



## EUROPAN 12 VILLE DE SAINT-HERBLAIN COMPTE-RENDU DE LA VISITE DU SITE DE PREUX ET DE LA RÉUNION D'ÉCHANGES ENTRE LES CANDIDATS EUROPAN ET LES REPRÉSENTANTS DE LA VILLE LE 04 AVRIL 2013

### Personnes présentes lors de la réunion :

#### Ville de Saint-Herblain

- Bertrand Affilé, premier adjoint
- Bernard Gagnet, adjoint à l'urbanisme
- Jean-Yves Bocher, conseiller municipal en charge des réflexions sur le développement de la ville
- Ludovic Joyeux, responsable de la mission cohésion sociale, direction de la solidarité.
- Anne-Gaëlle CLEACH, responsable du service du Renouvellement et du Développement Urbains, Direction de l'Aménagement, du Renouvellement urbain et de l'Habitat.

#### Nantes Métropole

- Juliette Lechaux Ewest, chef de projet, Département Général du Développement Urbain, Nantes Métropole

#### Europan France

- Isabelle Moulin, architecte urbaniste, directrice European France
- Alain Coquet, architecte urbaniste, chargé de mission réalisations expérimentales, European France.
- Pauline Lefort, architecte, responsable communication, European France
- Fabien Gantois, architecte urbaniste, expert European France sur le site de Saint-Herblain

En préambule, les élus de la Ville de Saint-Herblain et les membres des services techniques (Ville et Nantes Métropole) accueillent les équipes candidates et rappellent les principales caractéristiques et dynamiques du site de Saint-Herblain.

Isabelle Moulin présente Europan comme un concours d'idées suivi de réalisations en insistant sur la nécessité pour les candidats de résoudre la complexité de sites urbains en croisant les enjeux à l'échelle territoriale avec ceux de l'architecture à travers notamment le thème de l'habitat. Elle insiste sur la volonté d'Europan de valoriser les projets mettant en place un processus de fabrication sur le long terme plutôt qu'un plan masse figé.

Ce compte-rendu est la synthèse des informations échangées pendant la visite du site et la séance de questions-réponses qui s'est tenue par la suite.

Les élus et les techniciens rappellent plusieurs des enjeux soulevés par le projet :

### **Intégrer Preux dans un territoire en mutation**

La Ville de Saint-Herblain mène depuis de nombreuses années plusieurs opérations urbaines visant à donner une cohérence au territoire herblinois qui n'a jamais été pensé dans sa globalité. Parmi celles-ci, le projet du Cour Hermeland joue en rôle majeur. (Voir document « Projets de territoire » remis en pièce jointe).

A proximité immédiate du site, plusieurs opérations sont actuellement en cours :

- La réalisation de la ZAC de la Baule qui prévoit la transformation de l'axe routier du boulevard de la Baule en un axe urbain. Elle prévoit également la couture entre les quartiers Nord et Sud (le quartier Tillay avec les quartiers de Preux et de la Cremetterie).
- La réalisation de l'opération Allende qui a notamment pour objectif de renforcer le caractère urbain le long du tramway.

Par ailleurs, la Ville a mis en place l'évènement « Jours de fêtes » qui vise à promouvoir la culture sur l'ensemble du territoire communal. (Voir : <http://www.saint-herblain.fr/fr/toute-lactualite/actualites/actualites/jours-de-fete-demandez-le-programme/index.html>)

### **S’inscrire dans une tradition d’innovation**

Les équipes sont invitées à inscrire leur proposition dans une tradition d’innovation fondatrice du quartier de Preux. En ce sens, la Ville rappelle qu’elle est dans l’attente de visions prospectives pour l’avenir de ce quartier. Il s’agira ici de placer les projets dans une perspective temporelle liée à la thématique de la session Europan 12 :

- Adapter un quartier aux enjeux contemporains tout en s’appuyant sur ses qualités,
- Intégrer les notions d’adaptabilité au cœur même des propositions.

Ces visions pourront s’appuyer sur l’utilisation du foncier libre, la transformation des constructions collectives (démolition, modifications etc.). Par ailleurs, compte-tenu du caractère historique et symbolique de la Place de Preux, la Ville souligne qu’elle est dans l’attente de propositions formalisées pour cet espace.

### **Prendre en compte les spécificités sociales du quartier**

Avec 1650 personnes dernièrement recensées, le quartier perd peu à peu ses habitants. Même si les espaces physiques du quartier ne laissent pas facilement transparaître une dégradation, plusieurs indicateurs statistiques attestent du contraire :

- Un revenu fiscal médian de 1450 euros/mois à Preux contre 1650 euros/mois sur le territoire nantais.
- 22% de la population sous le seuil de pauvreté
- 43% de logements sociaux (contre 24% sur Saint-Herblain et 17% sur l’agglomération)
- Un taux moyen d’occupation des logements de 2.7 personnes / logements, bien supérieur à celui de la ville.
- Un très fort taux de motorisation par ménage : 90.5% à Preux contre 81% sur l’agglomération.

### **Sursis à permis de construire**

Dans l’attente des résultats d’Europan, la ville a mis en place un périmètre d’étude qui permettra si nécessaire d’opposer un sursis à statuer pour les demandes de permis de construire.

### **Suites données au concours**

Pour la maîtrise d’ouvrage, la Ville de Saint-Herblain, qui ne formule qu’un avis et n’est pas membre du jury, 2 critères présideront à l’élaboration de son

avis : ambition et opérationnalité. Le processus de réalisation devra proposer une véritable stratégie (indiquant ce qui doit être fait, à quelle phase et pour quelles raisons) permettant de réaliser l'opération.

La maîtrise d'ouvrage confiera au(x) équipe(s) primée(s) une étude pré-opérationnelle dont les modalités seront à élaborer au vu des projets retenus.

### **Questions et réponses :**

*Dans quelle mesure les habitants du quartier prennent-ils part au processus de projet Europan ?*

Le fonctionnement propre du concours Europan, organisé autour d'un jury indépendant et souverain, ne permet pas une concertation avec les habitants à ce stade du projet.

Toutefois, les habitants du quartier ont été prévenus du lancement du concours et ont reçu un courrier leur indiquant que les candidats allaient parcourir le site. Ces derniers sont par ailleurs invités à les questionner si cela leur paraît important dans leur démarche de projet. Enfin, des réunions de concertations avec les habitants seront organisées après le concours.

*Quelles sont les marges de manœuvre au regard de la ZAC de la Baule ?*

La ZAC de la Baule a été créée en janvier 2013 et le plan actuel est un avant-projet potentiellement amené à évoluer. Une grande partie du périmètre de cette ZAC est inclus dans le périmètre d'étude Europan.

A ce titre, les candidats sont autorisés à revoir l'organisation du plan masse de la ZAC dans les conditions suivantes :

- Maintien des surfaces de plancher envisagées au dossier de ZAC
- Maintien de l'accroche au niveau de la rue Pablo Neruda
- Maintien des principes de perméabilité
- Maintien des espaces verts tampon entre Preux et la ZAC.

Cependant, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est en cours de recrutement par la SPLA (Société publique locale d'aménagement) LOMA en charge de l'aménagement.

*Quelles sont les marges de manœuvre au niveau du groupe scolaire Soleil Levant ?*

Actuellement, il n'est pas envisagé de modifier lourdement les bâtiments existants sauf si la conclusion du diagnostic énergie actuellement en cour

envisageait le contraire. Les candidats peuvent toutefois imaginer leurs extensions pour l'accueil d'élèves en relation à une densification de l'offre résidentielle.

Ils peuvent également envisager toutes actions nécessaires sur les espaces extérieurs et sur les accès au groupe scolaire.

Quelles sont les répercussions du vieillissement de la population sur les espaces extérieurs ?

Hormis les questions d'accessibilité qui sont facilement appréciables, la ville constate que les personnes âgées ont notamment des difficultés à entretenir les haies de leur jardin. Celles-ci sont peu à peu remplacées par des murs de clôtures en maçonnerie et les portillons d'accès jadis ouverts sur les venelles sont supprimés. Les venelles perdent leur qualité paysagère et deviennent peu à peu obsolètes.

Y-a-t-il une rénovation du patrimoine envisagée par les trois bailleurs sociaux ?

L'ensemble des bailleurs sont dans l'attente de propositions formulées par les candidats du concours. A titre informatif, LNH a réalisé un ravalement de façades il y a trois ans, Atlantique Habitations devra réaliser des travaux de reprise de toiture dans les 10 prochaines années (mais l'opération n'est pas programmée).

Quels sont les types de chauffages présents sur le site ?

L'ensemble des immeubles de LNH et d'Atlantique Habitations, ainsi que les pavillons individuels, sont équipés de chauffages individuels électriques. Les immeubles d'Harmonie Habitat sont équipés de chauffages individuels au gaz.

Quelles sont les autres sources d'énergie à proximités du site ?

La nappe d'eau est trop profonde pour envisager une installation géothermique. En revanche, le site est situé entre deux branches du chauffage urbain : sur le boulevard Allende et au niveau du quartier Dervallières. S'il est tout à fait envisageable de prolonger ces deux branches

pour connecter les constructions nouvelles, les candidats devront garder à l'esprit que ce type d'installation nécessite une densité urbaine adaptée.

Peut-on envisager des démolitions des immeubles existants ?

Cette option est tout à fait envisageable dans une logique de maintien de l'offre résidentielle.

Les rapports indiquent une diminution du nombre d'habitants sur le quartier. Où se situent les logements vacants ?

La diminution du nombre d'habitants est constatée au sein des foyers : départ des enfants, recompositions familiales et décès d'un conjoint. En ce sens, il y a une diminution du nombre de personnes par foyer. On ne constate pas un taux de vacance des logements supérieur à celui de la ville, qui est faible.

Quelle est la capacité d'emprunt des habitants ?

Des études sont actuellement en cours sur le quartier de Preux. Toutefois, le revenu médian devrait se situer autour de 14400 euros/habitant/an, soit sensiblement moins que la moyenne communale.

En complément à cette question, la Ville indique que les logements à produire doivent s'inscrire dans la catégorie des « logements abordables » définie par le PLH (Plan Local de l'Habitat), avec coût moyen de sortie des logements d'environ 2400 euros/m<sup>2</sup> SP en périphérie pour 2500 euros/m<sup>2</sup> SP en centre -ville de Nantes.

La voiture semble très importante dans le quotidien des habitants du quartier.

Pouvez-vous nous donner de plus amples informations ?

Bien que le quartier de Preux soit bien desservi par les transports en commun, on constate en effet un fort taux de motorisation des ménages. Cela est lié à plusieurs facteurs :

- L'éloignement et la mauvaise desserte des bassins d'emplois (zones industrielles et artisanales) des habitants de Preux rendent les trajets domicile/travail par les transports en commun plus longs et plus

difficiles que par la voiture.

- Les horaires souvent décalés ne permettent une utilisation aisée des transports en commun. En ce sens, le co-voiturage est également très peu développé.

La voiture est donc considérée comme un outil de travail. Les candidats ne sont donc pas invités à utiliser les ratios du PDU (Plan de Déplacements Urbains) qui vise à réduire son utilisation.

En revanche, on constate une bonne utilisation des transports en commun par les jeunes.

#### Que faire des parcelles des propriétés privées ?

Les parcelles privées sont peu sujettes à une mutation lourde et la présence de logements privés permet par ailleurs d'équilibrer l'offre résidentielle sur le site. C'est donc par le foncier public et par le foncier des bailleurs que la Ville envisagera en priorité la mutation du quartier.

#### Quelles sont les marges de manœuvre sur l'emprise de la Poste ?

L'actuel bâtiment de la Poste occupe une surface importante. L'assiette foncière, ainsi que la taille du bâtiment, peuvent tout à fait être reconsidérés à condition de maintenir une petite agence locale d'environ 200m<sup>2</sup>. Les candidats sont donc invités à étudier ce secteur.

#### Y-a-t-il une action de l'EPF (Etablissement Public Foncier) sur le quartier ?

Le foncier est actuellement propriété de la Ville, de Nantes Métropole ou des bailleurs. En ce sens, aucun portage foncier n'est nécessaire pour mener à bien le projet.

#### **Documents joints au présent compte-rendu :**

- Plan de territoire de la Ville de Saint-Herblain (fichier .jpg)
- 2013 04 12 European visite site V3 corrigee.ppt
- presentation NM European\_visite 12 avril 2013.ppt

**EUROPAN 12  
SAINT- HERBLAIN  
REPORT ON THE VISIT TO THE  
SITE AND THE DISCUSSIONS BETWEEN THE  
EUROPAN CANDIDATES AND  
THE REPRESENTATIVES OF THE CITY  
04 APRIL 2013**

**Present at the meeting:**

Saint-Herblain Municipality:

- Bertrand Affilé, deputy mayor
- Bernard Gagnet, director of urban planning
- Jean-Yves Bocher, municipal councillor responsible for ideas on the town's development
- Ludovic Joyeux, head of the Social Cohesion Section, Community Relations Department.
- Anne-Gaëlle CLEACH, head of the Urban Renewal and Development Service, Department of Planning, Urban Renewal and Housing.

Nantes Métropole:

- Juliette Lechaux Ewest, project manager, General Urban Development Department, Nantes Métropole

Europan France:

- Isabelle Moulin, architect and urban designer, Director of Europan France
- Alain Coquet, architect and urban planner, head of experimental projects, Europan France
- Pauline Lefort, architecte, head of communication, Europan France
- Fabien Gantois, architect and urban designer, Europan France expert on the Saint-Herblain site



The officials from Saint-Herblain municipality and the members of the technical departments (Municipality and Nantes Métropole) began by welcoming the competition teams and recalling the main characteristics and dynamics of the Saint-Herblain site.

Isabelle Moulin introduced Europan as a competition of ideas followed by implementation projects, emphasising the need for applicants to resolve the complexity of urban sites by combining regional objectives with architectural objectives, in particular through the theme of housing. She stressed Europan's desire to prioritise projects that establish a long-term development process, rather than a fixed site plan.

This report is a summary of the information provided during the general presentation, the visit to the site and the question and answer session that followed.

The officials and technicians went over several of the issues raised by the project:

### **Integrating Preux into a changing area**

For a number of years, Saint-Herblain Municipality has been conducting several urban operations designed to bring coherence to the municipal area, which has never been planned as a single whole. Amongst these operations, the Cour Hermeland project plays a major role (see attached "Territorial Projects" document).

In the immediate proximity of the site, several operations are currently underway:

- The construction of the la Baule ZAC (designated development area) which includes the conversion of the Boulevard de la Baule road axis into an urban boulevard. It also entails linking the Northern and Southern districts (the Tillay district with the Preux and Cremetterie districts).
- Implementation of the Allende operation, notably with the aim of enhancing urban quality along the tramline.

In addition, the Municipality has set up the "Festival Days" event, designed to promote culture across the whole municipal area. (See: <http://www.saint-herblain.fr/fr/toute-lactualite/actualites/actualites/jours-de-fete-demandez-le-programme/index.html>)

### **Maintaining a tradition of innovation**

The teams are invited to put forward proposals that maintain a tradition of innovation that has characterised the Preux district. The Municipality therefore wished to stress that it is seeking forward-looking ideas for the future of the district. This means that the project proposals will need to provide a temporal perspective linked with the topic of the European 12 session:

- Adapting a district to contemporary needs, while exploiting its existing qualities,
- Placing notions of adaptability at the very heart of the proposal.

These ideas may be based on the use of free land, the transformation of apartment buildings (demolition, conversion, etc.). Moreover, given the historical and symbolic character of Place de Preux, the Municipality stressed that it is looking for formal proposals for this space.

### **Taking into account the social specificities of the district**

With a population of 1650 at the last census, the neighbourhood is gradually losing its inhabitants. Although the district's physical spaces show no obvious signs of a decline, several statistical indicators are evidence to the contrary:

- A median taxable income of 1450 euros per month in Preux as compared with 1650 euros per month for Nantes as a whole;
- 22% of the population living below the poverty threshold;
- 43% social housing (as compared with 24% for Saint-Herblain and 17% for the conurbation);
- An average rate of housing occupancy of 2.7 people per unit, well below the average for the town;
- A very high level of car ownership per household: 90.5% in Preux as compared with 81% for the conurbation.

### **Suspension of building permits**

Pending the results of the European process, the municipality has set up a study perimeter where, if necessary, decisions on any applications for planning permission can legally be deferred.

### **Post-competition follow-up**

For the client, Saint-Herblain Municipality, which can only give an opinion and is not a member of the jury, the opinion it arrives at will depend on 2

criteria: ambition and feasibility. The implementation process will need to provide a genuine strategy (specifying what needs doing, at what stage and why) that can be employed to carry out the operation.

The client will commission the winning team(s) to carry out a preoperational study whose procedures will depend on the projects selected.

**Q & A:**

To what extent are local people in the district involved in the European project process?

The particular way the European competition works, based around an independent and sovereign jury, precludes consultation with the inhabitants at this stage of the project. However, they have been told about the launch of the competition and received a letter telling them that the candidates would be going around the site. Moreover, the teams are invited to ask them any questions, if they feel that this is important in their approach the project. Finally, consultation meetings with local people will be held after the competition.

How much room for manoeuvre is there with regard to ZAC de la Baule?

ZAC de la Baule was created in January 2013 and the existing plan is a pre-project, which may well change. A large part of the area of this ZAC falls within the European study perimeter.

This means that candidates are free to revise the layout plan of the ZAC, subject to the following conditions:

- Maintenance of the floor areas set out in the ZAC scheme;
- Maintenance of the connection point at Rue Pablo Neruda;
- Maintenance of the principles of permeability;
- Maintenance of the buffer green spaces between Preux and the ZAC.

However, an urban project management team is currently being recruited by the Public Local Development Company LOMA responsible for the project.

How much room for manoeuvre is there with regard to the Soleil Levant school complex?

At present, it is not the intention to make large-scale changes to the existing buildings, unless the conclusion of the ongoing energy audit recommends

otherwise. However, candidates may consider extending them to accommodate rising student numbers resulting from housing densification. They may also consider any measures needed for the outdoor spaces and access routes to the school complex.

What repercussions does the ageing population have on the outdoor spaces?

Apart from questions of accessibility, which are self-evident, the municipality has observed that older people in particular have difficulty in maintaining their garden hedges. These are gradually being replaced by masonry walls and the gates that previously provide access to the alleyways are being removed. The alleyways are losing their landscape role and gradually becoming obsolete.

Do the three social landlords have any intention of renovating the existing fabric?

All the landlords are awaiting proposals from the competition candidates. For information, LNH carry out a facade reservation three years ago, Atlantique Habitations is expected to undertake roof refurbishment work in the next 10 years (though the operation has not been scheduled).

What kinds of heating are present on the site?

All the LNH and Atlantique Habitations apartment buildings, as well as the detached houses, are fitted with individual electric heating. The Harmonie Habitat buildings are fitted with individual gas heating.

What other sources of energy are there near the site?

The water table is too deep to envisage geothermal heating. On the other hand, the site is located between two branches of the urban heating network: on Boulevard Allende and alongside the Dervallières district. Although it is perfectly possible to extend these two branches to connect the new buildings, candidates should remember that this type of installation requires the right kind of urban density.

Is it possible to consider demolishing existing buildings?

This option is perfectly possible, provided that the residential capacity is retained.

The reports show a fall in the number of people living in the neighbourhood. Where are the vacant dwellings?

The fall in the number of residents is occurring within households: children leaving home, family changes and death of a spouse. This means that the number of people per household is falling. The level of inoccupancy is no greater than that for the town as a whole, which is low.

What is the borrowing capacity of the residents?

Studies are currently underway for the Preux district. However, the median annual income would be around 14,400 euros per inhabitant, i.e. significantly below the municipal average.

In addition to this factor, the Municipality has indicated that future dwellings should fall within the category of “affordable housing” defined in the PLH (Local Housing Plan), with an average final cost per dwelling of around 2400 euros per m<sup>2</sup> floor area in the outskirts compared with 2500 euros per m<sup>2</sup> in Nantes city centre.

The car seems very important in the lives of people living here. Can you give us any more information?

Although public transport provision to the Preux district is good, it is true that household car ownership is high. This is due to several factors:

- The distance and poor transport provision between Preux and the employment catchment areas (industrial and small business zones) makes commuting by public transport lengthier and more difficult than by car.
  - The often unsocial hours do not make public transport easy to use.
- For the same reason, the level of car sharing is very low.

The car is therefore seen as a working tool. For this reason, the candidates should not apply the ratios in the PDU (Urban Transport Plan) designed to reduce car use.

On the other hand, public transport use by young people is good.

What should be done with the privately owned plots?

No large-scale changes will be made to the private plots, and indeed the presence of private housing serves to balance residential provision on the site. The priority for the Municipality, therefore, is to develop the district using public land and land belonging to the social landlords.

*What room for manoeuvre is there with regard to the Post Office building?*

The existing Post Office building covers a large area. It is entirely possible to reconsider the footprint and size of the building, provided that a small local post office of around 200 m<sup>2</sup> is retained. The candidates are therefore invited to consider this sector.

*Is the EPF (Public Land Establishment) doing anything in the district?*

The land currently belongs to the Municipality, Nantes Métropole or the social landlords. This means that no other land agency is needed to carry through the project.

**Documents attached to this report:**

- Area map of the Town of Saint-Herblain (JPG)
- 2013 04 12 European visite site V3 corrigee.ppt
- presentation NM European\_visite 12 avril 2013.ppt