de stationnement et d'emplacements vélos et poussettes** à l'intérieur et à l'extérieur du projet.
- **100% des locaux vélos au RDC.**
- **Prévoir 2,70 m minimum** de hauteur sous plafond en RDC (y compris dans le parking).
- **Réaliser une note prouvant l'évolutivité et la mutabilité de l'opération.**

# CONFORT D'USAGE DES LOGEMENTS

## ▶ CE QUI EST EN JEU

Les logements doivent être agréables à vivre et favoriser le bien-être des occupants.

Les espaces extérieurs doivent être végétalisés pour améliorer le confort thermique des îlots.

Les nouvelles pratiques de l'habiter mettent l'accent sur la proximité, la mutualisation des activités et des « commodités » à l'intérieur comme à l'extérieur.

## → RDC ET TOITURES OCCUPÉS

- Prévoir des espaces communs dans les rez-de-chaussée.
- Diversifier la fonction du rez-de-chaussée (animation selon le quartier, flexibilité d'usages).
- Utiliser les toitures terrasses pour développer les usages de gestion des eaux pluviales / végétalisation, de production photovoltaïque, d'usage récréatif, etc.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → CONFORT ET PARTAGE DES ESPACES

- Anticiper, dès la conception, la réduction des besoins de chauffage en hiver et le besoin de rafraîchissement en été par des solutions fondées d'abord sur l'orientation, la qualité de l'enveloppe, la végétalisation du bâti et la ventilation.
- Programmer des espaces de mixité d'usages dans les opérations pour un usage commun.
- Anticiper les nouveaux usages sociaux pour les futurs habitant·es et usager·es (jardinage, espaces de rencontre, colocation, etc..) à l'extérieur comme à l'intérieur des bâtiments.

### → PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS

- Prévoir des prolongements extérieurs pour chaque logement (balcons, coursives, terrasses), si la programmation le permet (cas particulier des logements étudiants, EHPAD, etc.).
- Investir les espaces extérieurs par une plus grande végétalisation afin notamment de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et participer à la gestion des eaux pluviales.

### → RANGEMENTS ET AGENCEMENTS

- Concevoir suffisamment de rangements au regard des usages, de la circulation et de l'agencement des logements.

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **Privilégier l'éclairage naturel** et la possibilité de ventiler naturellement les cuisines, salles de bain et circulations.
- **Installer 1 cellier et au moins 1 placard** dans le logement.
- Lorsque des espaces partagés sont prévus, **préciser les usages et le mode de gestion de ces lieux** dès leur conception.

#### NIVEAU 2

- **Atteindre un Facteur lumière jour moyen (FLJ)  $\geq 1,5\%$**  dans les chambres et  $\geq 2\%$  dans les séjours (pour 20% des logements les plus défavorables).
- **Toitures terrasses** : prévoir un usage pour 50% à 80% de leur surface (végétalisation, EnR, récréatif, etc.).
- **Prévoir un espace extérieur** (loggia, terrasse, balcon) pour chaque logement, si la programmation le permet (cas particulier des logements étudiants, EHPAD, etc.).
- **Installer des placards supplémentaires** dans chaque chambre.
- **Prévoir un espace commun de rangement à chaque palier** pour les opérations de plus de 30 logements.
- **Prévoir une offre de « commodités » mutualisées** pour les opérations de plus de 30 logements (ou un espace dédié dans le bâtiment).
- En association avec les syndicats, une fois la commercialisation effectuée, **prévoir une concertation avec les futurs occupant·es** pour recueillir leurs attentes et analyser les demandes nouvelles.

# SANTÉ ET BIEN-ÊTRE DES HABITANT·ES

## ▶ CE QUI EST EN JEU

La santé et le bien-être de la population sont des enjeux majeurs de la ville résiliente.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → ACOUSTIQUE ET CONFORT VISUEL

- Assurer un bon confort acoustique dans les logements grâce au dispositif d'isolation phonique des façades en cas de source de bruit avérée.
- Optimiser les apports d'éclairage naturel.

### → QUALITÉ DE L'AIR

- Assurer une bonne qualité de l'air dans les logements grâce à une conception adaptée (orientations des façades en fonction des sources de pollution extérieures) et à des mesures de la qualité de l'air intérieur, un choix des matériaux sains, des systèmes de ventilation suffisants et des préconisations de gestion ultérieure des logements.
- Les bois employés seront d'essence naturellement durable, sans traitement préventif pour la classe de risque concernée ou bien traités avec un produit certifié CTB P+ adapté à la classe de risque.
- Les bois agglomérés, OSB, panneaux de particules devront être sans formaldéhydes ajoutés et justifier d'un classement E1.

### → POLLUTION DES SOLS

- Réaliser un diagnostic pollution des sols pour toute nouvelle opération.
- Mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires en cas de pollution des sols pour limiter le risque d'exposition des futurs occupant·es (plan de gestion des pollutions).

### → ONDES ÉLECTRO-MAGNÉTIQUES

- En lien avec la collectivité, repérer les sources d'ondes électromagnétiques potentielles à proximité de l'opération (antenne mobile, transformateur électrique, lignes aériennes à très haute tension, etc...) pour les porter à la connaissance des acquéreurs.

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **100% des matériaux** sont labellisés A+ (revêtements intérieurs).
- **Réaliser un diagnostic** pollution des sols pour toutes les opérations.

#### NIVEAU 2

- **Privilégier l'isolation acoustique** sous chape et les menuiseries performantes d'un point de vue acoustique.
- **Isoler le local technique électrique** des logements.
- **Établir un diagnostic des sols**, acoustique, de la qualité de l'air et des ondes électromagnétiques pour toutes les opérations et réaliser des mesures de suivi en cas de nuisance potentielle.



A large teal graphic shape in the top right corner of the page, containing the text 'ENGAGEMENT 3'.

# ENGAGEMENT 3

A photograph of a modern wooden building with vertical slats, set against a blue sky with trees. The building is the central focus of the lower half of the page.

**Construire  
des logements  
écologiques**

# PAYSAGE, EAU ET BIODIVERSITÉ

## ▶ CE QUI EST EN JEU

L'effondrement de la biodiversité engage les acteurs de la construction et de l'aménagement à proposer des actions fortes en faveur de la faune et de la flore locales.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → PAYSAGE

- Préserver et protéger les arbres existants ainsi que les haies et les talus.
- Adapter la palette paysagère au milieu (humide, exposé au vent/au sel/à la pollution, zone inondable, typologie de sols, etc.), en cohérence avec le Schéma Directeur Paysager de la Ville.
- Penser l'élévation des bâtiments selon les hauteurs des arbres alentours et la topographie.
- Concevoir les toitures terrasses des bâtiments capables d'accueillir plusieurs usages (panneaux photovoltaïques, végétalisation, rooftop, etc.).

### → EAU PLUVIALE

- Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration au droit de la parcelle.
- Gérer l'eau pluviale de manière aérienne et gravitaire et éviter les systèmes de relevage et de pompes.
- Traiter tout ou partie des pluies notamment par des toitures végétalisées.

### → BIODIVERSITÉ

- Favoriser les dispositifs en faveur de la faune et de la flore locales.
- Inscrire les opérations dans les trames écologiques locales (trame verte et bleue).

### → JARDINS ET AGRICULTURE URBAINS

- Favoriser l'installation de jardins familiaux, ouvriers et partagés et l'agriculture urbaine, au sol, sur dalle et en toiture (terre végétale ou substrats légers).

## NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **Réaliser des études phytosanitaires** en conformité avec le Protocole arbres annexé au PLUi afin de prendre les mesures pour préserver et protéger les arbres existants.
- **Végétalisation des espaces :**
  - 60 cm de terre végétale minimum en RDC sur dalle (cœur d'îlot, jardin, etc.).
  - 80 cm minimum en RDC sur dalle lorsque des arbres sont plantés.
  - Ces exigences pourront être modulées au cas par cas.
- **Prévoir 1 bac à compost** par opération.
- **Favoriser la diversité dans le choix des espèces végétales :**
  - 100 % des espèces végétales locales.
  - 75% des espèces sont issues de la base de données du Conservatoire Botanique National de Brest et de la base de données de la Ville (en cours de constitution).
- **Réaliser une étude géotechnique** pour connaître l'état des sols.
- **Utiliser le Schéma Directeur Paysager de la Ville** pour proposer la palette végétale et privilégier la provenance géographique locale des arbres.
- **Se conformer aux documents de la CARENE** (Saint Nazaire Agglomération) concernant la stratégie de gestion des eaux pluviales.

## NIVEAU 2

- **Végétalisation des espaces :**
  - prévoir 100% de végétalisation en pleine terre s'il n'y a pas de parking en sous-sol.
  - prévoir 15% de végétalisation en pleine terre s'il y a un parking souterrain.
  - Toitures terrasses inaccessibles : végétalisation en semi-intensif sur plus de 70% de la surface, avec une épaisseur de terre de 25 cm minimum.
- **100% des espèces végétales** labellisées Végétal Local.
- **Gestion des eaux pluviales** en aérien et en gravitaire.
- **1 potager au-delà de 1000 m<sup>2</sup>** d'espaces végétalisés.

# CARBONE ET ÉNERGIE

## ▶ CE QUI EST EN JEU

La réduction des émissions de gaz à effet de serre au niveau local.

Le développement de nouvelles filières économiques liées aux matériaux de construction, à la performance énergétique et les emplois associés.

Dans un but de sobriété énergétique, les futurs bâtiments devront être particulièrement vertueux sur l'aspect énergétique et tendre vers le niveau de consommation passif.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → CHOIX DES MATÉRIAUX

- Privilégier les matériaux issus de filières locales.
- Recourir aux matériaux biosourcés et recyclés.
- Favoriser la construction bois, mixte bois-béton ou béton bas-carbone.

### → CYCLE DE VIE

- Collecter les fiches FDES des matériaux utilisés sur l'opération.
- Réaliser une analyse de cycle de vie (étude ACV) justifiant l'atteinte du niveau C1 du label E+C-.
- Estimer le poids carbone des opérations par l'Analyse du Cycle de Vie.
- Intégrer dans la conception l'évolutivité des structures et la fin de vie des bâtiments.

### → PERFORMANCES DES OPÉRATIONS

- Préfigurer l'arrivée de la RE2020 dans les opérations.
- Réduire les consommations énergétiques en proposant une enveloppe performante ne nécessitant pas de recourir à des systèmes énergivores.
- Recourir à des isolants performants et qualitatifs, préférentiellement en isolation extérieure.

## → ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Opter pour des énergies renouvelables diverses et variées (photovoltaïque, solaire, géothermie type puits canadien ou équivalent, pompe à chaleur, chaudière bois...).

### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **100% des opérations** respectent le niveau E2 C1 minimum du label E+C-.
- **Bois labellisé** PEFC ou FSC.
- **Gain Bbio** de 35% par rapport à la RT2012.
- **Réaliser une étude de type analyse en cycle de vie (ACV)** de l'opération permettant de calculer le poids des matériaux biosourcés dans chaque opération et de se positionner par rapport au label E+C-.

### NIVEAU 2

- **50 kWh.m<sup>2</sup>/an maximum** pour les logements collectifs.
- **30% des consommations d'énergie primaire** sont couvertes par des EnR.
- **100% des opérations sont labellisées minimum niveau 1** du label bâtiments biosourcés.
- **100% des opérations** respectent le niveau E3 minimum du label E+C-.
- **25% des constructions** en structure bois par opération.
- **100% du bois** utilisé est français.
- **100%** des menuiseries intérieures et extérieures en bois ou bois-alu.
- **Réaliser une étude** permettant de justifier les choix constructifs au niveau carbone.
- **Réaliser une étude comparative** des solutions d'approvisionnement énergétique.



# RÉSILIENCE

## ▶ CE QUI EST EN JEU

Les villes doivent s'adapter aux risques climatiques (inondations, submersions, canicules, etc.) et protéger les habitant·es.

Il est donc indispensable de concevoir des bâtiments vivables en toutes saisons et se prémunir des risques liés au changement climatique.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → CONFORT D'ÉTÉ

- Maximiser le nombre de logements traversants pour améliorer le confort d'été par la ventilation naturelle.
- Prévoir des protections solaires efficaces contre les surchauffes sur les façades exposées, tout en offrant un confort visuel optimisé.
- Prendre en compte lors de la conception l'augmentation prévisible des températures en été et le risque de canicule.

### APPROCHE BIOCLIMATIQUE

Favoriser les apports solaires gratuits en hiver afin de limiter les consommations sans que cela entre en contradiction avec la protection contre les surchauffes.

### ÎLOT DE CHALEUR

Concevoir les opérations en anticipant l'effet d'îlot de chaleur urbain sur toutes les opérations et caractériser les secteurs à enjeux lors du solstice d'été pour concentrer les efforts sur ces zones.

### RISQUES

- Caractériser pour chaque opération les risques actuels et futurs, notamment en termes d'inondation et de submersion marine.
- Concevoir des logements de manière à permettre l'évolutivité et la mutabilité afin que l'habitat de demain soit en mesure de s'adapter à ces changements.
- Prendre en compte le risque inondation dans la qualité constructive des RDC.

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **Réaliser des études d'ensoleillement** (héliodon) pour chaque projet.
- **Prévoir des logements traversants** (70% minimum) ou à double orientation le cas échéant.
- **Au maximum 1** logement mono-orienté au nord par niveau.

#### NIVEAU 2

- **Mettre en place des protections solaires** sur les façades exposées (sud et ouest).
- **Ne pas dépasser 10% de l'année** à plus de 25°C en température intérieure dans les logements.
- **Réaliser une simulation thermique** dynamique pour mesurer le confort d'été.
- En lien avec l'usage des RDC, **mesurer le risque de l'opération** par rapport aux risques submersion marine à horizon 2030 et 2050.

# CHANTIER PROPRE, ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES

## ▶ CE QUI EST EN JEU

Afin de limiter la pression sur les ressources naturelles et réduire la part de déchets du secteur du bâtiment, il est nécessaire de se tourner vers le réemploi des matériaux et les filières de l'économie circulaire. La démarche de construction est de plus socialement responsable.

## ▶ CE QUE L'ON VISE

### → CHANTIER ET DÉCHETS

- Signer, pour chaque opération, une charte de chantier à faibles nuisances et le cas échéant celle de la Ville de Saint-Nazaire, qui engage la responsabilité du maître d'ouvrage.
- Intégrer des objectifs de valorisation supérieurs à la réglementation.
- Récouter des Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD) pour tous les déchets en vue de garantir la traçabilité de ceux-ci.
- Vérifier les Fiches de Déclaration Environnementales et Sanitaires (FDES) des produits et matériaux prévus pour le projet.
- Prévoir, en cas de manquement constaté dans la transmission des justificatifs et dans le respect des objectifs, des pénalités financières pour les entreprises.

### → RECYCLAGE / RÉEMPLOI

- Mettre en place un tri des déchets sur le chantier.
- Étudier le réemploi des matériaux issus du chantier ou en provenance d'autres chantiers (terres, béton, second œuvre) pour des usages en VRD, fondation, mobilier urbain (clôtures, bancs, lampadaires).
- Identifier les ressources disponibles sur le territoire de l'agglomération et se fournir dans une banque des matériaux recyclés ou à ré-employer.
- Expérimenter le remploi ou le recyclage sur site, notamment à proximité des zones de renouvellement urbain lorsque des déconstructions ont lieu.

### → RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES

Prévoir des clauses sociales dans les opérations et les marchés.

La CARENE porte, au sein de son service Emploi, Insertion et Innovation sociale, la fonction de facilitateur des clauses sociales pour répondre aux objectifs d'insertion de personnes éloignées de l'emploi. Son rôle consiste, dans un premier temps, à accompagner les maîtres d'ouvrage, publics comme privés. Ensuite, il intervient auprès des entreprises titulaires des marchés pour les aider à répondre à leurs objectifs en termes d'insertion.

### → NUISANCES DE CHANTIER

- Limiter les émissions de poussières et de polluants atmosphériques.
- Se doter de matériels récents sur les chantiers.
- Assurer la bonne tenue et la propreté du chantier notamment en limite et sur le domaine public.

#### NIVEAU 1 (OBLIGATOIRE)

- **100% des déchets** triés sur le chantier.
- **85% des déchets valorisés** (en poids).
- **100% des déchets** disposant de Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD).
- **Contrôle de la tenue et propreté des abords**, solidité des clôtures durant toute la durée et jusqu'à la fin du chantier.
- **100% reprise** de l'espace public au droit des opérations (après le chantier).
- **Signer une charte chantier** à faibles nuisances.

#### NIVEAU 2

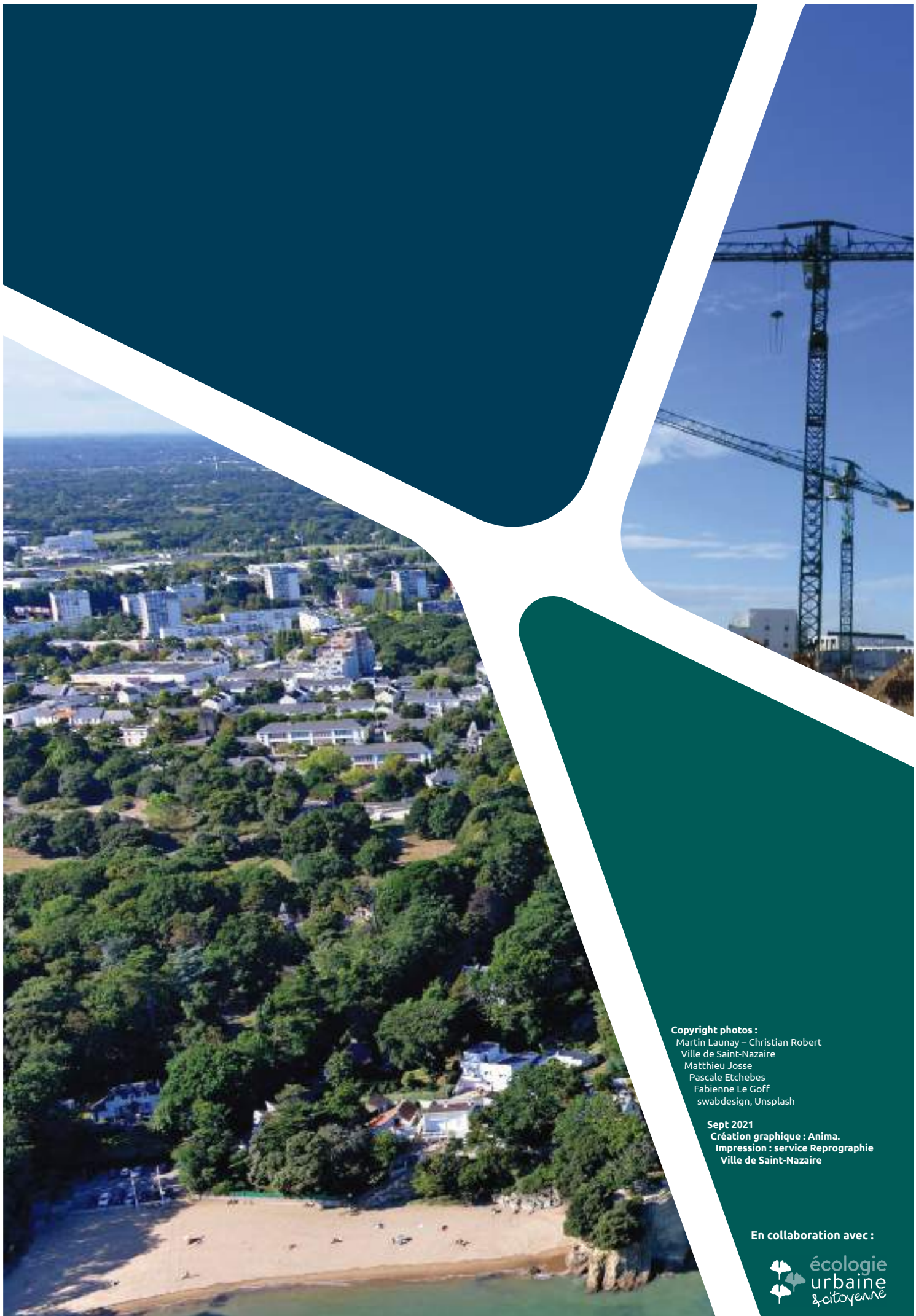
- **15% de l'opération comporte des matériaux** issus du réemploi et/ou du recyclage.

# LES SIGNATAIRES DE LA CHARTE

| PROMOTEURS                        | PROMOTEURS                    | PROMOTEURS                     | SOCIÉTÉS                         |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| ADIM OUEST                        | GROUPE GIBOIRE                | SILENE                         | ABEIL                            |
| AETHICA                           | GROUPE LAUNAY                 | SOCOBRET                       | AGENCE UNITE                     |
| ARKADEA                           | GROUPE PICHET                 | SONADEV                        | ARLAB                            |
| CISN                              | GROUPE REALITES               | SOPIC OUEST                    | ARS ROCHETEAU<br>SAILLARD        |
| CISN RESIDENCES<br>LOCATIVES      | ICADE                         | SPIE BATIGNOLLES<br>IMMOBILIER | ATELIER BELENFANT<br>DAUBAS      |
| COGEDIM                           | KAUFMAN & BROAD               | STRADIM<br>ATLANTIQUE          | BERNARD MENGUY<br>ARCHITECTES    |
| COOP LOGIS                        | LES NOUVEAUX<br>CONSTRUCTEURS | TOLEFI PROMOTIONS              | BERTIN BICHET                    |
| CREDIT AGRICOLE<br>IMMOBILIER     | LINKCITY                      | VINCI IMMOBILIER               | GUINEE POTIN                     |
| EIFFAGE IMMOBILIER<br>GRAND OUEST | MACORETZ                      |                                | MAGNUM                           |
| EUROPEAN HOMES                    | MARIGNAN<br>IMMOBILIER        |                                | MARC BOIXEL<br>et NICOLE GARO    |
| FRANCELOT KHOR<br>IMMO            | NACARAT                       |                                | MYRTILLE<br>FAKHREDDINE          |
| GALEO                             | NEXITY GEORGE V<br>ATLANTIQUE |                                | RICHARD FAURE                    |
| GROUPE ARC                        | QUALYTIM                      |                                | TRIEDRE<br>ARCHITECTURE          |
| GROUPE ATAO                       | QUARTUS<br>RSIDENTIEL         |                                | VINCENT PERRAUD<br>(AUD)         |
| GROUPE BREMOND                    | PRESQU'ILE<br>INVESTISSEMENT  |                                | ALP GEOMETRES                    |
| GROUPE DUVAL                      | PRIMALYS                      |                                | ATLANTIQUE<br>GEOMETRES EXPERTS  |
| GROUPE EDOUARD<br>DENIS           | PROMOCEAN                     |                                | LA TERRE FERME /<br>PAYSAGE      |
| GROUPE ETPO                       | P2i                           |                                | THIERRY IMMOBILIER<br>ATLANTIQUE |

David Samzun, Maire de Saint-Nazaire





**Copyright photos :**  
Martin Launay – Christian Robert  
Ville de Saint-Nazaire  
Matthieu Josse  
Pascale Etchebes  
Fabienne Le Goff  
swabdesign, Unsplash

**Sept 2021**  
Création graphique : Anima.  
Impression : service Reprographie  
Ville de Saint-Nazaire

En collaboration avec :

