

## Habitants de Saint-Pair-sur-Mer à vous la parole !

**Quelles seraient vos suggestions, recommandations, souhaits ...  
après avoir pris connaissance de cette nouvelle façon de concevoir  
un lotissement autour du Carmel ?**

Par ailleurs, si vous avez découvert des « pépites » en matière d'urbanisme durable (\*) nous sommes très intéressés pour les étudier !

Une fiche-réponse est insérée dans cette plaquette

N'hésitez pas à nous téléphoner au 06.98.03.38.32  
ou à nous adresser un email : [uaasp50@gmail.com](mailto:uaasp50@gmail.com)

Nous sommes résolument à votre écoute !

Alain CABOS	Véronique ATTIA	Patrick COURAULT
Président	Secrétaire	Trésorier

(\*)

**Urbanisme durable ?**

*Un urbanisme qui respecte pleinement l'identité d'un site, qui encourage le bien vivre ensemble intergénérationnel, encourage l'habitat écologique économe en foncier et en énergie, limite la place de la voiture tout en redonnant sa place au déplacement sécurisé des piétons et des cyclistes, respecte et développe la biodiversité ...*

*Pour accéder à une présentation très bien faite vous pourriez explorer le site suivant :  
<https://www.bruded.fr/amenagement-urbanisme-et-habitat/>*

**Ce grand espace vert  
autour du Carmel  
Que va-t-il devenir ?**

Un parc public ?

Un lotissement de maisons d'habitation ?

Un lotissement avec immeubles ?



**Pour des raisons financières évidentes**

*(le budget de notre municipalité a été grevé en 2018 de plus de 2 millions d'euros pour acheter l'ensemble du site du Carmel)*

**bâtir un lotissement sur les terrains qui entourent l'ancien monastère va s'imposer à la municipalité qui sera élue début 2020.**

Les questions qui se posent désormais :

« Est-ce qu'un autre choix de lotissement que celui qui a présidé, par exemple, au Val de Saigne, existe ?

Et si oui,

- est-il réaliste économiquement ?
- et, en même temps est-il attractif pour les futurs habitants en particulier pour des jeunes familles ? »

Pour essayer d'y répondre

Nous avons sollicité un Cabinet d'architectes experts en conception et réalisation d'éco-quartiers.

Ce qui nous intéressait c'était :

- de comprendre les innovations qui fourmillent dans ce concept d'éco-quartier, (en voir une synthèse très bien faite par ce lien : <https://www.bruded.fr/document-technique/eco-quartier-eco-lotissements-retours-dexperiences/>)
- et de voir si une application était pertinente et très attractive au Carmel !

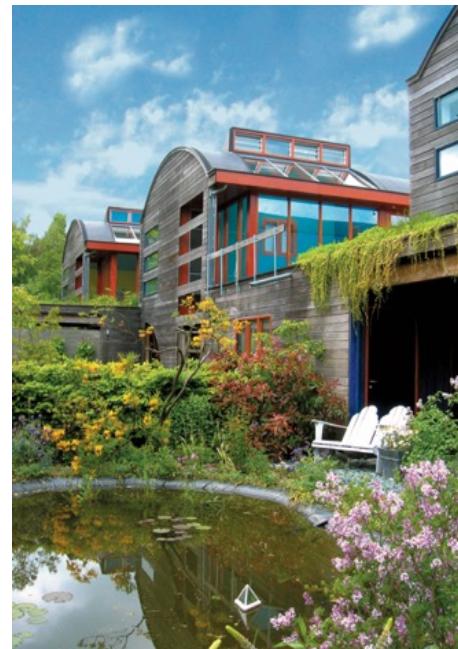
**Le résultat de cette recherche fait l'objet de cette plaquette d'information.**

**A vous, lectrice, lecteur, d'apprécier !**

**Un clin d'œil**

**sur**

**des éco-quartiers !**



#### ④ Evaluation du coût des habitations (valeur 09.2019)

##### Hypothèse 1

La municipalité opte pour récupérer la somme qu'elle a dû débourser pour acheter l'ensemble du site : le prix de vente de 45 habitations prévues se fera sur la base de **3000€/m<sup>2</sup>**

##### Hypothèse 2

La municipalité fait le choix de ne récupérer que les trois quarts de cette somme (estimant que la valeur de l'ancien monastère avec son jardin monastique correspondrait au quart du prix total), le prix de vente des habitations tomberait alors à hauteur de **2725 €/m<sup>2</sup>**

##### D'où l'évaluation du prix de vente des habitations :

	habitation de 60 m <sup>2</sup>	habitation de 75 m <sup>2</sup>	habitation de 120 m <sup>2</sup>
3000 €/m <sup>2</sup>	180.000 €	225.000 €	360.000 €
2725 €/m <sup>2</sup>	163.500 €	204.375 €	327.000€

#### Beauté unique de ce site !



##### Beauté unique de ce site ! ...

Telle était l'expression spontanée des visiteurs qui l'ont découvert au cours des deux portes ouvertes au premier semestre de cette année !

##### Le préserver ! en faire un parc public ! ...

Souhaits formulés de différentes façons par ces visiteurs !

## Projet d'un éventuel éco-quartier

### 1/ Les objectifs fixés d'un commun accord :

1. Démontrer qu'**une autre voie** que « le tout béton » et le « tout goudron » est :
  - pertinente
  - réaliste sur le plan économique
  - et nettement plus adaptée à la vie des habitants en harmonie avec la vie de la nature
2. Réunir les conditions visant à **préserver et développer la biodiversité** à Saint Pair sur Mer
3. Contribuer à **réduire au maximum les émissions de gaz à effet de serre** dans l'atmosphère

- ② Un groupe de 14 maisons d'habitations de plain pied face à l'Eglise

Ce groupe de 14 maisons d'habitation entoure une place semi-circulaire près de l'Eglise. Cette place crée un espace accueillant pour les futurs habitants et les utilisateurs du Carmel

Le terrain descendant vers l'Ouest, les constructions, d'un seul niveau,, en harmonie avec l'architecture du Carmel laisseront intacte la vue depuis le Carmel vers Granville

**Les 14 maisons de plein pied sont de 75m<sup>2</sup> et ont chacune un jardin privatif.**

- ③ Les accès, le Parc public et la circulation

#### Accès

Depuis la rue du Pâturage et la rue du Figuier pour le groupe des 31 habitations

Depuis la route de Lézeaux pour les 14 maisons de plein pied (les places de stationnement près de ces accès)

#### Le Parc public

De plus d'un hectare, situé entre ces deux groupes de maisons d'habitation, il est préservé des nuisances de la circulation motorisée (pas de route dans ce Parc)

En revanche, il est traversé par des chemins pour piétons et pour cyclistes (pointillés couleur bleue) connectés aux sentiers de la commune

## Présentation de l'esquisse :



### ① Un groupe d'une bande de 31 maisons au Nord

- 10 appartements de 60m<sup>2</sup> + jardins privatisés
- 11 duplex de 120m<sup>2</sup> R+1 + jardins privatisés
- 10 duplex R+1 / R+2 de 120m<sup>2</sup> + jardins privatisés

Le mur de ces maisons ne s'impose pas. Il est fluide et se fond dans l'environnement

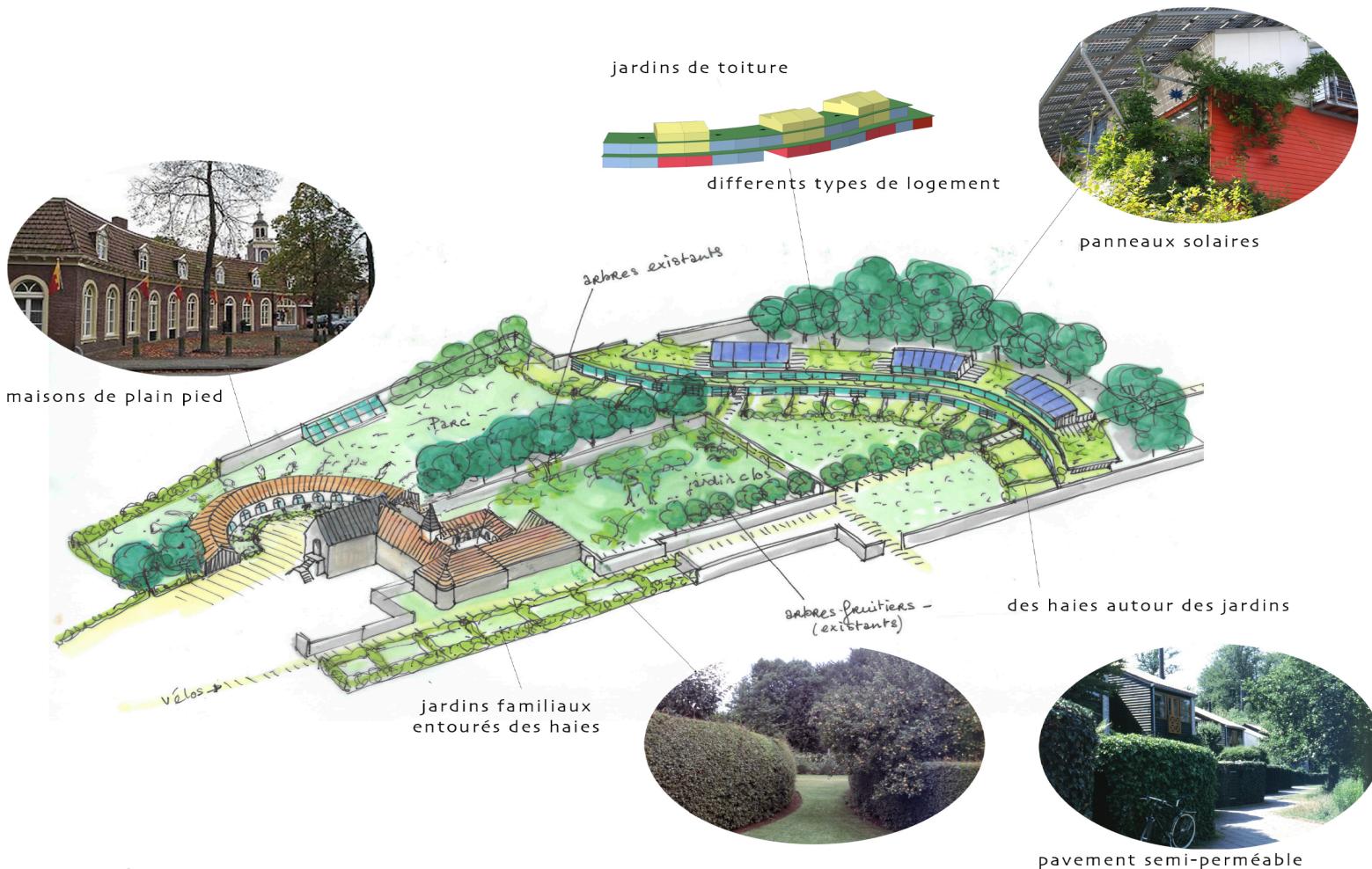
Toutes les surfaces horizontales végétalisées servent de jardins suspendus

### 2/ Les principes de base ...

Avant de se lancer dans la conception d'un projet d'éco-quartier, les architectes ont défini les trois principes de base suivants :

- 1) **Respecter au plus près l'identité de ce site**, son architecture et sa biodiversité, en favorisant une architecture verte qui se fonde dans le site, soutienne et propage le microclimat
- 2) Offrir aux habitants de Saint-Pair-sur-Mer un espace public ou « **Parc public** »
  - en gardant les arbres et les plantes existants
  - en les prolongeant par des jardins familiaux, un jardin dédié aux écoliers, des bassins pour eaux pluviales, des chemins pour cyclistes et pour piétons en lien avec les sentiers de la commune
- 3) **Sauvegarder** le caractère clos et vert du terrain autour de l'ancien monastère en évitant la traversée du site par les voitures

**D'où l'esquisse !      avec 2 groupes d'habitations (\*) liés par un Parc public de plus d'un hectare**



VPBArchitectes mai 2019

(\*) une bande de 31 habitations côté Nord  
et 14 maisons de plein pied face à l'Eglise