21 septembre 2021

DGA Ville Durable
Direction de la programmation urbaine

RETON PROJET

Restitution des permanences du jeudi 27 mai et du mardi 1er juin 2021.

Présentation de l'esquisse et recueil des avis

saintnazaire.fr

En partenariat avec

silène
L'HABITAT AU CŒUR.

HISTORIQUE DE LA DEMARCHE

La Ville de Saint-Nazaire, propriétaire foncier du site de Reton, à la suite d'une pré-étude urbaine de capacité, a souhaité mobiliser une partie du foncier au profit de l'OPH Silène, afin de créer un quartier mixte, proposant trois types de logement : locatif social, accession sociale à la propriété et lots libres.

S'agissant de sites de renouvellement urbain et en application des articles L 103-2 et L 103-3 du Code de l'Urbanisme, les objectifs et modalités de la concertation doivent être fixés par délibération du Conseil municipal.

Ainsi, la Ville avait défini (DEL20210326_26) les modalités de concertation suivantes, afin d'échanger et d'informer les habitants :

- Deux permanences de l'Atelier Mobile (en présence de représentants de l'OPH Silène pour le projet Reton) et dont une en présence d'un.e élu.e, et la possibilité de s'adresser à l'équipe de l'Atelier Mobile en dehors de ces permanences par téléphone ou courriel,
- La présentation des projets sur le site internet de la Ville avec un formulaire de contact en ligne et sur le panneau présent à l'accueil du service Urbanisme de l'Hôtel de Ville.

Pour ce faire, un flyer (cf annexes) a été distribué à 750 exemplaires.

La concertation a également été relayé par plusieurs articles de presse.

Les deux permanences de l'Atelier Mobile se sont déroulées les 27 Mai et 1 Juin dernier.
Une permanence de bilan s'est tenue le 21 septembre 2021 afin d'exposer aux habitants les modifications apportées au projet suite aux remarques formulées les 27 Mai et 1er Juin 2021.

LE PROJET PRESENTE

VUE D'ENSEMBLE DU SITE DE RETON

DES FLUX APAISÉS ET DES STATIONNEMENTS RÉPARTIS

DOCUMENT DE TRAVAIL - CONCERTATION DU 27 MAI ET DU 1ER JUIN 2021

Boris Gangy, Toul Habitat, Trondes

GARO BOIXEL, ZAC du Courtil Brécard, Saint-Marc-sur-Mer

Guillaume Ramillien, Eco-cité La Garenne, Fourchambault

Grand huit, Ferme du Rail, Paris

Guillaume Ramillien, Eco-cité La Garenne, Fourchambault

CONCERTATION SUR L'AMENAGEMENT DE LA PARTIE NORD DU SITE DE RETON

Note d'ambiance

Environ 100 personnes rencontrées lors de ces 2 permanences. La première permanence a connu une plus grande affluence et une certaine tension. Tension dû en partie au fait que la plupart des riverains ont découvert ce projet d'aménagement il y a peu (articles dans la presse).

La présentation du projet et les échanges ont permis de faire baisser la tension et d'avoir des échanges constructifs. Certains habitants sont revenus sur la seconde permanence après pris un temps de réflexion afin de faire part de leur remarques et propositions de modification du projet.

Si certains ne souhaite pas de ce projet à proximité de chez eux, d'autres comprennent bien la nécessité de réaliser du logement. Les formes urbaines sont relativement bien acceptées, même si l'ilot C pose de nombreuses questions.

LES REMARQUES, OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

1 / Les remarques générales

- ***Trop de béton et trop de logements***

De nombreuses personnes ont le sentiment que les constructions à Saint-Nazaire sont de plus en plus importantes, de plus en plus dense et que le moindre espace vert est « bétonné ». Si certains comprennent la nécessité de construire du logement, d'autres doutent sur le fait que la ville a besoin d'autant de nouveaux logements.

La question du logement en locatif social est également régulièrement évoqué associé d'une certaine inquiétude quant à ses locataires ou au mauvais entretien de la part du bailleur (Innova est régulièrement cité).

- ***Suppression d'un espace vert et d'un espace de convivialité***

La perte d'un espace vert est très régulièrement cité, cet espace sert pour les riverains, pique-nique, chien mais aussi pour les collégiens.

- ***Surprise de découvrir ce projet, non-respect des riverains***

De nombreuses personnes ont découvert le projet dans la presse suite à la délibération sur la concertation lors du conseil municipal. La méthode d'information leur a semblé être un manque de respect. Cependant, plusieurs personnes rencontrées ont indiqué avoir connaissance d'une réflexion en cours sur l'avenir de ce site depuis plusieurs années.

Concernant les permanences, quelques habitants auraient souhaité qu'elles se terminent plus tard pour permettre à plus de personnes qui travaillent de venir.

- ***Réalisation d'une étude environnementale***

Certains se sont interrogé sur la nécessité de réaliser une étude environnementale sur ce site.

- ***Abandon du projet***

Quelques personnes demandent l'abandon du projet et le réaménagement de cet espace.

2 / questionnement, demande de précisions

- ***Accès portillon***

Question sur l'entretien de ce passage derrière les lots libres. Un riverain souhaite pouvoir y faire passer un véhicule. Plusieurs riverains demandent à ce qu'il ne fasse pas tout le tour, mais uniquement derrière les lots libres.

L'accès aux portillons sera conservé. Il ne sera néanmoins pas possible d'y accéder en véhicules afin d'éviter de créer une zone de passage.

- ***Nature des nouveaux espaces***

Interrogation sur le caractère des nouveaux espaces : quels seront les espaces publics, les espaces privés, les espaces de Silène ? Qui se chargera de leur entretien.
Les futurs espaces créés seront pour la plupart des espaces publics (cheminements piétons, voie véhicules, aire de jeux etc.) ils seront donc entretenus par la ville.
Les espaces clos en pied de bâtiments seront des espaces SILENE.

- ***Gestion des eaux pluviales***

Question sur la gestion des eaux pluviales sur site, pour limiter l'imperméabilisation des sols.
L'imperméabilisation sera limitée au maximum. Une zone d'infiltration des eaux est prévue dans le projet.

- ***Lots libres et accession***

Plusieurs personnes ont manifesté leur intérêt pour le projet afin de pouvoir y acquérir un terrain ou une maison en accession sociale.
Les caractéristiques de lots libres sont également questionnées (mitoyens, par lot, décrochement ? R+1 + combles aménageables ?)
Les caractéristiques architecturales des lots libres ne sont pas encore strictement définies. Les hauteurs seront toutefois limitées à R+1+combles. Un cahier de prescriptions architecturales sera produit.

L'accession sociale est accueillie de manière positive, afin de permettre à toutes et tous de se loger.

3/ Inquiétudes, point de vigilance

Lors des permanences, plusieurs habitants nous ont fait part de leurs inquiétudes et de points de vigilance à avoir sur le quartier ou la ville

- Circulation et rodéo : crainte d'avoir des motos et scooter qui traversent le site.
  Des obstacles seront positionnés dans le projet, potelet, enrochements.
- Dévaluation des biens immobiliers
  Le quartier créé sera mixte, à l'image de nombreux autres quartiers de Saint Nazaire. Comme c'est le cas depuis quelques années à Saint Nazaire, la tendance est clairement à la hausse des prix de vente des logements, quel que soit le quartier.

- Densité de population et problèmes de tranquillité publique : sentiment d'insécurité et de hausse des problèmes dans le quartiers (vols, trafic, dégradation…).
  Le quartier créé sera beaucoup moins dense que la densité d'INNOVA par exemple. La tranquillité publique est rarement corrélée à la densité mais plutôt à la mixité d'un quartier.

- Evolution des services publics en fonction de la hausse de la population (police nationale et municipale en tête)
  Les effectifs de la Police Municipale ont fortement augmenté ces dernières années.

- Ombres portées : demande de réaliser un héliodon
  Un héliodon a été réalisé et présenté aux habitants lors de l'atelier de bilan de concertation le 21 septembre dernier.

- Logements sociaux : perplexité et sensation de course au nombre de logements sociaux
  La création de logements sociaux est constant depuis plusieurs années.
  L'objectif est de maintenir le taux de 28% de logements sociaux sur la Ville.

4/ Proposition faites par les habitants

De nombreuses propositions sur l'aménagement des espaces publics ont été faites :

- Aire de jeux
- Aire de pique-nique
- Barbecue (certains oui d'autres non)
- Jardin collectif avec un compost
- Des attaches pour les vélos
- Une structure pour les trottinettes
- Zone de détente avec des assises
- Des parasols connectés comme sur la plage du commando
- Un espace pour créer de la convivialité
- Terrain de basket (arbre à basket), balançoires
- Un espace pour les chiens
- Préserver un cadre vert
- Plus de bancs
- Terrains de boules
- Réaménager l'espace boisé au sud de la parcelle
- Rénover la piste d'athlétisme et le terrain de foot (mettre un terrain synthétique + filer pare-ballon

Concernant les bâtiments, les remarques concernaient principalement les îlot C, D et E

- Supprimer l'ilot C ou le transformer en maisons individuels
- Toiture végétalisée pour cette opération
- Prévoir des logements de plein pied pour les personnes âgées, PMR
- Pour le lot E, déplacer le logement T3 uniquement RDC à l'extrémité Nord de l'ilot
- Faire « glisser » les lots E et D vers l'intérieur du site vers la « placette » pour mettre encore davantage à distance avec les parcelles voisines
- Supprimer l'ilot C
- Respecter des normes de proximité par rapport aux riverains actuels
- Ne pas laisser les futurs acquéreurs des lots libres faire ce qu'ils veulent : verrouiller via un cahier des prescriptions les projets avant le dépôt de PC
- Pas de remarques sur les bâtiments A et B
- Prévoir des plantations au nord de l'ilot E si cela devient des jardins privatifs comme des haies arbustives qui montent au-delà des palplanches des voisins comme la haie de la maison qui va être démolie

Remarques plus générales :

- Eclairage public à garder faible pour ne pas perturber la faune
- Projet cohérent et espaces bien pensés (malgré une surface végétale restreinte
- Prendre en compte un cheminement piétonnier depuis le Bd Broodcoorens allant jusqu'à l'allée Léon Foucault sans interface avec les voies véhiculables
- Maximiser les équipements sportifs en place.
    - Deux terrains de tennis insuffisants ;
    - Les terrains sont toujours occupés et les accès sont donc limités
    - Mise en place d'un terrain avec un filet plus haut
    - Les terrains de tennis sont accessibles (du fait cadenas cassés) et souhait qu'ils soient encore plus accessibles
- Avoir une maison de quartier dans le secteur
- Mise en place de jeux d'eau comme sur la Place du Commando
- Rajouter un arrêt de bus dans le secteur
- Conserver des espaces verts de proximité car Parc Paysager et Bois Joalland

« trop loin » avec obligation d'utiliser transports ou vélo et non à pied. Pas d'espaces verts aux alentours (Bouletterie, Chesnaie, Plaisance)
- Prévoir des études sur l'espace boisé à côté du gymnase et prendre en compte la faune et la flore s'y développant.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET

Une permanence de bilan s'est tenue le 21 septembre 2021 afin d'exposer aux habitants les modifications apportées au projet suite aux remarques formulées les 27 Mai et 1er Juin 2021.
Entre 40 et 50 personnes sont passées avec une forte affluence dès le début. Les participants étaient en grande majorité des riverains directs du projet, ayant déjà participés aux permanences du mois de mai et juin.

Les principales modifications présentées :
- Concernant l'implantation des bâtiments :
- Les bâtiments E et D sont jugés trop proches des fonds de parcelle, ils seront reculés vers l'intérieur du site
- L'espace vert entre les bâtiments D et E et les fonds de parcelles sera privatisé et planté
- Un cheminement enherbé public sera conservé derrière les lots libres afin de permettre l'accès aux portillons comme aujourd'hui
- Un cahier des prescriptions encadrera les projets avant le dépôt de permis de construire pour les futurs acquéreurs des lots libres

La qualité des futurs espaces publics est jugée primordiale par les habitants.
- Un cheminement piétonnier depuis le Bd Broodcoorens allant jusqu'à l'allée Léon Foucault sans interface avec les voies circulables sera l'ossature du projet
- Une Aire de jeux ainsi qu'une aire de pique-nique/détente viendront s'y greffer
- Les arbres à l'entrée du site seront conservés

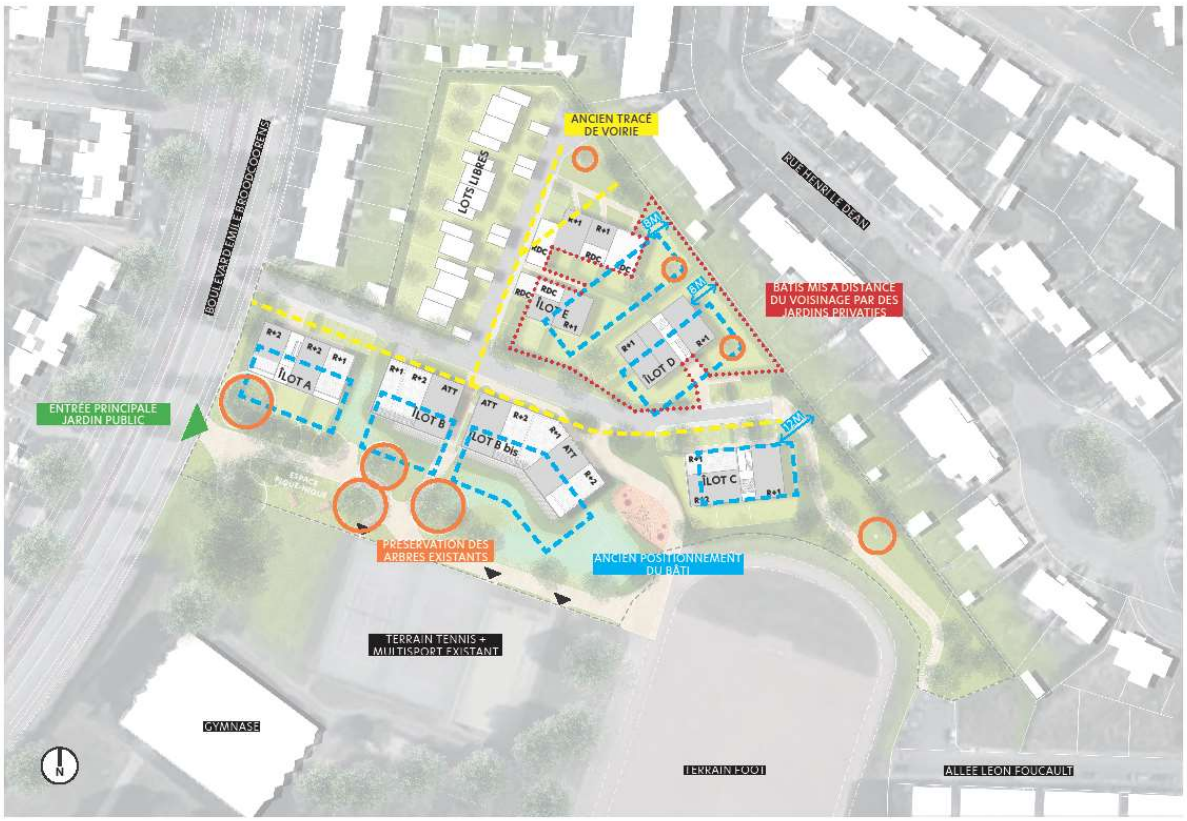
L'offre sportive doit être renforcée
- Le terrain de foot au centre de la piste d'athlétisme sera amélioré afin de permettre une pratique plus régulière
- Le positionnement d'un terrain de basket ou d'un arbre à basket (type Plaine des sports) sera étudier.

Mis à part quelques personnes fortement opposées au projet (non favorable à la construction de logements sur ce site ou opposition à la construction de logements sociaux) les échanges se sont déroulés dans une ambiance apaisée avec un retour positif sur les modifications apportées au projet.

Les principaux retours sont les suivants :
- Les modifications d'implantation des bâtiments sont accueillies de manière très positive (prise en compte d'une demande forte des riverains immédiats)
- Forte attente sur l'aire de jeux (pour les petits),
- Interrogation sur la gestion du cheminement entre les lots libres et les fonds de parcelles (aujourd'hui la ville entretient peu (lierre, ronces)
- Quelques inquiétudes sur l'implantation des maisons sur les lots libres (car non maitrisé à ce jour)

- Craintes de nuisances/conflit entre les futurs résidents des petits collectifs et l'usage des tennis et du city-stade
- Attente sur la rénovation du gymnase et de ses abords (espace de glisse, pour les chiens, lieux pour les ados…)

Il est important de maintenir un lien avec une information régulière sur le projet auprès des riverains (information sur le PC, démarrage des travaux…) tout au long du projet jusqu'à sa réalisation.



VUE D'ENSEMBLE DU SITE DE RETON

Projet amendé en septembre 2021

DES FLUX APAISÉS ET DES STATIONNEMENTS RÉPARTIS

Projet amendé en septembre 2021

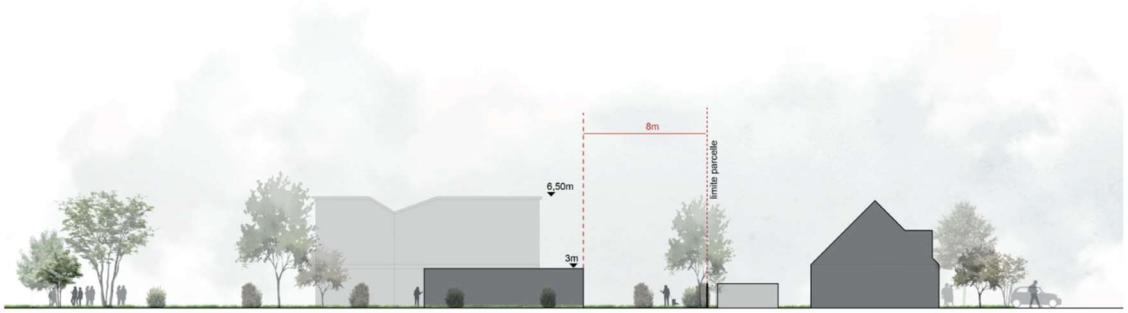
UNE QUALITÉ PAYSAGÈRE PRÉSERVÉE

Projet amendé en septembre 2021

UNE OPÉRATION À JUSTE DISTANCE DU VOISINAGE

Projet amendé en septembre 2021

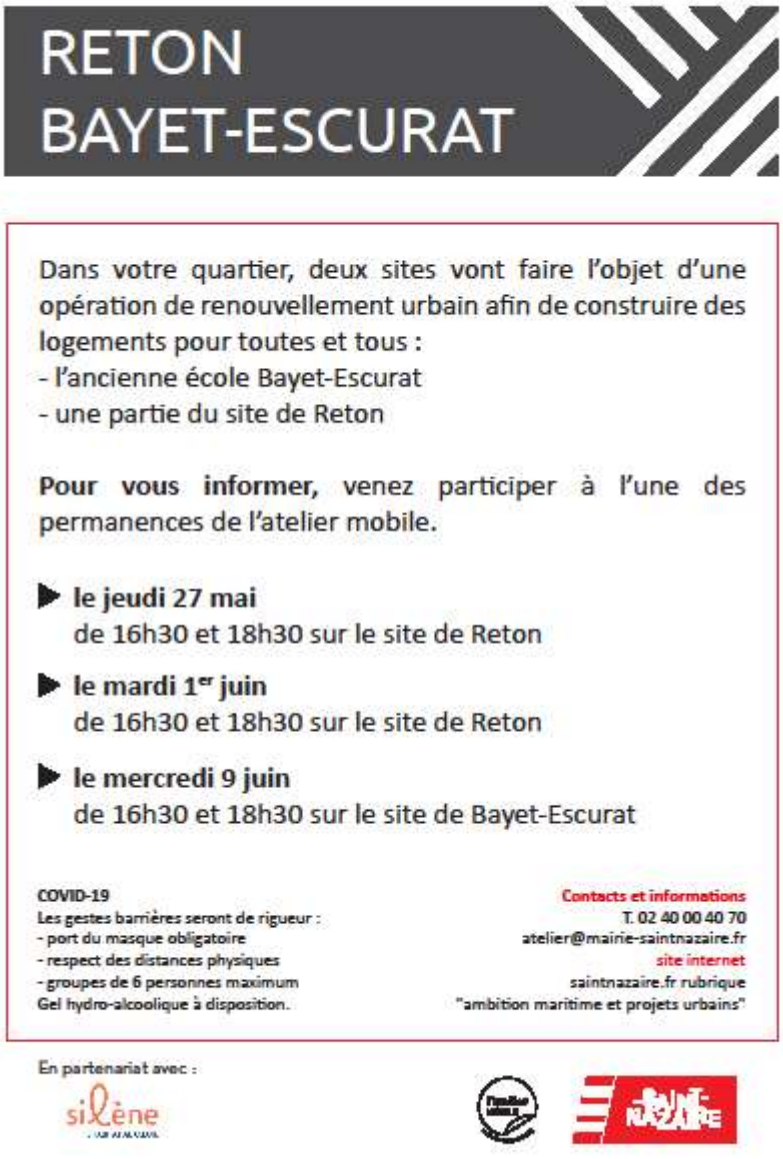
UN RAPPORT AU VOISINAGE AJUSTÉ



PROFIL SUR MITOYEN - ÎLOT E

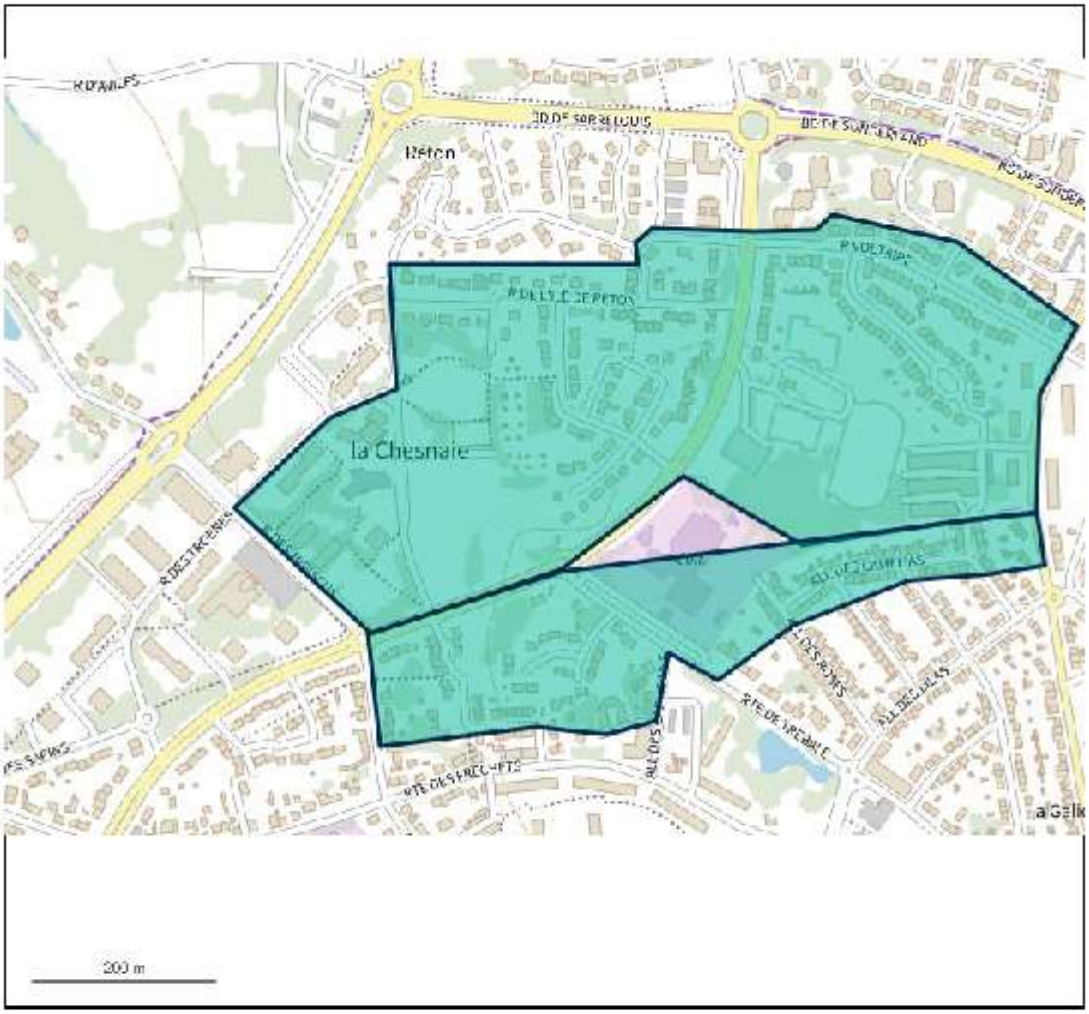
Projet amendé en septembre 2021

ANNEXES


RETON
BAYET-ESCURAT
Dans votre quartier, deux sites vont faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain afin de construire des logements pour toutes et tous :
- l'ancienne école Bayet-Escurat
- une partie du site de Reton
Pour vous informer, venez participer à l'une des permanences de l'atelier mobile.
le jeudi 27 mai
de 16h30 et 18h30 sur le site de Reton
le mardi 1er juin
de 16h30 et 18h30 sur le site de Reton
le mercredi 9 juin
de 16h30 et 18h30 sur le site de Bayet-Escurat
COVID-19
Les gestes barrières seront de rigueur :
- port du masque obligatoire
- respect des distances physiques
- groupes de 6 personnes maximum
Gel hydro-alcoolique à disposition.
Contacts et informations
T. 02 40 00 40 70
atelier@mairie-saintnazaire.fr
site internet
saintnazaire.fr rubrique
"ambition maritime et projets urbains"
En partenariat avec :
silène

géoportail

Boitage invitation



Ouest-France, 29 mars 2021

Deux projets de logements quartiers ouest

Soixante logements à la place de l'ancienne école Bayet-Escurat et 51 près du gymnase Reton. Une concertation a été lancée par le conseil.

L'emplacement des projets.

(Photo : Ouest-France

« Cela va contribuer à faire évoluer le cadre de vie du secteur », pense l'adjoint au maire Christophe Cotta. Les constructions poussent comme des champignons à Saint-Nazaire, et pas que dans le centre-ville. Dans les quartiers ouest, deux sites entrent dans une phase de concertation, validée par le conseil municipal vendredi 26 mars. Deux terrains proches situés d'un côté et de l'autre du boulevard Broodcoorens, qui passe entre le collège Pierre-Norange et la maison de quartier de la Chesnaie.

Premier projet, à côté du gymnase Reton, sur les cours de tennis. 51 logements sont prévus, dont 39 sociaux. Le bailleur Silène prévoit de déposer le permis de construire à l'automne, pour commencer les travaux à l'été 2022 et livrer en 2025. Deuxième projet, à la place de l'ancienne école Bayet-Escurat : une soixantaine de logements dont une majorité de maisons individuelles. Une consultation est lancée pour trouver un promoteur.

« Ces sites sont tous deux fortement marqués par des formes urbaines contrastées, souligne Christophe Cotta. **Une dominante d'habitat collectif qui s'accompagne d'équipements de proximité ; et un tissu pavillonnaire datant des années 1980-1990. La Ville, propriétaire des terrains, met donc en œuvre deux montages distincts pour diversifier l'offre de logements. »**

Les projets sont présentés sur le site internet. Deux permanences sont aussi prévues du petit camion l'Atelier mobile, dont une en présence d'un élu.

« Vous êtes contraints de mettre en place une concertation, mais honnêtement c'est le minimum syndical », regrette François Billet lors du conseil municipal, pour expliquer l'abstention de l'opposition.

M. M.

Ressources documentaires Ville de Saint-Nazaire/CARENE – Reproduction interdite

Saint-Nazaire

La concertation divise les élus

POLITIQUE. Au conseil municipal, un projet immobilier porté par Silène à Reton a mis le feu aux poudres entre majorité et opposition avec la question centrale du logement.

Le terrain situé à proximité des équipements sportifs de Reton cristallise l'opposition des riverains. Photo PO-NG

D'abord il y a un fait évoqué lors du conseil municipal. Jeudi soir, un agent de la Ville a été insulté lors de la réunion avec des riverains alors qu'il présentait un programme immobilier porté le bailleur social sur un terrain situé à proximité des équipements sportifs de Reton. Un projet *« sur le temps long »* avec des lots libres, des maisons et du locatif social.

François Billet : « Vous semblez vous étonner de la colère des riverains »

Les élus ont acté une délibération pour autoriser Silène à déposer le permis de construire. Ils ont également jugé l'incident *« inacceptable »*.

Mais ce programme illustre la nécessité clairement affichée par la majorité d'un *« renouvellement urbain avec l'économie de foncier, l'économie énergétique »*, souligne l'adjoint à l'urbanisme Christophe Cotta. *« Le droit au logement pour tous, ce n'est pas un slogan ou un tract »*, abonde le maire David Samzun (PS). Mais l'exemple de Reton montre aussi que le message passe mal, parfois. Et l'opposition qui déplore un manque de concertation n'a pas manqué de s'engouffrer dans cette brèche. *« Vous semblez vous étonner de la colère des riverains »*, a lancé François Billet, pour le groupe d'opposition Ensemble Solidaires Écologistes. *« On nous soumet une délibération pour autoriser à construire alors que la présentation du projet n'est pas finie »*, ajoute-t-il. Le ton est monté. La tension s'était installée quelques instants plus tôt sur le projet *« Ambition maritime et littorale »* avec l'installation d'une commission extra-municipale, intégrant des citoyens : *« La démocratie participative n'est pas qu'un outil »*, lâche Olivier Bléron pour expliquer une position *« très réservée sur la méthode »* pour cette véritable feuille de route des futurs projets urbains. Le groupe d'opposition s'est d'ailleurs abstenu sur cette délibération.

« Faire preuve de cohérence »

Mais la majorité, par la voix de la première adjointe Céline Girard-Raffin, dénonce *« un procès d'intention »*. *« Votre programme, c'est arrêtons de construire »*, ajoute le maire David Samzun très agacé, *« vous nous donnez des leçons de gauche tous les jours »*. Pour lui, *« les politiques sont le fondement des politiques sociales et environnementales »*. Car il y a des besoins, renforcés par la crise sanitaire qui voit arriver une forte demande : *« Le prix des maisons a augmenté de 29 % sur les trois dernières années »*, a rappelé Christophe Cotta. *« On essaie de faire face à ce marché qui peut être excluant »*, note David Samzun. *« Doit-on demander au premier arrivé si on peut construire du logement ? [...] On doit faire preuve de cohérence, c'est un élément central »*. Un élément central qui a montré, une fois de plus, une fracture au sein du conseil municipal.

Nicolas Doherty

Ressources documentaires Ville de Saint-Nazaire/CARENE – Reproduction interdite

Ouest-France, 31 mai 2021

50 logements à Reton, des riverains mécontents

Un collectif d'habitants, voisins du complexe sportif de Reton, s'alarme de l'urbanisation prévue sur une partie de « cet espace vert fréquenté ». La Ville et Silène y prévoient 50 logements.

« Si on ne l'avait pas vu passer dans la presse, on n'aurait jamais rien su du projet immobilier de Reton. » Des riverains du complexe sportif, entre le boulevard Broodcoorens et la rue Le Déan, ont monté un collectif informel et fait circuler une pétition inquiets de la prochaine destination de quelque 13 000 m² de terrain de ce vaste espace vert, à proximité du gymnase.

« On nous parle d'une cinquantaine de logements sans information préalable, sans nous présenter aucun plan. On vient seulement de recevoir un petit flyer qui nous renvoie aux dates de passage de l'Atelier mobile pour découvrir de quoi il retourne », s'étonnent des habitants du quartier. Ils disent craindre **« une forte densification de l'habitat sur cet espace naturel très fréquenté. »**

Des habitants du quartier (Jean-Jacques Gout, Alain Gaunez, Christian Cloteau, Gérard Marsac, sur la photo) ont constitué un collectif pour interpeller la ville sur son projet d'urbanisation à Reton. | Photo : Ouest-France

« Les vieux tennis servent encore »

Cette partie du terrain en renfoncement accueille un petit local de vestiaires et trois vieux courts de tennis, promis à la démolition, **« alors qu'ils servent encore »**, assure le collectif.

Reçus en mairie par l'adjoint aux aménagements urbains, Christophe Cotta, les habitants mécontents ont eu le sentiment qu'on leur objectait **« une réponse formatée sur le besoin de logements à Saint-Nazaire, qu'on ne conteste d'ailleurs pas. Sauf que tout semble ficelé. On va construire au détriment d'une bulle verte, d'un poumon pour les habitants, qui n'a jamais autant montré son utilité que depuis le confinement. On parle de transition écologique et on sacrifie des espaces verts, c'est regrettable. »**

« Ce délaissé sert surtout à promener les chiens »

Christophe Cotta confirme avoir reçu les riverains et dit prendre en compte leur inquiétude liée au changement de leur cadre de vie. **« Pour autant, cet espace, délibérément laissé à l'abandon par la ville, a toujours été fléché pour du logement. Lors du dernier mandat, nous avons consolidé sa vocation sportive de plein air en réhabilitant la partie sud, les deux autres courts de tennis, le petit stade et le terrain multisports en accès libre. La partie nord sert surtout à promener les chiens »**, relève l'élu.

Il tient également à valoir que **« la ville a besoin de logements et doit permettre l'accession à la propriété, y compris en logement individuel à coût abordable. C'est le rôle de la puissance publique de libérer du foncier pour desserrer la pression immobilière. L'aménagement, dévolu au bailleur social Silène, prévoit cinquante logements, des maisons en accession à la propriété sous condition de ressources, des locatifs en maisons de villes et un petit immeuble en R + 2 à toit plat, un ensemble intégré à son environnement. »**

Christophe Cotta se défend d'avoir caché quoi que ce soit aux riverains. **« Quand je les ai reçus, je n'avais pas les esquisses. Elles vont leur être présentées cette semaine lors de permanences de l'Atelier mobile »**, plaide l'élu qui rappelle que ce quartier participe d'un mouvement de renouvellement urbain toujours en cours. **« Nous lançons un appel à projet pour sélectionner un groupement promoteur – concepteur pour le site de l'ancienne école Bayet-Escurat, un peu plus loin, boulevard Broocoorens. »**

Denis RIOU.

Ressources documentaires Ville de Saint-Nazaire/CARENE – Reproduction interdite