



RÉVÉLONS
ENSEMBLE
SAINT-NAZAIRE

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE DE GAVY
SAINT-NAZAIRE**

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE AU DEPOT DU PERMIS
D'AMENAGER



SOMMAIRE

1. LA CONCERTATION.....	2
1.1 POURQUOI UNE CONCERTATION ?.....	2
1.2 LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION.....	2
1.3 LE PERIMETRE D’INTERVENTION.....	3
1.4 LES MODALITES DE LA CONCERTATION	3
1.5 LES SUITES DE LA CONCERTATION	5
2. LE PROJET	6
2.1 LES OBJECTIFS DU PROJET	6
2.2 LE PROJET EN CHIFFRES.....	7
2.3 LES ACTEURS DU PROJET	8
2.4 LE CALENDRIER PREVISIONNEL	10
3. LES AMBITIONS DU PROJET.....	12
3.1 PRESERVER ET REVELER LES QUALITES PAYSAGERES ET BATIES DU SITE	12
3.2 PROMOUVOIR LES CONNEXIONS INTER-QUARTIERS ET LES MOBILITES DURABLES	14
3.3 LES SITUATIONS ET « SEQUENCES D’HABITER » QUI S’ADAPTENT AU PAYSAGE ET A LA TOPOGRAPHIE DU SITE	16
3.4 RENFORCER LES TRAMES VERTES ET BLEUES ET LES QUALITES PAYSAGERES DU SITE	18
3.5 CONSTRUIRE DES LOGEMENTS BAS CABORNE POUR TOUS.....	27
3.6 REHABILITER LES BATIMENTS EXISTANT ET Y INSTALLER DE NOUVEAUX SERVICES ET ACTIVITES	28
3.7 PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES SERVICES ECOSYSTEMIQUES	29

1. LA CONCERTATION

1.1 POURQUOI UNE CONCERTATION ?

En application du 3° de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable au dépôt du permis d'aménager est organisée. Le bilan de la concertation constitue une pièce obligatoire au dossier de demande de permis d'aménager, dont le dépôt est prévu au 4^{ème} trimestre 2024.

Ce permis d'aménager a pour objet l'autorisation des divisions foncières nécessaires au projet ainsi que l'autorisation de création des voiries et des espaces communs internes au projet.

Les modalités de mise en œuvre de cette concertation sont à l'initiative de l'autorité compétente pour instruire l'autorisation d'urbanisme, c'est-à-dire la Ville de Saint-Nazaire qui en a défini les modalités par délibération adoptée lors du conseil municipal du 12 avril 2024. La mise en œuvre effective de la concertation est à la charge du groupement Icade Promotion/Groupe Duval.

Cette concertation préalable publique n'est pas une obligation légale au vu des textes applicables, mais est souhaitée et impulsée par la collectivité et les porteurs de projet. Le groupement et la Ville Saint-Nazaire ont à cœur d'informer les parties prenantes de ce projet et d'échanger avec elles sur la base d'un projet initial, afin de l'adapter au mieux aux attentes de chacun. Ainsi, la concertation doit être utile au projet.

Elle permettra aux différentes parties prenantes du projet, habitants, associations locales et toutes autres personnes concernées, d'être informées et d'échanger ensemble pour améliorer le projet, dans le respect des objectifs généraux de ce dernier.

Le groupement a mandaté City-Neo, Assistant à Maîtrise d'Usage, pour mener cette mission de concertation préalable auprès des riverains, associations et acteurs locaux.

Il est précisé que cette concertation a été précédée par des « temps d'échanges » qui se sont déroulés au second semestre 2023, à l'initiative du groupement Icade Promotion/Groupe Duval auprès des riverains directement limitrophes du projet et des associations locales, afin de leur fournir une présentation détaillée du projet et de recueillir leurs premiers retours.

Ces temps d'échanges ont d'ores-et-déjà permis de mettre en avant des sujets d'intérêt, dont les principaux sont proposés en tant que thématiques principales à développer dans cette concertation préalable :

- La nature en ville et les futurs espaces publics ;
- La circulation du quartier, les futurs services et commerces.

1.2 LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

Cette concertation préalable a pour objectifs de :

- Fournir aux parties prenantes ou intéressées par le projet, toutes les informations disponibles sur celui-ci ;
- Recueillir leurs retours, avis, propositions et entrer dans un dialogue constructif notamment sur les thématiques liées à la nature en ville ainsi qu'à la circulation du quartier ;
- Comprendre les pratiques et usages du lieu pour faciliter une insertion apaisée du projet au sein de son quartier.

La concertation préalable constitue une opportunité de rencontre entre le groupement formé par Icade Promotion et le Groupe Duval et les parties prenantes du projet avant le dépôt du permis d'aménager.

1.3 LE PERIMETRE D'INTERVENTION

La concertation sur le projet « Destination Gavy » à Saint-Nazaire porte sur le périmètre géographique concerné par l'opération.



Bien que la programmation du projet soit déterminée par une orientation d'aménagement et de programmation au Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui sera rappelée en amont de la concertation, tous les sujets pourront être débattus et plus particulièrement :

- L'aménagement et les usages des espaces communs extérieurs ;
- Le type de services et commerces nécessaires aux futurs usagers.

1.4 LES MODALITES DE LA CONCERTATION

La concertation aura lieu du **16 mai 2024 au 24 juin 2024 inclus**.

1.4.1 Les modalités d'information du public

La concertation se déroulera selon les modalités définies dans la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Nazaire approuvée en date du 12 avril 2024 précisant les objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable :

- Mise à disposition du public, à l'Hôtel de Ville de Saint-Nazaire (1 place François Blancho 44600 Saint-Nazaire), du présent dossier explicatif nécessaire à la compréhension des enjeux et des orientations du projet.
- Mise à disposition en ligne du présent dossier explicatif sur le site internet dédié au projet accessible à l'adresse suivante : www.destinationgavy.com
- Distribution d'une lettre d'information, aux riverains habitant dans un rayon d'environ 600m autour du projet, comprenant les caractéristiques générales du projet à date, les prochaines étapes de la concertation et un lien vers le site internet dédié.
- Mise à disposition d'une ligne directe de contact avec City-Neo, pour toutes questions ou demandes d'informations sur cette concertation préalable, du lundi au vendredi (de 10h à 18h), aux coordonnées suivantes :
 - Mail : contact@city-neo.fr
 - Téléphone City-Neo : 06 21 19 20 79

Le dossier de concertation préalable se compose :

- Du présent dossier explicatif précisant les objectifs du projet et ces ambitions. Ce dossier pourra être enrichi tout au long de la concertation.
- De la délibération N° 2024.00091 du conseil municipal du 12 avril 2024, annexée au présent dossier, approuvant l'ouverture de la concertation, précisant les objectifs poursuivis par le projet et les modalités de la concertation préalable.

1.4.2 Les modalités de participation

1.4.2.1 Le registre d'information

Un registre d'observations permettra au public de formuler ses observations éventuelles :

- A l'Hôtel de Ville de Saint-Nazaire (1 place François Blancho 44600 Saint-Nazaire), aux heures habituelles d'ouverture ;
- Lors des ateliers thématiques du 05 juin et 12 juin 2024 et de la réunion publique du 24 juin 2024, dans l'amphithéâtre du bâtiment de l'université du site Gavy, boulevard de l'Université à Saint-Nazaire.

1.4.2.2 Les ateliers thématiques publics

Deux ateliers thématiques participatifs, ouverts à tous les publics seront organisés aux dates suivantes :

- Le mercredi 05 juin de 17h00 à 20h30 dans l'amphithéâtre du bâtiment de l'université du site de Gavy à Saint-Nazaire : **atelier d'échanges sur la nature en ville et les futurs espaces publics**
- Le mercredi 12 juin de 17h00 à 20h30 dans l'amphithéâtre du bâtiment de l'université du site de Gavy à Saint-Nazaire : **atelier d'échanges sur la circulation dans le quartier, les futurs services et commerces**

Les plages horaires proposées ont pour objectif de permettre au plus grand nombre d'y participer. Les inscriptions se feront via :

- Le site internet dédié au projet : www.destinationgavy.com
- Ou par e-mail à l'adresse suivante : contact@city-neo.fr

1.4.2.3 La réunion publique de clôture de la période de concertation

Pour tirer un premier bilan du déroulement de la concertation et de ses principaux enseignements, une réunion de clôture sera organisée :

- Le lundi 24 juin de 18h30 à 20h30 dans l'amphithéâtre du bâtiment de l'université du site de Gavy à Saint-Nazaire.

1.5 LES SUITES DE LA CONCERTATION

L'ensemble des échanges, envies, remarques, idées, points de vigilance, propositions générales et localisées sera analysé pour enrichir le projet d'aménagement.

Au terme de la concertation, un bilan s'appuyant sur une synthèse des observations recueillies auprès du public sera tiré en septembre.

Le bilan de la concertation sera accessible au public par téléchargement à partir du site dédié au projet (www.destinationgavy.com), ou par simple demande au groupement Icade Promotion/Groupe Duval à l'adresse suivante :

**ICADE PROMOTION
2, RUE RENE VIVIANI - BP 50405
44204 NANTES CEDEX 2**

2. LE PROJET

2.1 LES OBJECTIFS DU PROJET

Située à l'embouchure de la Loire, l'agglomération nazairienne est le deuxième pôle urbain du département de Loire Atlantique après Nantes. Bénéficiant d'une attractivité grandissante, elle souhaite s'inscrire dans cette dynamique de développement tout en veillant à la préservation des grands éléments naturels constitutifs de son identité : l'estuaire, la Brière, le littoral atlantique.

Saint-Nazaire, en tant que ville centre, joue un rôle moteur dans la mise en œuvre de cette dynamique et veille à offrir les conditions d'accueil favorables à ces développements. Avec une politique de logement volontariste et la mise en place d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) connecté à la gare TGV, les sites de renouvellement urbain desservis par ce service sont identifiés comme des secteurs prioritaires pour contribuer au développement évoqué ci-dessus dans des conditions durables et responsables.

Entre le centre-ville de Saint-Nazaire et le bourg de Saint-Marc, le site de Gavy bénéficie d'une situation exceptionnelle. Il est situé en bord de mer, le long du sentier côtier et est à proximité immédiate d'Océanis qui permet d'accéder à la Route de la Côte d'Amour reliant Saint-Nazaire à Pornichet et de rejoindre la route bleue en quelques minutes. Le site de Gavy est desservi par une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui rejoint la gare TGV de Saint-Nazaire et qui sera bientôt complétée par une deuxième ligne BHNS.

Il accueille aujourd'hui différentes formations d'enseignement supérieur de l'université Nantes Saint-Nazaire, le Conservatoire national des arts et métiers (CNAM), le Pôle achats supply chain atlantique (PASCA) et l'IFSI-IFAS dont les relocalisations ont toutes été actées. La libération complète du site de Gavy est prévue pour juillet 2026.

Saint-Nazaire Agglomération en partenariat avec les différents propriétaires du site et accompagné par l'ADDRN ont ainsi inscrit le site de Gavy dans l'appel à projets « Ambition Maritime et Littoral » afin d'accompagner son renouvellement urbain dans le cadre d'une stratégie globale de développement pour les 15 à 20 prochaines années. Accompagnés par une expertise auprès de cabinets d'architecture et de paysage internationaux, les collectivités ont élaboré une vision qui se décline à travers cinq ambitions qui affirment les richesses à préserver (un territoire ouvert sur le monde ; 1 littoral, 3 rivages ; un bien commun ; la fabrique littorale ; le littoral en mouvement) et 5 stratégies d'action.

Le projet urbain permettra ainsi de répondre à plusieurs objectifs :

Développer des usages à la hauteur de l'envergure du site

Découverte d'un paysage littoral singulier, création de nouveaux itinéraires

Révéler un lieu d'exception, garantir son accessibilité

Participer à la diversification des activités, en appui de l'existant

Préserver un patrimoine bâti et paysager, et valoriser l'épaisseur du littoral

Répondre aux enjeux de la dynamique démographique de la CARENE

2.2 LE PROJET EN CHIFFRES



UN SITE D'ENVIRON 8 HECTARES

ENVIRON 36 000 M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP) DONT ENVIRON 13 000 M² REHABILITES

ENVIRON 22 700 M² SP DE LOGEMENTS

ENVIRON 13 300 M² SP D'ACTIVITES, SERVICES, BUREAUX, HOTELLERIE ET RESTAURATION

AU MOINS 4 500 M² DE SURFACE DESIMPERMEABILISEE

CREATION D'UN PARC PUBLIC

ENTRE 500 ET 600 ARBRES PLANTES

2.3 LES ACTEURS DU PROJET

2.3.1 L'opérateur urbain : le groupement Icade Promotion/Groupe Duval

Icade Promotion et le Groupe Duval sont deux opérateurs immobiliers spécialisés dans les projets urbains mixtes.

Ensemble, ils créent une société d'aménagement qui aura pour missions de :

- Piloter les études de conception du projet d'aménagement,
- Mener la concertation préalable,
- Déposer le permis d'aménager,
- Faire l'acquisition du terrain auprès des différents propriétaires du site,
- Mettre en œuvre les travaux d'aménagement,
- Découper le terrain en plusieurs lots.

Puis, dans un second temps, le groupement Icade Promotion/Groupe Duval créera des sociétés de projet qui auront pour but de gérer les projets de construction au sein de chaque lot. Ce sont ces sociétés qui déposeront les permis de construire et piloteront la commercialisation des logements, des activités, des services, des bureaux, de l'hôtel et du restaurant.

ICADE PROMOTION

A la fois foncière tertiaire (patrimoine à 100% au 31/12/2023 de 6,8 Md€), aménageur et promoteur (CA économique 2023 de 1,3 Md€), Icade est un acteur immobilier intégré opérant sur l'ensemble du territoire français.

En lien avec ses parties prenantes, et s'appuyant sur son expertise d'opérateur intégré, durable et de long terme, le Groupe souhaite répondre à l'évolution des usages et des enjeux de la ville, en réinventant l'immobilier afin de bâtir la ville à 2050, mixte, innovante et durable.

Partenaire de long terme, Icade répond aux évolutions des usages et met au cœur de son modèle les enjeux climatiques et la préservation de la biodiversité pour réinventer l'immobilier et contribuer à une ville plus durable. Cotée (SIIC) sur Euronext Paris, Icade a pour actionnaire de référence le groupe Caisse des Dépôts.

GROUPE DUVAL

Le Groupe Duval est un groupe familial fondé par Éric Duval il y a 30 ans. A la fois un promoteur immobilier, exploitant, gestionnaire et investisseur, le groupe est reconnu comme l'un des pionniers du développement urbain ayant intégré l'ensemble des métiers de l'immobilier au sein d'un seul groupe. L'intégration de la chaîne de valeur de l'immobilier constitue aujourd'hui son socle.

Le Groupe Duval accompagne les territoires dans tous leurs projets immobiliers : des équipements commerciaux, de l'immobilier d'entreprise, ou encore des programmes urbains mixtes et logements.

Les 3 valeurs du Groupe Duval sont l'agilité, la créativité et l'exigence.

Conscient de la pression croissante des activités humaines sur les ressources et les équilibres naturels, le Groupe Duval considère qu'il est de sa responsabilité de constructeur et d'exploitant de comprendre et de limiter l'empreinte écologique de ses réalisations. Le Groupe Duval appréhende ainsi l'ensemble de ses activités sous l'angle de la responsabilité sociale et environnementale car elles contribuent, au travers des actions engagées par le Groupe, à conforter sa stratégie de valeurs d'agilité, de créativité et d'exigence sur le long terme.

La préservation de l'environnement est bien plus qu'une obligation : elle est un impératif et un moteur de compétitivité. Conscient de cela, le Groupe met un point d'honneur à concevoir des bâtiments ayant un faible impact sur l'environnement.

Innovant, responsable et durable sont les mots d'ordre du Groupe Duval pour bâtir l'avenir.

2.3.2 Les acteurs publics

Saint-Nazaire Agglomération et la Ville de Saint-Nazaire seront présentes tout au long du projet au côté de l'opérateur urbain, promoteur et bailleur.

L'Etat, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire, le Centre hospitalier de Saint-Nazaire, la Ville de Saint-Nazaire et la Sonadev, propriétaires du site vendront le terrain à l'opérateur urbain.

2.3.3 L'équipe de conception urbaine

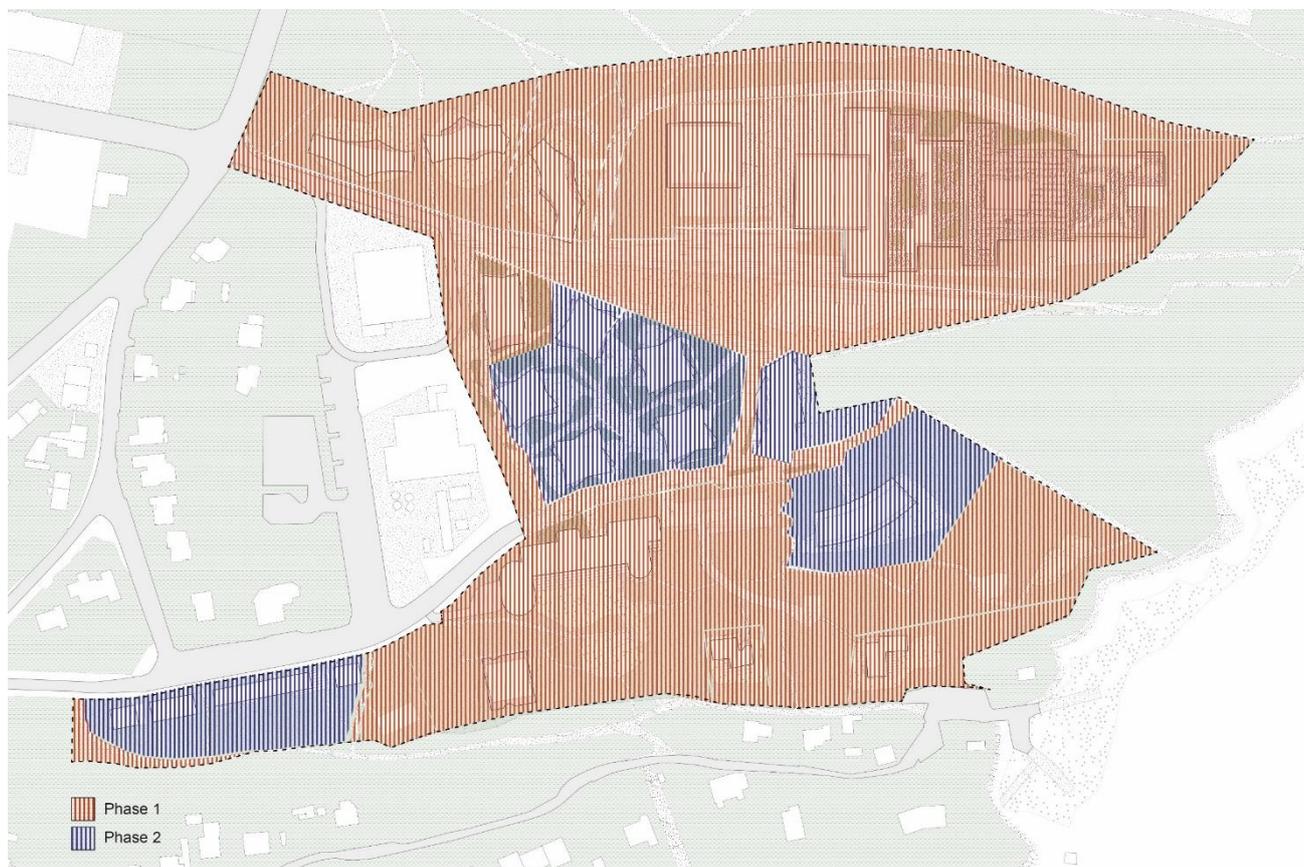
L'équipe d'architectes – urbanistes, paysagistes et bureaux d'études désignée pour la conception du projet est composée par :

- **OBRAS**
Architecte – Urbaniste
- **D'ICI LÀ**
Paysagiste
- **AGEIS**
Bureau d'études voiries, réseaux et hydraulique
- **ELAN**
Bureau d'études environnementales
- **CITY-NEO**
Assistant à maîtrise d'ouvrage concertation

D'autres bureaux d'études et assistants à la maîtrise d'ouvrage seront désignés ultérieurement.

2.4 LE CALENDRIER PREVISIONNEL

L'échelle du projet d'aménagement inscrit le projet dans un temps long avec une réalisation en 2 phases :



La 1^{ère} phase consistera en la réalisation :

Plan de phasage prévisionnel

- Des travaux d'aménagements dont les voies et les liaisons douces ;
- Le futur parc public ;
- La réhabilitation du bâtiment de l'université pour y développer un programme mixte comprenant des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de la restauration, des locaux d'enseignement, une résidence étudiante et des bureaux
- La réhabilitation, surélévation et extension du bâtiment de l'IFSI-IFAS pour y développer de l'hébergement hôtelier et touristique ;
- La construction d'environ 15.500 m² de surface de plancher de logements et leurs espaces verts.

La 2^{ème} phase consistera en la réalisation d'environ 7.250 m² de surface de plancher de logements et leurs espaces verts.

Calendrier prévisionnel :

- **Mars 2023** : Désignation du groupement Icade Promotion/Groupe Duval lauréat de l'AMI « Ambition Maritime et Littorale » sur le site de Gavy
- **Avril 2023 à mai 2024** : Réalisation par le groupement lauréat des études préalables (étude faune/flore 4 saisons, diagnostic phytosanitaire, relevé topographique, relevé 3D du bâtiment de

l'université, diagnostic amiante avant démolition, étude pollution, étude géotechnique, étude de circulation

- **Octobre à décembre 2023** : lancement d'une 1^{ère} phase de présentation du projet et d'échanges auprès des riverains les plus proches et des associations locales réalisée par l'AMO concertation City-Neo ayant permis d'identifier des thématiques importantes telles que la préservation de la biodiversité ou encore la circulation à l'échelle du quartier.
- **Mai à juin 2024** : concertation préalable au dépôt du permis d'aménager
- **4^{ème} trimestre 2024** : dépôt du permis d'aménager par le groupement Icade Promotion/Groupe Duval
- **3^{ème} trimestre 2026** : démarrage de la 1^{ère} phase de travaux de l'opération
- **2029** : Livraison de la 1^{ère} phase, ouverture des activités, arrivée des premiers habitants et démarrage de la 2^{ème} phase
- **2031** : Livraison de la 2^{ème} phase de l'opération

3. LES AMBITIONS DU PROJET

3.1 PRESERVER ET REVELER LES QUALITES PAYSAGERES ET BATIES DU SITE

Le projet s'emploie à recréer des liens et lieux de nature au sein du patrimoine paysager et architectural existant. En parallèle d'une recherche d'économie du sol pour préserver la perméabilité et la pérennité du site, sera également prôner la valorisation du « déjà là ». Il s'agira tant d'intensifier les qualités singulières du patrimoine paysager (boisements, lisières, espaces ouverts, espaces préservés, etc.) et architectural existant (bâtiment universitaire, IFSI) que de bénéficier d'une économie de ressource favorable à un équilibre économique raisonné.



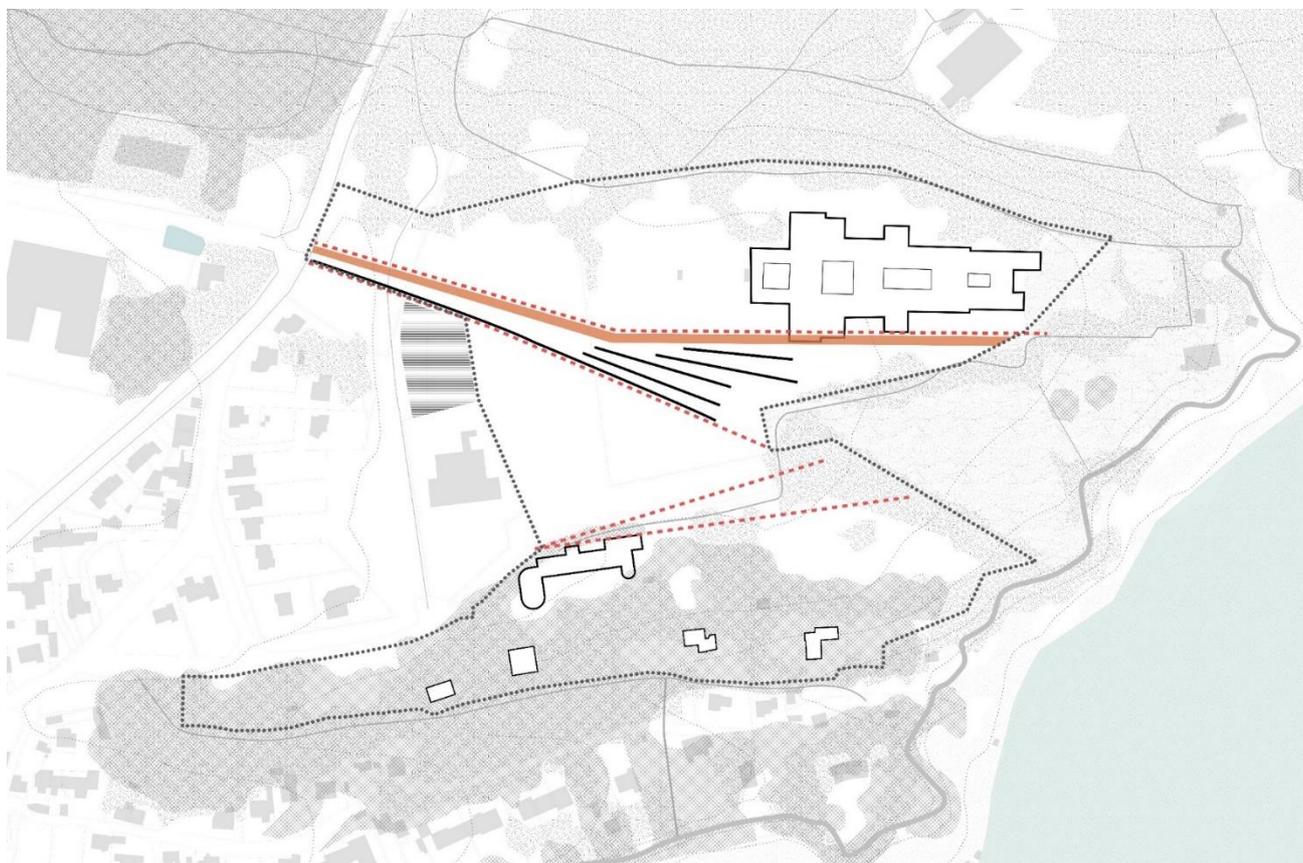
Un patrimoine paysager et bâti à préserver

Nos principaux choix de mise en œuvre sont :

- La mise en valeur par une programmation en grande partie ouverte au public du bâtiment universitaire qui témoigne également d'une qualité d'intégration au paysage remarquable
- La conservation et surélévation du bâtiment de l'IFSI
- La requalification des amphithéâtres au-devant du bâtiment universitaire en parking souterrain
- Le maintien du parking semi-enterré du bâtiment du PASCA
- Le réemploi de certaines séquences de voirie existantes, notamment aux entrées du site.
- La réhabilitation ou démolition / reconstruction sur les mêmes emprises des maisons dans le vallon sud afin de préserver les espaces boisés classés.

Il s'agit ici de **réutiliser l'existant**, de **construire au maximum sur les surfaces déjà imperméabilisées** et de « **réparer** » le cœur du site.

Les lignes directrices de composition spatiale du projet sont pensées pour ouvrir et révéler les lieux. Sont ainsi ménagés au niveau des deux entrées de site, sur les actuels boulevard de l'université et le chemin des infirmières, des cônes de vue projetant d'emblée le promeneur et usager vers le cœur du quartier et au-delà la prairie et la côte.

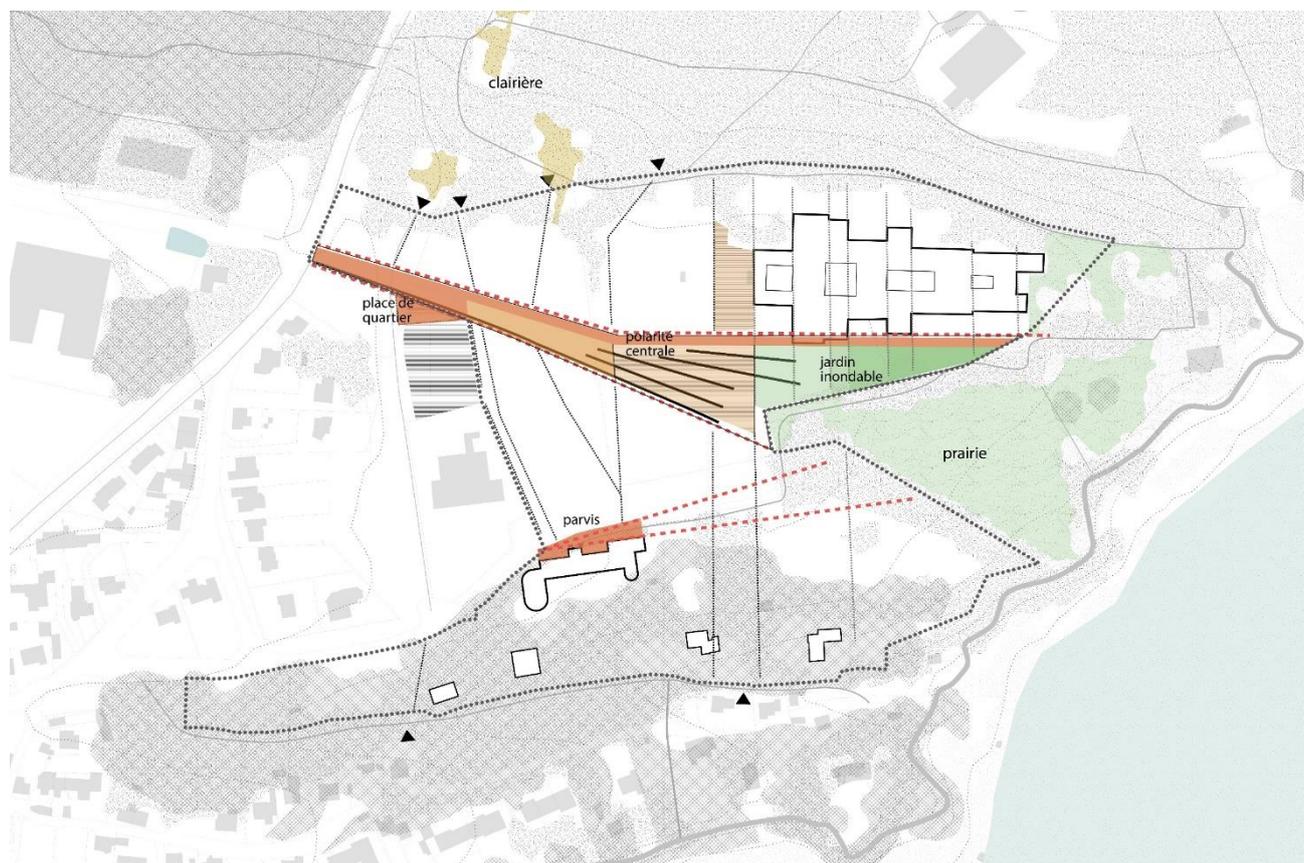


Un faisceau ouvrant sur la mer

Au nord s'inscrit donc un faisceau d'espaces publics principal offrant un jalonement au visiteur par la gradation des usages, de l'intensité des flux, de la porosité du sol :

- L'entrée de site au nord-ouest, à la fois pratiquée par les piétons, vélos et voitures, desservie par le BHNS, est le point d'accueil et d'ouverture principal sur le site. L'enjeu est d'organiser les flux, faciliter l'intermodalité mais aussi d'orienter les visiteurs et usagers vers la côte et ses horizons maritimes.
- Au cœur du faisceau, en continuité du parvis du bâtiment universitaire et de l'émergence, l'espace public offre un espace de rencontre jalonné de mobilier et façonné par des emmarchements pour raccorder les disparités de nivellement du site.
- À mesure que l'on s'enfonce dans le site les aménagements deviennent plus légers et préservent le sol de l'imperméabilisation. Afin de conserver une connexion délicate aux espaces naturels de la prairie ; mais aussi d'assurer des emprises pour la gestion des eaux pluviales, le faisceau s'ouvre sur un jardin d'eau paysager travaillant finement avec la topographie du site.

La composition spatiale s'organise également autour d'une attention fine portée aux parcours piétons. Le maillage de cheminements permet d'assurer des traversées publiques du site, notamment en nord-sud pour connecter les deux vallons jusqu'à la plage de Trébézy. Les parcours innervent chaque ensemble de logements, et les traversent de part en part ; il ne s'agit pas de longer des entités privées, mais bien de créer une interaction sur le parcours des usagers avec les architectures : chemins passant sous les bâtiments lisière, les panoramiques, au cœur du parc des plots dans les bois, point de vue en hauteur, etc. Les architectures confortent la relation au paysage en s'insérant dans une fluidité de parcours et en laissant ouvertes les vues sur le paysage.



Une hiérarchie de liaisons et d'usages collectifs

3.2 PROMOUVOIR LES CONNEXIONS INTER-QUARTIERS ET LES MOBILITES DURABLES

Les liens inter-quartiers devront être facilités, nous proposons à ce titre des parcours piétons et cyclables à qualifier, afin de traverser le talweg des noës, sans que celui-ci ne constitue un obstacle avec les quartiers plus urbains au nord mais au contraire, une opportunité « d'itinéraire nature » et de balade à pied et à vélo jusqu'au site et au-delà vers la plage de Trébézy. Le site s'ouvre également d'ouest en est avec des cheminements longeant la prairie, menant plus largement au chemin littoral et à la plage de Porcé.

L'amélioration des accès au site par les modes actifs traduit cette ambition pour le site de Gavy d'être un lieu ouvert, parfaitement intégré dans une continuité de parcours, et de paysage littoral.

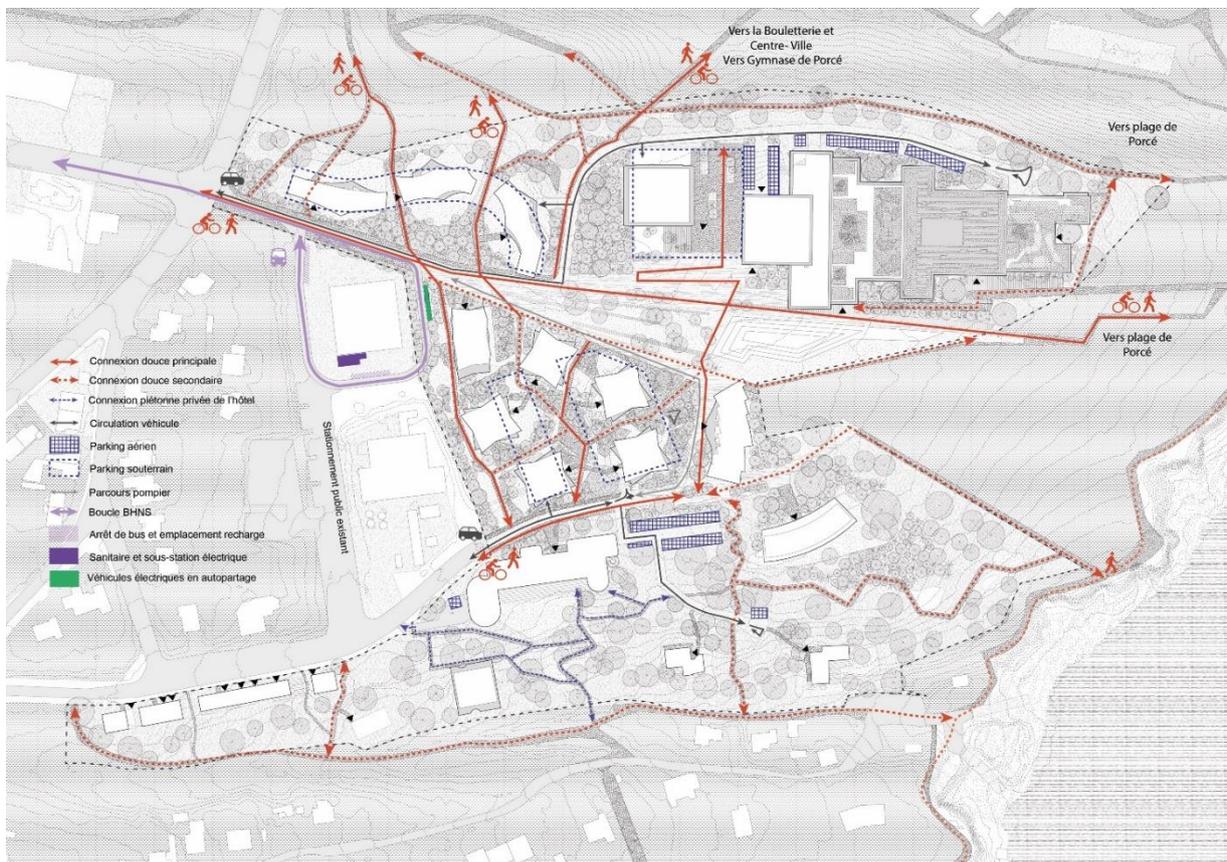
L'entrée principale au nord-ouest du site doit d'emblée propulser la nature au premier plan en renversant le caractère totalement routier qu'elle revêt actuellement. Elle doit faire la part belle aux modes actifs et transports collectifs en assumant son rôle de polarité multimodale à la croisée du terminus du BHNS, du débouché des cheminements venant du bois de Porcé et où les circulations des véhicules personnels seront pacifiées sur une voie 30. Pour cette séquence d'entrée l'espace au sol est dégagé des stationnements dont l'emplacement privilégié sera en souterrain.

L'accès véhicule par le sud-ouest est également nécessaire pour desservir le futur hôtel, les parkings en semi-enterré sous les logements en plot et doit permettre un accès de proximité aux véhicules d'entretien pour la prairie.

Les circulations des véhicules légers seront donc limitées aux deux voiries nord et sud qui donneront accès à tous les stationnements nécessaires au fonctionnement des programmes du site, elles se terminent toutes deux par une zone de retournement. Le cœur du site n'est pas circulé par la voiture, il devient un espace public largement planté et ombragé dédié à des activités du quotidien et aux mobilités douces. Les matériaux de sol rendront cependant possible un bouclage entre les deux voies pour le passage des véhicules de secours.

La répartition des stationnements cherche au maximum à limiter l'imperméabilisation du site et à minimiser l'impact visuel de la voiture.

Les surfaces de stationnements en aérien sont limités à des programmes spécifiques ayant des contraintes de fonctionnement : afin d'accueillir entre autres les clients du restaurant situé au dernier niveau de l'actuel bâtiment universitaire, une emprise au nord du même bâtiment est insérée le long de la voirie, et sous forme de poche. Cette situation nous semble appropriée car elle reste en retrait des regards et des autres flux piétons et cycles. Une poche de stationnements est également prévue à l'est du futur hôtel (actuel IFSI) en contrebas en lieu et place des garages existants qui seront démolis.



3.3 LES SITUATIONS ET « SEQUENCES D'HABITER » QUI S'ADAPTENT AU PAYSAGE ET A LA TOPOGRAPHIE DU SITE

A l'image de la puissance tapie dans les rochers du Bâtiment Université, qui découpe son empreinte en adéquation avec la cime des arbres, les nouvelles interventions architecturales doivent témoigner d'un respect égal au site et révéler la richesse et l'intensité des situations sous leurs aspects inattendus : espaces ouverts et dégagés des prairies, fraîcheur du vallon et de la lisière de forêt, déambulation dans la végétation basse côtière, panorama plongeant sur l'horizon maritime, etc.



Une trame paysagère à renforcer

Il s'agit de conserver ce rapport de découverte, de cheminements secrets, de vivre le quotidien avec nouveauté.

La conception des formes d'habitat doit non seulement être liée aux climats, aux matériaux locaux et aux accessibilités, mais également au relief, à l'air, aux vents et la lumière du lieu, c'est-à-dire aux interdépendances et relations du ciel et de la terre.

Il faudra habiter aussi bien la terre, le littoral et le ciel et ainsi utiliser cette capacité à démultiplier « horizontalement » les jardins et les passages, tout comme dans le registre vertical les percées et terrasses ; d'offrir à plusieurs niveaux des loggias et balcons filants, des jardins suspendus, les plus bas profitant du talweg et des masses boisées proches, les plus hauts des vues sur la mer et l'horizon.

Le Bâtiment Université conservé accueillera un pôle sport/loisir/formation, un pôle d'hébergement, des bureaux, un restaurant panoramique et un belvédère ouvert au public. Le bâtiment de l'IFSI sera quant à lui transformé en hôtel*** et spa. Nous relevons selon les caractéristiques topographiques et paysagères du site, cinq nouvelles séquences d'habiter les lieux :

- en entrée de site, entre lisière et prairie
- à proximité du Bâtiment Université, au nord, l'émergence trouve naturellement sa place pour dialoguer avec la puissance architecturale du Bâtiment Université tout en préservant les vues sur le littoral
- au cœur du site, à l'emplacement de l'actuelle aire de stationnement, il s'agira de régénérer le sol et d'affirmer le caractère d'habitation dans les bois
- en aval, pour offrir des panoramas sur l'horizon
- le long du chemin des infirmières avec une typologie de petits résidentiels, en écho aux pavillonnaires existants et au mode d'habiter dans les bois développés pour la résidence hôtelière.

Ainsi, habiter le site de Gavy, ne se résume pas à concevoir les logements isolément, au risque de banaliser l'architecture, mais de travailler la relation entre intérieur et extérieur, l'environnement immédiat, proche et lointain.

La sensation d'habiter un lieu se crée grâce à tout ce qui s'inscrit dans le prolongement du logement : la présence de la nature et d'espaces verts, de moyens de transport, de services de proximité, etc.

Pour faire de ce site une demeure, nous sollicitons une résonance entre les programmes autour des logements : sport, bien-être, sentiers de découverte, résidence hôtelière et lieu de restauration ouvert au public, etc.

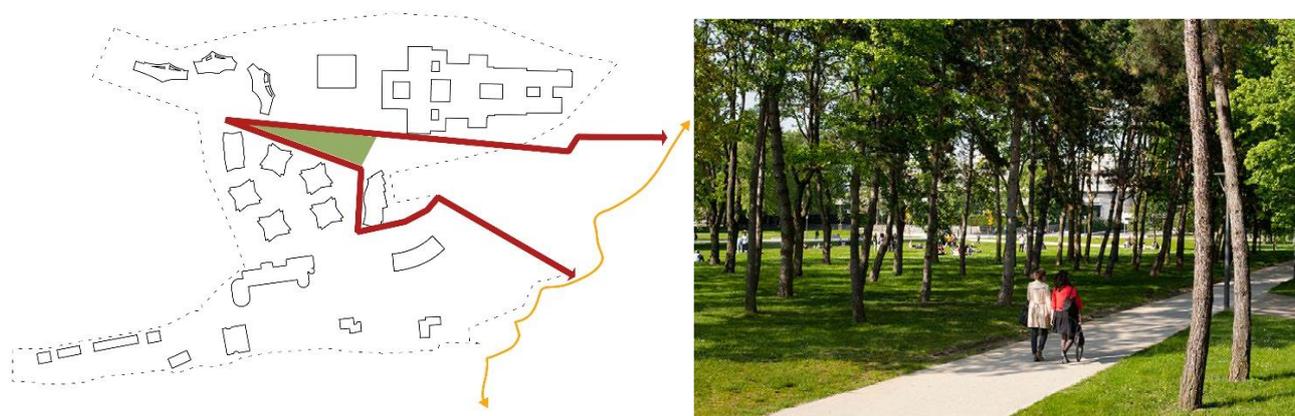


Les nouvelles situations d'habiter le site et les morphologies bâties associées

3.4 RENFORCER LES TRAMES VERTES ET BLEUES ET LES QUALITES PAYSAGERES DU SITE

3.4.1 Organisation générale du projet paysager

Le projet s'organise autour d'un sentier forestier qui le parcourt, faisant le lien entre le sentier littoral et le cœur de Gavy. Ce sentier forestier a guidé l'élaboration du plan masse autour d'un espace public majeur et fédérateur desservant les différents espaces, logements et programmations. Au centre du quartier, l'espace public prend la forme d'un parc, composé d'une strate arborée et d'une strate basse, offrant à la fois de l'ombre et permettant au regard de filer vers l'horizon lointain.



Dans cet environnement particulier, le projet propose une manière d'habiter alternative où les accès automobiles s'organisent sur les franges du site, offrant ainsi un cœur de quartier apaisé où les modes doux sont mis à l'honneur.

Le dimensionnement et le confort des espaces est essentiel, et ce dès la livraison du projet. Ainsi, des parcours du quotidien ombragés et fonctionnels, suffisamment larges et équipés, seront mis en place pour garantir la fonctionnalité des lieux. Il s'agira également de connecter le site de Gavy aux quartiers environnants par des modes doux, notamment en créant des continuités Nord/Sud marquées et lisibles. Celles-ci se poursuivront dans les vallons, connectant au Nord le gymnase de Porcé puis ses quartiers attenants, et au Sud le chemin de Trébézy.

3.4.2 Des lieux de nature amplifiés et adaptés à chaque situation du site

Le projet révèle dans sa composition les grandes qualités paysagères du site : les boisements, les lisières, les espaces ouverts, les espaces préservés, mais aussi les jeux de topographie. Ces éléments seront ainsi préservés et amplifiés dans notre projet, tout en s'accordant avec l'échelle du projet et les relations avec le bâti et les usages.

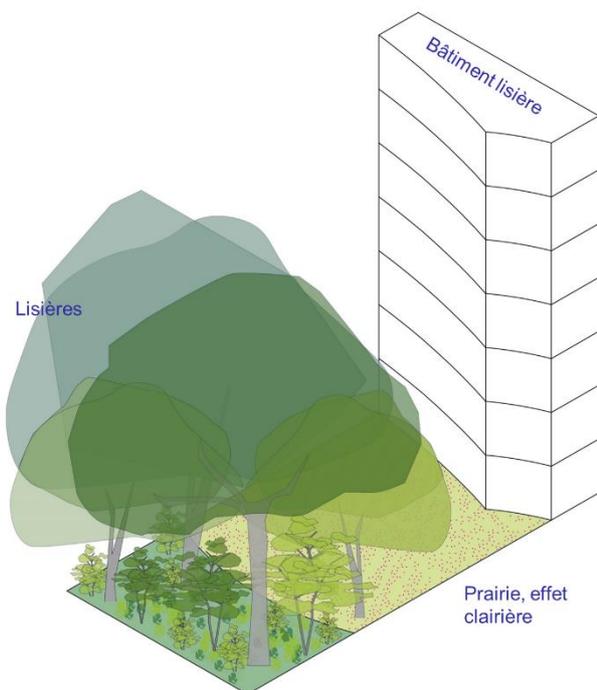
Une attention particulière est apportée aux espaces préservés, notamment les Espaces Boisés Classés des vallons Nord et Sud du site, qui constituent les réservoirs de biodiversité les plus importants à l'échelle du projet, et une qualité paysagère indéniable.

Ce sont bien ces qualités et ces lieux de nature qui créent les différentes manières d'habiter : habiter à la lisière des bois, habiter dans les bois, dans le boisement ou au-dessus. Ce sont autant de situations dans lesquelles architecture et paysage peuvent apporter à voir et à vivre au quotidien.

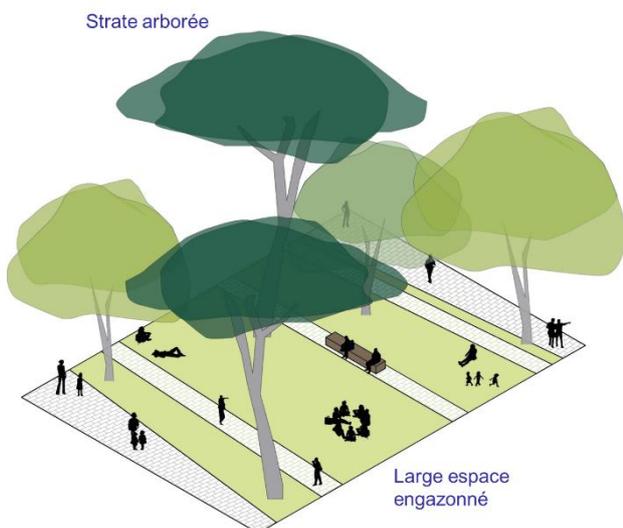


Le projet s'inspire de la composition d'ensemble des boisements existants afin de recréer ces situations dans le quartier. Nous distinguons ainsi trois grands lieux de nature : les clairières, le parc central et le parc forestier.

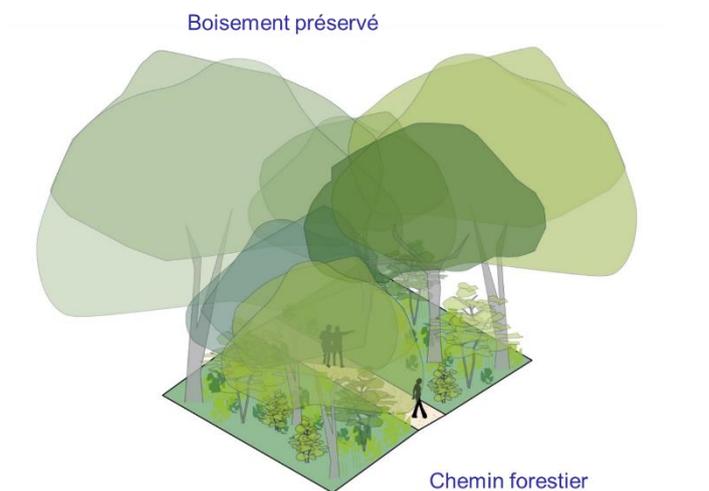
Les clairières : espaces ouverts en lisière de boisement qui accueillent les logements. Les clairières sont des espaces capables d'accueillir du bâti, mais aussi accueillir à une autre échelle, des aires de jeux, des espaces de rencontre, d'intimité.



Le parc central : il constitue l'espace fédérateur à l'échelle de Gavy. Situé dans le prolongement de l'entrée de site, à l'interface de la grande prairie ouvrant sur l'océan, il constitue un espace ouvert et arboré. Composé d'une strate basse type prairie et d'une strate arborée, il offre au piéton un point de vue dégagé sur le site, invitant à rejoindre l'océan par la prairie ou les sentiers forestiers. Il offre de larges espaces de déambulation, de contemplation et d'usages libres confortables, à l'ombre d'une canopée en partie existante mais également complétée. Il constitue aussi un espace capable : ouvert et peu équipé, ayant la capacité d'accueillir des événements et manifestations.



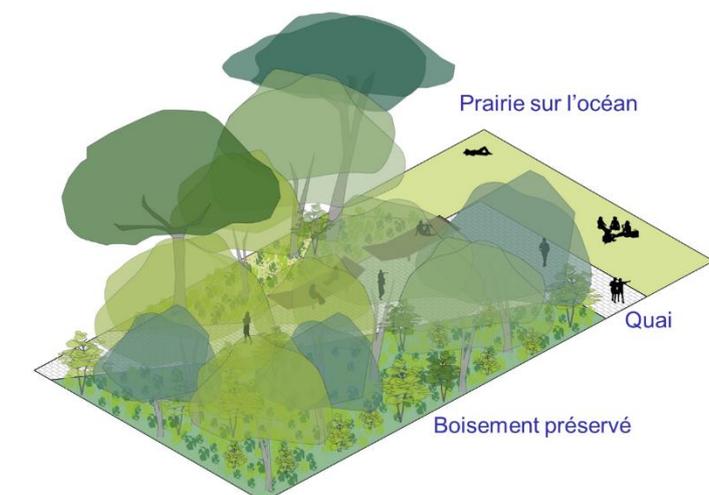
Le parc forestier : pensé comme une entité à part entière, le futur parc de l'hôtel présente la particularité d'être un élément du paysage déjà constitué. Notre intervention doit être fine afin de ne pas le dénaturer, tout en assurant la pérennité et le renouvellement du boisement. Le projet se veut très sobre : le boisement est investi de chemins forestiers étroits, qui serpentent entre les arbres et jouent avec la topographie.



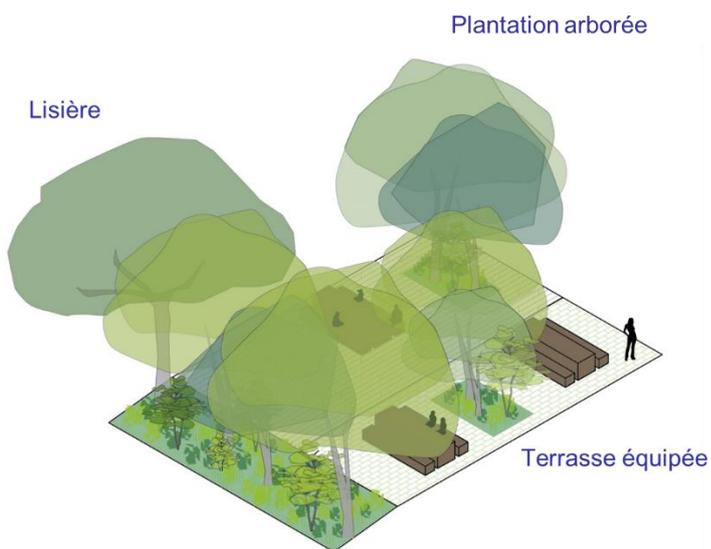
3.4.3 Des espaces programmés

En complément de ces espaces de nature, le projet propose également de nombreux lieux spécifiques à des usages programmés. Ces lieux, que cela soit le long du quai structurant les espaces publics ou bien dans des espaces plus reculés immergés dans la nature, ponctuent les parcours sur le site. Ils ont vocation à devenir des lieux d'usages au quotidien, offrant convivialité ou intimité selon leurs natures et positionnements.

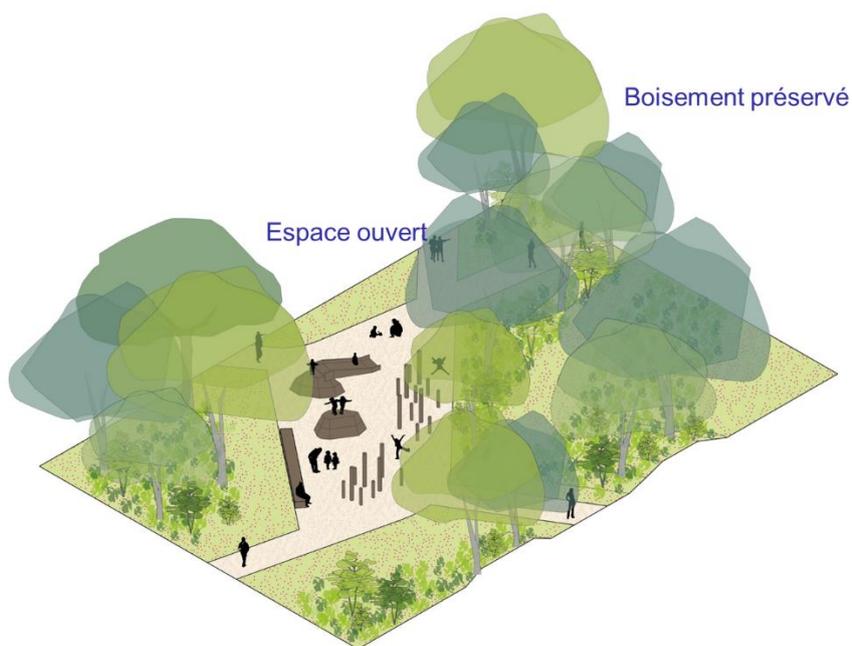
Le quai central : Le quai en lui-même constitue un lieu programmable. En effet cet espace central et structurant pourra devenir support de manifestation ou d'exposition. Il peut être le support de la mise en place d'un parcours artistique traversant le site, et invitant les promeneurs du sentier littoral jusque dans le cœur du quartier.



Le parvis de l'émergence et du bâtiment université : Parmi ces lieux, le parvis qui se dégage à l'interface entre l'émergence et le bâtiment université possède un fort potentiel. En effet, le jeu de rampes et de topographie reliant l'espace public à l'entrée des bâtiments est une occasion pour créer des emmarchements en gradins et ainsi former un théâtre s'ouvrant sur le parc. Par sa position en belvédère, le parvis ménage des perspectives intéressantes au Sud sur le parc et au Nord sur le vallon boisé. Sur le même parvis des sous-espaces arborés équipés de tables de pique-niques prendront place : pour un repas ou un pique-nique, simplement se retrouver, faire un jeu en extérieur, ou lieu de réunion ou de lecture, les usages sont multiples.



L'aire de jeu : Une aire de jeux se dessine au cœur du futur parc central. Elle a vocation à devenir support de la vie de quartier des logements environnants. Au carrefour des trajets quotidiens des futurs habitants, elle doit être un lieu d'usages privilégiés.

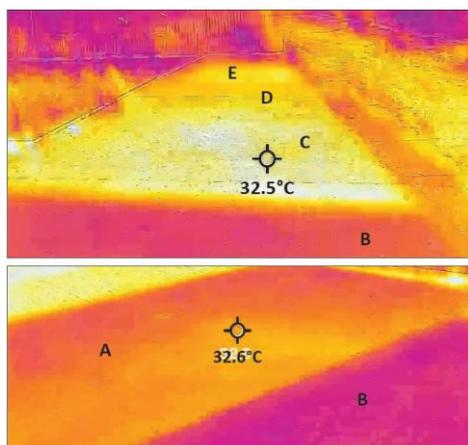


Le parc de l'Hôtel : Dans le parc de l'hôtel, le sentier forestier conduisant à la grande prairie, prend la forme d'un parcours intimiste et calme. Il est ponctué d'assises et de chaises-longues offrant une immersion en forêt. Cette immersion se retrouve dans la vue offerte depuis le SPA et les chambres de l'hôtel. Le mobilier se veut simple et brut, s'insérant dans le paysage tout en offrant pause et contemplation.

3.4.4 Matérialités et mobilier

La matérialité des sols est un élément indispensable dans la perception des espaces, mais également dans la réduction des îlots de chaleur urbains et dans la gestion des eaux pluviales. Ainsi, l'albédo et la perméabilité des sol sont des paramètres indissociables de notre réflexion.

Dans ce contexte, l'agence D'ici Là expérimente sur les différents leviers possibles afin de réduire les îlots de chaleur urbains. Pour cela, l'agence s'est équipée d'une caméra thermique afin de mesurer les écarts de températures observés entre les différents matériaux, et sous l'effet de la canopée. Ces expériences sont mises au service de chacun de nos projets. L'image montre les différences de températures observées entre 5 revêtements ayant des albédos variés.



Sur le site de Gavy nous prévoyons d'utiliser 4 matériaux de sol différents :

- L'espace public principal, le quai littoral, sera en pavés béton. Le pavé permet de marquer cet espace comme un espace apaisé, dédié aux modes doux. C'est un revêtement perméable et clair. Une large bordure béton délimitera les pavés du parc central.



- Hormis le quai, l'ensemble des espaces piétons sera traité avec un sable stabilisé, pouvant être mis en œuvre de deux manières différentes selon le contexte. Dans les allées les plus larges, le quartier des plots ainsi que sur les différents parvis, le sable stabilisé sera mis en œuvre avec une volige, offrant une apparence plus tenue. Dans les contextes plus naturels comme les vallons et le parc de l'hôtel, il sera mis en œuvre sans volige, se fondant tel un chemin forestier dans la végétation. Revêtement à l'aspect naturel, il présente les avantages d'être perméable et clair.



- La voie partagée passant au Nord du bâtiment université sera traitée en béton clair. Tout en évoquant la matérialité des pavés, le béton apportera un visuel qualitatif atténuant l'aspect routier de la voirie.
- L'ensemble des autres voies circulées seront en réalisées en enrobé clair.

L'ensemble de ces matériaux sont également proposés pour leur durabilité dans le temps ainsi que pour la facilité des éventuelles réparations qui n'impacteront pas ou peu le rendu visuel.

Le choix du mobilier s'inscrit dans la logique générale d'intégration paysagère et de réutilisation des ressources du site. Pour ce faire, il sera majoritairement en bois, issu des arbres abattus du site autant que possible, et en matériaux recyclés ou surcyclés.



3.4.5 Un fonctionnement quotidien qui laisse place à l'événementiel

L'espace public central est pensé comme un espace des possibles, un espace capable et évolutif.

Ainsi, dans le fonctionnement de tous les jours, cet espace est à la fois un parcours du quotidien pour les habitants, mais aussi un espace de promenade privilégié pour les visiteurs, notamment des différentes programmations ou simplement des promeneurs. Situé dans le prolongement du terminus du BHNS, il constitue le lien le plus direct pour rejoindre le sentier côtier et la plage de Porcé. Ombragé par la canopée, il permet de s'installer, de jouer, de se reposer dans un espace confortable.

Les larges allées pavées offrent des déambulations confortables dans un contexte où de nombreuses programmations se croisent, limitant les conflits d'usages.

En son centre, la grande prairie descendant vers le jardin inondable est à la fois un espace évolutif au cours de l'année, où les périodes du niveau bas de l'eau correspondent à celles les plus fréquentées. Ainsi, la prairie s'agrandit pour laisser place à toutes sortes d'activités, individuelles ou collectives.

Sa polyvalence se manifeste dans sa capacité à accueillir des événements, et un fonctionnement tout autre.

L'espace central peut ainsi fonctionner en complémentarité et dans le prolongement de la grande prairie ouverte sur l'océan. En effet, elle peut accueillir de nombreuses programmations, qui bénéficieraient de sa situation exceptionnelle, en surplomb sur la mer. Elle pourrait ainsi devenir un cinéma en plein air, un espace de concert, et ainsi étendre sa programmation jusqu'au parc du cœur de Gavy. Celui-ci pourrait accueillir des tentes et des terrasses extérieures.

L'espace central peut enfin aussi s'imaginer avec un fonctionnement autonome, avec la mise en place d'un marché, hebdomadaire ou événementiel.

L'absence de voiture rend ces fonctionnements aisés, car ne nécessitant pas d'adaptation de la circulation ou de mise en place de signalétique particulière.

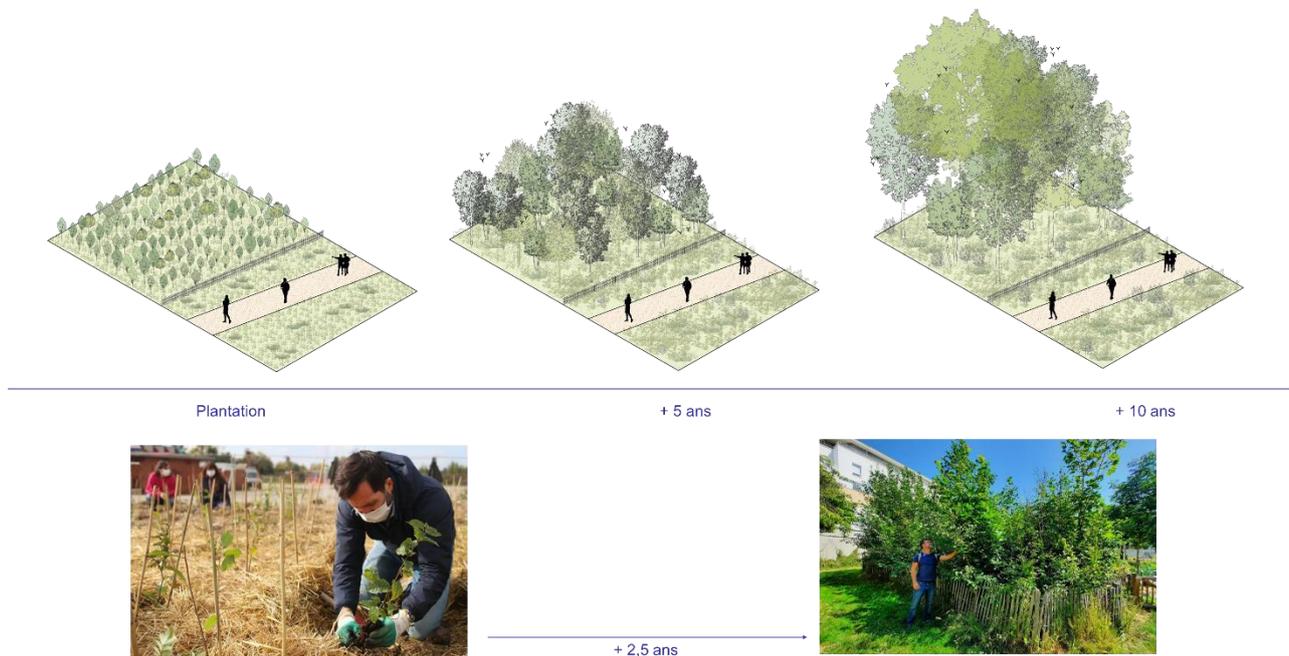


3.4.6 La stratégie végétale

La stratégie végétale proposée se décline selon les différentes typologies d'espaces du projet.

Pour de recréer des boisements, il s'agit de s'inspirer d'une technique de gestion forestière, consistant à planter un grand nombre de plants (baliveaux, jeunes plants et arbres tiges) de manière dense. Parmi ces

sujets, des essences à développement pionnier et secondaire seront plantées. Très rapidement, les essences pionnières au développement rapide vont pousser, les espèces secondaires au développement plus lent viendront au fur et à mesure de leur développement succéder aux pionniers. Cette technique reproduit les dynamiques à l'origine de la mise en place d'une forêt à l'état naturel.



Nous proposons une technique en partie mise en place et en recherche par l'agence D'ici Là afin d'assurer l'adaptation des végétaux au site et des quantités suffisantes pour le projet. Cette méthode est mise en place dans le cadre du projet Pirmil-les-Isles à Nantes, projet pour lequel l'agence a eu le palmarès du paysage dans la catégorie recherche par le projet.

Il s'agit de prélever des végétaux issus du site ou des alentours ayant des conditions de sol et hydriques similaires, et ayant donc un patrimoine génétique local.

Cette récolte de végétaux peut se faire par des boutures ou des graines. Dans nos tests à Pirmil-les-Isles, les végétaux issus de boutures sur site observent une reprise et un taux de survie très élevés à la suite de l'été 2022 sans arrosage, alors que les végétaux achetés en pépinières sont pour la majorité tous morts. Nous relançons ces protocoles de tests sans arrosage même lors de la période de reprise des végétaux. Parallèlement, nous réitérons ces tests avec des graines issues du site, puis mises en culture dans des conditions identiques au site, sans aucun arrosage, afin que les végétaux s'adaptent au manque d'eau et soient ainsi plus résistants à la sécheresse.

Dans un contexte où les étés sont plus chauds et plus secs, la période de plantation des végétaux est stratégique. Bien que la période conseillée s'étende de l'automne au printemps, nous plantons aujourd'hui exclusivement les végétaux en automne, afin qu'ils bénéficient de l'hiver, période plus humide, pour reprendre avant de rentrer en feuillaison.

Recréer des boisements sur le site de Gavy demande une réflexion dès le début du projet, et doit s'imposer comme un élément à part entière du chantier, et doit même être la première action du chantier et de ses alentours.

Une pépinière pourrait être créée sur le site, afin de mettre en culture les graines dans l'environnement où elles pousseront ensuite, et de limiter le transport.

Nous pensons que le site de Gavy pourrait devenir un site pilote à l'échelle de Saint-Nazaire, et constituer une première pour la ville. Ce serait l'occasion de travailler avec les services de la ville.

Nous proposons de créer un prototypage et de l'activation sur site dès le début du chantier, permettant aux nazairiens de découvrir le site et d'y créer de l'attractivité avant la livraison du projet.

Le site étant déjà sur une grande partie arborée, il s'agira de consolider la canopée et de la compléter sur l'espace public par des arbres plantés de grande taille, atténuant la différence d'échelle et offrant une réelle canopée développée à la livraison.

Dans les vallons où le boisement est d'ores et déjà à un stade adulte, notre intervention se limitera à le compléter dans les zones nécessaires, et de travailler la strate basse dans le parc de l'hôtel principalement, afin de recréer une strate basse et arbustive de sous-bois.

Cette intervention sera ciblée, afin de laisser des zones dans leur état actuel, car accueillant une forte biodiversité faunistique qu'il ne s'agirait pas de déranger.

3.5 CONSTRUIRE DES LOGEMENTS BAS CARBONE POUR TOUS

3.5.1 Répondre aux enjeux démographiques de Saint-Nazaire Agglomération

La demande de logements à Saint-Nazaire Agglomération est très importante eu égard à son dynamisme économique. Le projet apportera une réponse à cet enjeu avec la création d'environ 22 700m² de surface de plancher de logements neufs, permettant de loger familles, jeunes actifs, seniors, etc. dans un environnement urbain desservi par le bus à haut niveau de service, proche de toutes les commodités, commerces et services.

Conformément au règlement d'urbanisme, 70% des logements seront destinés à la réalisation de logements en accession libre (dont une partie pourra être réalisée en logement locatif intermédiaire) et 30% seront destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

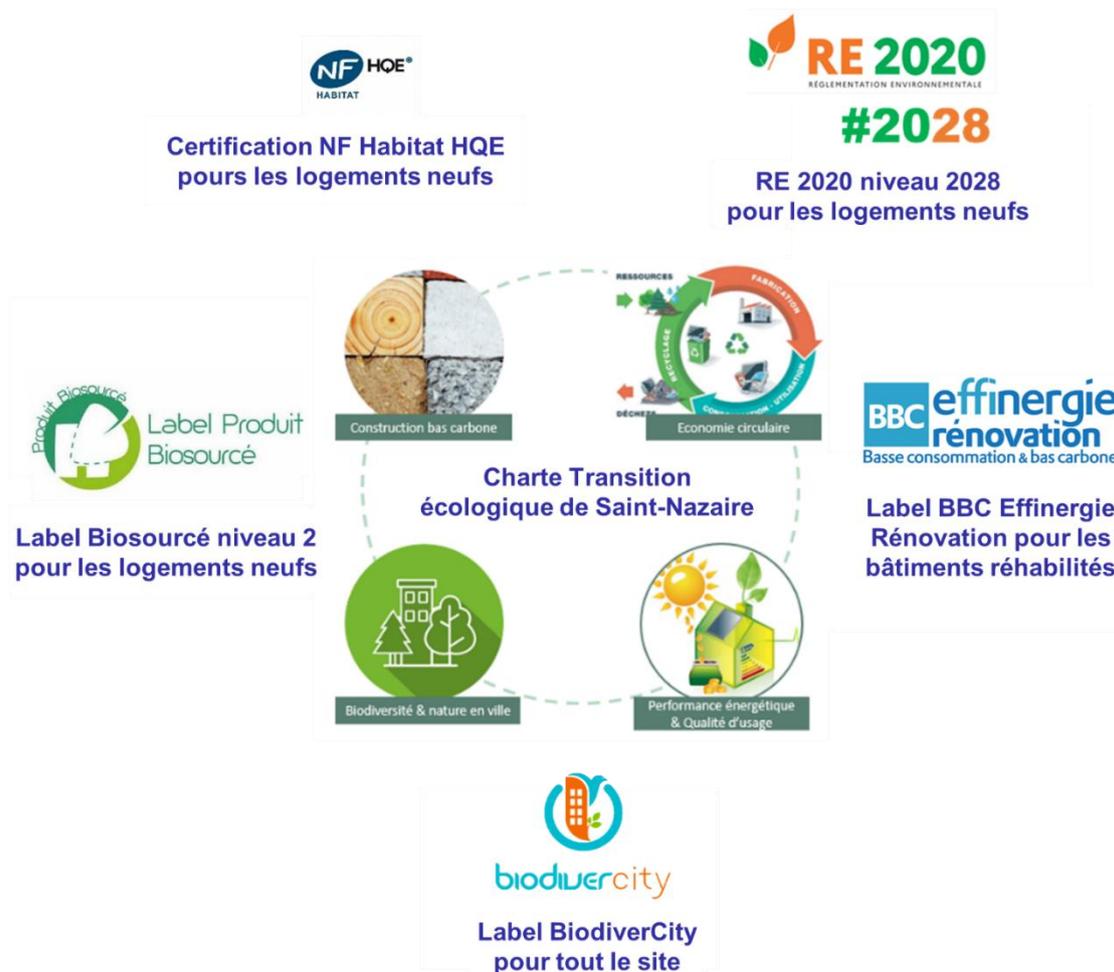
Afin de répondre à d'autres types de besoin, des résidences spécifiques pourront compléter le programme. Elles pourront être dédiées aux jeunes actifs, aux étudiants, etc.

3.5.2 Inscrire le projet dans la stratégie nationale bas carbone

Le projet s'inscrit pleinement dans la Stratégie Nationale Bas Carbone pour permettre d'atteindre l'objectif de réduction de 50% des émissions carbone à horizon 2050.

Les bâtiments neufs du projet respecteront tous les seuils pour 2028 définis par la RE2020. De plus, l'ensemble des projets de construction neuve seront labellisés à minima Biosourcé de niveau 1 et viseront l'atteinte du niveau 2.

Les bâtiments réhabilités viseront le label BBC Effinergie Rénovation.



3.6 REHABILITER LES BATIMENTS EXISTANT ET Y INSTALLER DE NOUVEAUX SERVICES ET ACTIVITES

3.6.1 Un programme sport, loisir, formation et gastronomie au sein du bâtiment de l'université réhabilité

La réhabilitation du bâtiment de l'université permettra d'accueillir :

- Environ 3 250 m² de surface de plancher à destination d'activité sport et loisir
- Environ 870 m² de surface de plancher à destination d'établissements d'enseignement
- Environ 4 400 m² de surface de plancher à destination d'hébergement étudiant
- Environ 650 m² de surface de plancher à destination de bureaux ou activité de services
- Environ 625 m² de surface de plancher à destination de restauration

Le projet prévoit également la création d'un belvédère situé sur la plus haute terrasse du bâtiment de l'université qui sera accessible gratuitement au public. Accessible directement depuis le parc, il prolongera ainsi le parcours paysager de Gavy et celui des Sémaphores le long de l'estuaire et en Brière.

La concertation préalable pourra permettre de recueillir les besoins et envies de la part des Nazairien(ne)s.

3.6.2 Un hôtel hybride dans le bâtiment de l'IFSI/IFAS

Un hôtel prendra place au sein du bâtiment de l'IFSI qui sera surélevé et étendu sur sa partie Ouest. Grâce à un travail d'optimisation des surfaces et de l'espace, à un design astucieux, une décoration axée sur le réemploi, l'IFSI laissera place à un hôtel*** d'environ 98 chambres, avec des espaces communs relaxants, vivants, accueillants et ouverts.

3.7 PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES SERVICES ECOSYSTEMIQUES

3.7.1 L'ambition biodiversité générale du site

Préserver le patrimoine :

Notre intervention sur le patrimoine naturel sera moindre, afin de maintenir la pérennité de l'espace boisé et des êtres vivants y habitant. Les aménagements situés dans les zones vertes seront légers, pour conserver une naturalité forte.

Valoriser la Nature :

Nous réaliserons un travail architectural et paysager mettant en avant le patrimoine existant. Le littoral et la forêt seront utilisés comme espaces productifs, révélateurs de biodiversité et d'usages.

Bénéficiaire de la fonctionnalité écologique du site, favoriser les services écosystémiques :

La nature contribue à de nombreux usages mais pour que ces services soient accessibles, une fonctionnalité écologique de base est nécessaire. Le site constituera un écosystème urbain, créant une boucle interne de flux d'énergie, de carbone, de matériaux et de biodiversité.

3.7.2 La stratégie définie à l'échelle du site

Une charte biodiversité sera définie pour répondre à l'ambition biodiversité du site :

- Intégrer le cycle de l'eau sur le site par une gestion des eaux pluviales « naturelle » et le renforcement de la trame bleue locale
- Conserver la naturalité forte du site par la conservation du boisement, un chantier à moindre impact et la végétalisation des infrastructures
- Maintenir la fonctionnalité écologique du site pour la faune par la création d'aménagements pour la faune, le choix d'une palette végétale locale et adaptée
- Préserver un cycle jour/nuit respectant la biologie des êtres vivants par un travail sur la trame noire
- Assurer une connaissance écologique du site tout au long du projet, de la phase concours à la fin de vie des bâtiments, via la réalisation d'un diagnostic écologique du site initial et d'un diagnostic phytosanitaire, et un suivi régulier durant le chantier et la phase exploitation
- Créer un écosystème urbain procureur de bien-être en travaillant les services écosystémiques et la biophilie
- Anticiper l'exploitation du site, notamment en termes de gestion écologique et d'animations
- L'obtention du label *BiodiverCity*

3.7.3 Viser le label *BiodiverCity*

C'est une approche innovante par sa volonté d'associer vivant et construction. Il s'agit de concevoir, de construire et d'entretenir une nouvelle typologie de bâtiments qui intègrent l'écologie scientifique et donnent une nouvelle place à la nature en ville. L'action de sauvegarde de la biodiversité pour les acteurs de l'immobilier, passe ici par un contact concret et retrouvé des usagers du bâtiment avec la biodiversité de proximité : connaître et voir la nature pour apprendre à respecter la biodiversité de la planète.

3.7.8 Une méthodologie concertée pour garantir la préservation du patrimoine naturel de Gavy

Le groupement Icade Promotion/Groupe Duval a lancé dès le mois d'avril 2023 le diagnostic faune/flore 4 saisons afin d'identifier les enjeux écologiques et de réfléchir aux adaptations nécessaires. Le rapport définitif a été finalisé au mois de mai 2024 et permettra ainsi au groupement de mettre en place les mesures d'évitement et de compensation pour préserver la biodiversité du site.

Un diagnostic phytosanitaire du patrimoine arboré a également été réalisé afin de permettre au groupement d'avoir une cartographie détaillée de l'ensemble des sujets. Le groupement mettra ainsi en place les mesures nécessaires pour :

- Préserver le maximum de sujet présentant un bon état phytosanitaire ;
- Définir les mesures conservatoires pour assurer la pérennité des sujets conservés.

Les études de sol (géotechniques, pollution et test de perméabilité) ont également été réalisées au cours de l'année 2023. Ces données scientifiques permettront ainsi au groupement d'intégrer les contraintes en phase de conception du projet. Elles permettront notamment de définir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération en privilégiant l'infiltration dans des noues paysagères dans les nombreux espaces de pleine terre du projet.

Annexe 1

Délibération N° 2024.00091 du conseil municipal du 12 avril 2024 de la Ville de Saint-Nazaire



saintnazaire.fr



DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
VILLE DE SAINT-NAZAIRE

FTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 12 AVRIL 2024

Numéro Délibération : 2024. 00091

L'an deux mille vingt-quatre, le 12 avril à 10 heures 00, le Conseil Municipal de Saint-Nazaire s'est réuni sous la présidence de M. David SAMZUN, Maire.

Étaient présents :

M. David SAMZUN, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Xavier PERRIN, Mme Céline PAILLARD, M. Jean-Luc SECHET, Mme Lydie MAHÉ, M. Christophe COTTA, Mme Monique TRIGODET, M. Michel RAY, Mme Béatrice PRIOU, M. Jean-Marc ALLAIN, Mme Stéphanie LIPREAU, Mme Maribel LÉTANG-MARTIN, M. Saïd MERNIZ, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Frédéric LECOMTE, M. Jean-Luc GUYODO, M. Eddy LE CLERC, Mme Anne DECOBERT, Mme Martine DARDILLAC, Mme Pascale HASSANE, M. Eric PROVOST, M. Jean-Christophe LACELLE, Mme Betty GALIOT, Mme Virginie BOUTET-CAILLÉ, Mme MANTZOUTSOS Lydia, M. Guillaume BURBAN, Mme GAYAUD-FRENOY Anne-Laure, Mme Anne-Sophie PERRAIS, M. Mathieu FAILLER, M. François BILLET, M. Philippe CAILLAUD, Mme BÉNIZÉ-THUAL Gaëlle, M. Gwénéolé PERONNO, Mme Sarah TRICHET-ALLAIRE, M. Cédric TURCAS, Mme Hanane REBIHA, M. Franck HORN, Mme Julie POUSSIER.

Absents excusés mais ayant donné procuration à un membre du Conseil Municipal :

M. Sylvain PEYRON donne pouvoir à M. Mathieu FAILLER, M. Alain GEFFROY donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, Mme Julie POUSSIER donne pouvoir à M. Michel RAY, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à M. Jean-Christophe LACELLE, Mme Magali FENECH donne pouvoir à Mme Gaëlle BENIZÉ-THUAL, M. Olivier BLECON donne pouvoir à M. Philippe CAILLAUD, Mme Fabienne DEFOY donne pouvoir à Mme Noëlle RUBEAUD, M. Yvon RENÉVOT donne pouvoir à M. Cédric TURCAS, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à X. PERRIN.

Étaient absents :

M. Zine-Eddine BIBAH

Absent excusé :

M. Alain MANARA

Secrétaire de séance : M. Mathieu FAILLER, a été désigné en qualité de Secrétaire de Séance et a déclaré accepter cette fonction.

Nombre de Conseillers en exercice : 49

Quorum : 25

Ville de Saint-Nazaire

CS 40416

44600 SAINT-NAZAIRE

T 02 40 00 40 00

contact@mairie-saintnazaire.fr

37 - Séance du Conseil Municipal du vendredi 12 avril 2024

Gavy - Projet de renouvellement urbain – Concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme – Définition des objectifs et modalités de la concertation - Approbation

Christophe COTTA, Adjoint au Maire, lit l'exposé suivant :

Mes cher-es Collègues,

Dans le cadre de l'appel à projets Ambition Maritime sur le site de Gavy, il est prévu une reconversion totale du site en transférant les activités d'enseignement supérieur sur d'autres sites, à Heinlex et dans le centre-ville, pour contribuer notamment à sa redynamisation. Le projet porté par le groupement d'opérateur ICADE PROMOTION /Groupe DUVAL a été retenu au terme de la consultation par les différents propriétaires du site (Ville de Saint-Nazaire, Etat, Chambre de Commerce et d'Industrie (C.C.I), Centre Hospitalier de Saint-Nazaire et la SEM SONADEV). Celui-ci prévoit de développer sur le site un programme de logements diversifiés comprenant une part de logements locatifs sociaux, un pôle dédié au sport et à la formation dans ce domaine avec des hébergements dédiés, un hôtel, une offre de bureaux, un restaurant panoramique, un belvédère à vocation publique et l'ensemble des aménagements extérieurs nécessaires au bon fonctionnement de l'opération.

S'agissant d'un site de renouvellement urbain et en application des articles L103-2 et L103-3 du Code de l'Urbanisme, les objectifs poursuivis par le projet, ainsi que les modalités de la concertation doivent être précisés par délibération du Conseil municipal.

Ainsi, les objectifs poursuivis par le projet « Destination Gavy » sont les suivants :

- La composition d'une nouvelle trame construite suivant un plan d'aménagement d'ensemble permettant de réaliser le programme suivant :
 - o Des bâtiments résidentiels accueillant entre 340 et 360 logements dont 30 % de logements sociaux,
 - o Des bureaux,
 - o Un restaurant panoramique,
 - o La création d'un belvédère public,
 - o Des activités sports / loisirs,
 - o Une école de formation développée autour des métiers du sport et de la santé associée à un hébergement de type campus,
 - o Une offre hôtelière / spa.
- La restructuration des bâtiments existants (bâtiment de l'université, IFSI), afin de proposer une nouvelle offre immobilière dans des architectures existantes remarquables, dans un souci d'amoindrir l'impact carbone de l'opération,
- La préservation et le renforcement des continuités des trames vertes et bleues se traduisant notamment par :
 - o La conservation de la majeure partie de la trame boisée et la plantation d'environ 500 à 600 arbres, favorisant l'intégration paysagère du projet,
 - o La désimperméabilisation d'environ 4500 m² d'emprise au sol.
- L'aménagement des espaces extérieurs de l'opération, comprenant la création d'un parc

maritime ouvert sur l'océan, afin de desservir l'ensemble des programmes prévus, les jonctions avec les voiries existantes étant assurées, permettant de retrouver la fluidité circulatoire actuelle. De même, les stationnements seront redéfinis en fonction des besoins du projet.

Des démarches de concertation ont été menées au second semestre 2023 à l'initiative de l'opérateur auprès des riverains et des associations afin de leur fournir une information détaillée sur le projet et de recueillir leurs premiers retours.

Ces temps d'échange ont d'ores et déjà permis de mettre en avant un certain nombre de sujets intégrés au projet.

Afin de poursuivre la démarche initiée, le groupement d'opérateur ICADE PROMOTION /Groupe DUVAL a saisi la Ville de Saint-Nazaire de la nécessité de mener une concertation préalable en application du 3° de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme. La mise en œuvre de cette concertation est à l'initiative de l'autorité compétente pour l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, c'est-à-dire la Ville de Saint-Nazaire, il importe de définir et de préciser les modalités de concertation suivantes, afin d'échanger, informer et d'associer les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées par le projet :

- Une concertation ouverte à tous public sous la forme de deux réunions publiques à tenir avant l'été 2024.
- Une réunion publique pour présenter le bilan de la concertation

La municipalité se réserve la possibilité, en lien avec l'opérateur, de mettre en place toute autre forme de concertation supplémentaire.

A son issue, le Conseil municipal arrêtera le bilan.

En conséquence, je vous demande mes chers Collègues, de bien vouloir :

- Approuver les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain de Gavy tels que visés ci-dessus ;
- Approuver les modalités de concertation telles que précisées ci-dessus ;
- Autoriser le Maire ou son représentant à mettre en œuvre les modalités ainsi précisées en lien avec le groupement d'opérateur ICADE PROMOTION/Groupe DUVAL.

M. Mathieu Failler
Secrétaire de séance

M. David SAMZON
Président de séance



Le Conseil municipal, dûment convoqué et après en avoir délibéré, émet le vote suivant :

SEANCE DU CONSEIL - ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

Votants : 47

Pour : 37

Contre : 7

Abstentions : 3