



## PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU SITE DE GAVY

### SAINT-NAZAIRE

BILAN DE CONCERTATION PREALABLE AU DEPOT DU  
PERMIS D'AMENAGER



# INTRODUCTION

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.

Ainsi, afin de mener une politique de logement volontariste, tout en veillant à s'inscrire dans les nouvelles réglementations environnementales de densification, les sites de renouvellement urbains, connectés au centre-ville ainsi qu'aux grands axes de transports en commun, ont été identifiés comme des secteurs prioritaires. C'est le cas du site de Gavy.

Situé entre le centre-ville de Saint-Nazaire et le bourg de Saint-Marc, en bord de mer, le long du sentier côtier, le site de Gavy se trouve également à proximité immédiate d'Océanis, accédant de fait facilement à la Route de la Côte d'Amour reliant Saint-Nazaire à Pornichet. Il est par ailleurs 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. Enfin, 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 Littorale » afin d'accompagner son renouvellement urbain dans le cadre d'une stratégie globale de développement pour les 15 à 20 années à venir.

C'est dans ce cadre que le projet porté par le groupement d'opérateurs Icade Promotion et 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, Centre Hospitalier de Saint-Nazaire, SEM SONADEV). Les co-opérateurs prévoient de développer sur le site un programme de logements diversifié comprenant notamment une part de logements locatifs sociaux, un pôle dédié au sport et à la formation dans ce domaine incluant des hébergements propres, 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.

A travers cette restructuration complète et ambitieuse, les objectifs portés par le projet « Destination Gavy », et présentés lors de la délibération n° 2024 00091 du conseil municipal de la Ville de Saint-Nazaire, sont les suivants :

- La composition d'une nouvelle trame construite suivant un plan d'aménagement d'ensemble permettant de réaliser le programme suivant :
  - Des bâtiments résidentiels, accueillant entre 340 et 360 logements, dont 30% de logements sociaux ;
  - Des bureaux ;
  - Un restaurant panoramique ;
  - La création d'un belvédère public ;

- Des activités sports / loisirs ;
- Une école de formation développée autour des métiers du sport et de la santé, associée à un hébergement de type campus ;
- 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 :
  - 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 ;
  - La désimperméabilisation d'environ 4500 m<sup>2</sup> 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.

Par ailleurs, pour que le projet « Destination Gavy » soit le plus cohérent possible avec l'environnement existant, et dans une volonté d'intégrer les nazairiennes et nazairiens dans les réflexions portées sur le projet, les co-promoteurs ont, dès le second semestre de 2023, porté des démarches de concertation auprès des riverains et des associations. Les objectifs étaient alors de leur fournir une présentation détaillée du projet, et de recueillir leurs premiers retours.

Pour poursuivre cette démarche volontaire, et conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable a été organisée et ses modalités ont été approuvées par délibération le 12 avril 2024.

La concertation s'est déroulée du 16 mai 2024 au 24 juin 2024, sur une durée de 40 jours, telle que définie dans les délibérations.

Les objectifs de cette concertation préalable consistaient à :

- 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 en lien avec les thématiques liées à la nature en ville et à la circulation du quartier ;
- Comprendre les pratiques et les usages du lieu pour faciliter une insertion apaisée du projet au sein de son quartier.

# SOMMAIRE

INTRODUCTION .....	2
<b>1. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONCERTATION ....</b>	<b>5</b>
1.1. LES PRINCIPAUX ACTEURS DU PROJET.....	5
1.2. MODALITES DE PUBLICITE ET D'INFORMATION DU PUBLIC .....	7
1.3. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CONCERTATION .....	13
1.4. MODALITES DE PARTICIPATION .....	14
<b>2. BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE .....</b>	<b>16</b>
2.1. ANALYSE QUANTITATIVE DES CONTRIBUTIONS.....	16
2.2. SYNTHESSES ET REPONSES AUX QUESTIONS RELATIVES AU PROJET .....	17
2.3. SYNTHESSES ET REPONSES AUX REMARQUES RELATIVES AU PROJET .....	40
2.4. SYNTHESSES ET REPONSES AUX PROPOSITIONS RELATIVES AU PROJET .....	62
<b>3. SYNTHESE DES EVOLUTIONS DU PROJET .....</b>	<b>75</b>
<b>4. LISTE EXHAUSTIVE DES CONTRIBUTIONS .....</b>	<b>79</b>
4.1. LES CONTRIBUTIONS ECRITES .....	79
4.2. SYNTHESE DES ATELIERS ET DE LA REUNION PUBLIQUE .....	83

# 1. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Les enjeux liés aux projets de renouvellement urbain, tel que celui porté pour le site de Gavy, sont nombreux et nécessitent une coordination cohérente entre les différentes parties prenantes, et ce à toutes les échelles territoriales. L'organisation du groupement a donc été considérée comme un élément essentiel de la réussite du projet, mais aussi du bon déroulement de la concertation préalable. C'est pourquoi, les rôles et missions portés par chaque structure, et détaillés ci-dessous, ont été systématiquement présentés au cours des rencontres avec les habitants, les associations et les usagers.

## 1.1. LES PRINCIPAUX ACTEURS DU PROJET

### 1.1.1. L'opérateur urbain : le groupement Icade Promotion/Groupe Duval

Le groupement formé par Icade Promotion et Groupe Duval porte le projet « Destination Gavy ». Il est accompagné de plusieurs bureaux d'étude de maîtrise d'œuvre, et travaille en étroite collaboration avec les collectivités territoriales. Les riverains, usagers et associations ont également été intégrés au projet à travers une démarche participative, s'inscrivant notamment dans la concertation facultative préalable.

#### UNE EQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE AU SERVICE DU PROJET



Icade Promotion et 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.

Dans un second temps, le groupement créera des sociétés de projet qui auront pour but de gérer les projets de construction au sein de chaque lot. Ces sociétés déposeront les permis de construire et piloteront la construction et 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 dont l'implantation sur le territoire français est plus qu'assurée. En lien avec ses parties prenantes, et en 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.

## GRUPE DUVAL

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 trois 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.

### 1.1.2. Les acteurs publics

Saint-Nazaire Agglomération et la Ville de Saint-Nazaire seront présentes tout au long du projet aux côtés 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.

### 1.1.3. L'équipe de conception urbaine

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

- **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'Usage chargé de la concertation

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

## 1.2. MODALITES DE PUBLICITE ET D'INFORMATION DU PUBLIC

Les modalités de concertation ont été inscrites à la délibération n° 2024.001 du vendredi 12 avril 2024 par le conseil municipal de la ville de Saint-Nazaire. Cette concertation a bénéficié d'une communication sur plusieurs médias :

**PUBLICATION D'UN COMMUNIQUE DE PRESSE LE 12 AVRIL 2024 A 18H**



COMMUNIQUE DE PRESSE  
Paris, le 12 avril 2024, 18h

#### LANCEMENT DE LA CONCERTATION FACULTATIVE DU PROJET « DESTINATION GAVY » À SAINT-NAZAIRE

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain prévu sur le campus de Gavy à Saint-Nazaire le groupement formé d'Icade Promotion et du Groupe Duval, lance la phase de concertation facultative, dans le cadre de la délibération prise au conseil municipal de la Ville de Saint-Nazaire du 12 avril 2024.

A l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt « Ambition Maritime et Littorale », Saint-Nazaire Agglomération en partenariat avec la Ville de Saint-Nazaire, l'Etat, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint-Nazaire, le Centre hospitalier de Saint-Nazaire et la Sonadev, propriétaires du site, et accompagnés par l'ADDRN, a choisi le groupement Icade Promotion et le Groupe Duval pour développer un quartier sur 8,1 hectares, tout en veillant à préserver le patrimoine naturel et bâti du site (sur 35 800m<sup>2</sup> développés, 13 300 m<sup>2</sup> feront l'objet d'une réhabilitation).

Conçu par l'agence OBRAS (urbaniste-architecte), l'agence D'ICI LÀ (paysagiste) et les agences d'architecture PATRIARCHE, MARS et VENDREDI, le projet « Destination Gavy » vise à renforcer le caractère naturel et boisé du site et compte faire du futur quartier un espace de respiration, ouvert à tous et pouvant accueillir des initiatives locales, sportives, éducatives, artistiques et environnementales.

C'est dans cet objectif et sous l'impulsion de la Ville de Saint-Nazaire qu'Icade Promotion et le Groupe Duval ont mandaté la société City-Neo, spécialisée dans l'insertion des projets urbains au sein de leur environnement, dès le mois d'octobre 2023 pour établir un dialogue avec les acteurs locaux, associations concernées et les riverains directs du projet.

Cette première phase qui s'est déroulée jusqu'à ces dernières semaines a permis d'informer, de répondre aux questionnements et recueillir les dires et avis des plus directement concernés. Elle a mis également en évidence deux thématiques majeures, la qualité environnementale et la circulation/mobilité, qui pourraient être l'occasion d'échanges plus approfondis avec les participants de cette première phase, mais aussi avec des habitants dans un périmètre plus large.

C'est pourquoi, le groupement Icade Promotion/Groupe Duval va proposer aux habitants de ce périmètre élargi, acteurs et associations de participer à une phase de concertation qui se déroulera de mai à juillet 2024.

*Ce communiqué de presse se retrouve sur le site internet d'Icade.*



COMMUNIQUÉ DE PRESSE  
Paris, le 27 mai 2024, 17h30

**LES ASSOCIATIONS ET LES HABITANTS DE SAINT-NAZAIRE SONT INVITÉS À PARTICIPER À LA CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE AU DÉPÔT DU PERMIS D'AMÉNAGER DU PROJET « DESTINATION GAVY »**

**Dans le cadre du projet de renouvellement urbain prévu sur le campus de Gavy à Saint-Nazaire, le groupement formé d'Icade Promotion et du Groupe Duval a lancé le 16 mai 2024 la phase de concertation publique préalable au dépôt du permis d'aménager du projet « Destination Gavy ».**

Icade Promotion et le Groupe Duval ont mandaté la société City-Neo, spécialisée dans l'insertion des projets urbains au sein de leur environnement, dès le mois d'octobre 2023 pour établir un dialogue avec les acteurs locaux, associations concernées et les riverains directs du projet.

Dès le 5 octobre 2023, City-Neo a rencontré les associations Les Amis de Porcé, La Ligue de Protection des Oiseaux, Bretagne Vivante, Les Vigies de Gavy, Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et Le Vieux Saint-Nazaire pour leur présenter le projet. A cette occasion, il a été proposé aux associations de poursuivre le dialogue au travers de réunions spécifiques sur les enjeux environnementaux du projet en amont du dépôt du permis d'aménager. Le groupement réitère de nouveau sa volonté de mettre en place un dialogue constructif et reste à la disposition des associations qui souhaiteraient participer à l'élaboration du projet.

Par ailleurs, City-Neo a rencontré une trentaine de riverains habitant à proximité immédiate du projet entre les mois d'octobre 2023 et janvier 2024. Cette première phase de rencontres et de présentation du projet a permis d'informer, de répondre aux questionnements et recueillir l'avis de ces derniers.

Dans la continuité de cette 1<sup>ère</sup> phase d'échanges, le groupement a lancé le 16 mai 2024 la concertation publique préalable au dépôt du permis d'aménager.

Environ 1400 exemplaires d'une lettre d'information sur le projet et les modalités de la concertation ont été distribués par la société City-Neo à dans un rayon d'environ 600 mètres autour du site. Elle précise les caractéristiques générales du projet et invite les habitants et associations à participer à cette phase de concertation. Elle indique l'adresse du site internet dédié au projet, [www.destinationgavy.com](http://www.destinationgavy.com), sur lequel est accessible en téléchargement le dossier de concertation et les études préalables réalisées par le groupement de promoteurs, Icade et Groupe Duval

Parallèlement, les associations locales ont été averties par téléphone ou par e-mail du démarrage de la phase de concertation.

La mise à disposition des études préalables et notamment de l'état initial de l'étude faune/flore 4 saisons et du diagnostic phytosanitaire marque la volonté d'Icade Promotion et du Groupe Duval d'aborder les sujets de préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel du site avec la plus grande vigilance.

Un premier atelier d'échanges sur la nature en ville et les futurs espaces publics aura lieu le 5 juin 2024 de 17h à 20h30 dans l'amphithéâtre de l'université du campus de Gavy, boulevard de l'Université à Saint-Nazaire.

Un second atelier d'échanges sur la circulation dans le quartier, les futurs services et commerces aura lieu le 12 juin 2024 de 17h à 20h30 au même endroit.

Une réunion publique de clôture de la période de concertation aura lieu le 24 juin de 18h30 à 20h30 au même endroit.

Un registre d'observations est également mis à disposition du public à l'hôtel de Ville de Saint-Nazaire, 1 place François Blain, aux heures habituelles d'ouverture. Un registre d'observations sera également à disposition du public lors des ateliers et de la réunion publique de clôture.

À la suite de cette phase de concertation, l'ensemble des échanges, envies, remarques, idées, points de vigilance, propositions générales et localisées sera analysé pour enrichir le projet d'aménagement. Un bilan de concertation s'appuyant sur une synthèse des observations recueillies auprès du public sera tiré en septembre et sera accessible au public par téléchargement à partir du site dédié au projet.

Le groupement invite les habitants et associations à se rendre sur le site dédié au projet [www.destinationgavy.com](http://www.destinationgavy.com). Il leur permettra d'avoir accès :

- À la présentation du projet ;
- À la présentation des acteurs ;
- Aux objectifs et modalités de la concertation avec la possibilité de télécharger le dossier de concertation et de s'inscrire aux ateliers et à la réunion de clôture ;
- Aux études préalables réalisées par le groupement.

*Ce communiqué de presse se retrouve sur le site internet d'Icade.*

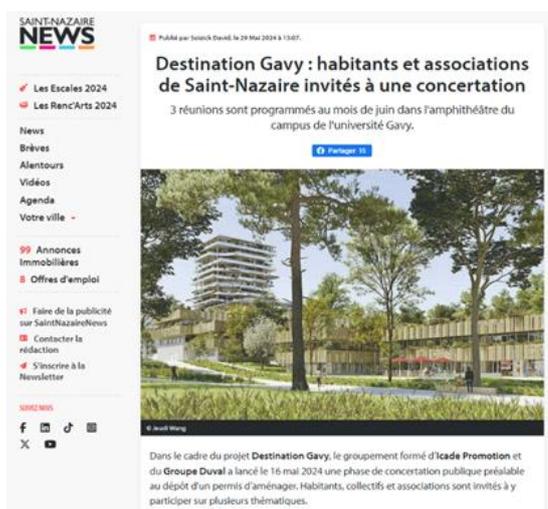
Les informations transmises dans les communiqués de presse, et celles issues du conseil municipal, ont ensuite fait l'objet de plusieurs articles de presse :



Article Ouest France du 23 avril 2024



Article Ouest France du 28 mai 2024



Article Saint-Nazaire News du 29 mai 2024

CREATION D'UN SITE INTERNET DEDIE MIS EN LIGNE LE 16 MAI 2024

[www.destinationgavy.com](http://www.destinationgavy.com)



<b>8</b> HECTARES	<b>36 000m<sup>2</sup></b> DE SURFACE DE PLANCHER
<b>13 000m<sup>2</sup></b> RÉHABILITÉS	<b>22 700m<sup>2</sup></b> SP DE LOGEMENTS
<b>13 300m<sup>2</sup></b> SP D'ACTIVITÉS, SERVICES, BUREAUX, HÔTELLERIE ET RESTAURATIONS	<b>4 500m<sup>2</sup></b> DE SURFACE DESIMPERMÉABILISÉE
<b>Environ 600</b> ARBRES PLANTÉS	

## LES IMAGES DU PROJET



### DISTRIBUTION D'UNE LETTRE D'INFORMATION

La lettre d'information a été distribuée auprès de 1200 foyers, dans un périmètre de 600 mètres autour du site de Gavy les 15 et 16 mai 2024. Elle était également disponible à chaque temps d'atelier participatif et d'échanges organisé, en libre accès, ainsi qu'à l'Hôtel de Ville de Saint-Nazaire.

Elle présentait les éléments suivants :

- Contexte d'émergence du projet ;
- Grands éléments constitutifs et visuels du projet ;
- Planning de la démarche de concertation facultative préalable ;
- Invitation à s'inscrire aux temps d'échanges organisés (ateliers participatifs et réunion publique), via le QR Code redirigeant sur le site internet, ou via les coordonnées téléphonique et mail de City-Neo ;
- Le QR code et le lien vers le site internet projet permettaient également d'accéder à tous les documents relatifs au projet et à la concertation, via le site internet.



**Destination Gavy**  
Ambition maritime et littorale

**Le projet**

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt et l'Ambition maritime et littorale à sur le campus de Gavy à Saint-Nazaire, le groupement Icade Promotion et Groupe Duval, a été désigné lauréat pour révéler les qualités exceptionnelles de ce site avec le projet "Destination Gavy".

**Les points forts du programme :**  
4500m<sup>2</sup> de surface désimperméabilisée, des services et activités en lien avec le sport, la santé et le bien-être, un parc public, des logements pour tous.

**Les ambitions :**  
Renforcer le caractère naturel et boisé du site, faire du futur quartier un espace de respiration ouvert à tous et accueillir des initiatives locales, sportives, éducatives, artistiques et environnementales.

**Temps d'échanges sur le projet**

Sous l'impulsion de la Ville de Saint-Nazaire et avec la volonté d'impliquer la population locale dans le projet, Icade Promotion et Groupe Duval ont entamé une démarche de temps d'échanges au sein du quartier de Gavy. Cette démarche est volontariste et non obligatoire.

**Qu'est-ce que c'est ?**  
Une phase d'échanges engagée, en amont du dépôt du permis d'aménager. Elle permet de présenter le projet et de recueillir les retours des riverains, des associations et acteurs locaux sur celui-ci.

**Et à quoi ça sert ?**  
Faciliter une insertion harmonieuse du projet dans son quartier en dialoguant avec les riverains et acteurs du site.

**Actus**

- En octobre 2023, l'équipe de City-Neo, spécialisée dans l'insertion des projets urbains au sein de leur quartier, mandatée par les porteurs de projet, est allée à la rencontre de riverains les plus proches pour leur présenter le projet dans son état actuel et recueillir leurs retours. Les associations du quartier et les associations environnementales ont aussi été rencontrées.

Les retours de cette première phase d'échanges ont été remontés aux porteurs de projet et à la Ville et sont en cours d'analyse pour vérifier la faisabilité de certaines suggestions. Par exemple : un travail sur les questions de circulation, l'étude de la possibilité d'intégrer un commerce dans le quartier, sont en cours. Le regard sur la conservation de la richesse de la biodiversité du site reste prioritaire.

- Vous trouverez les prochaines étapes de la démarche et du projet, au verso.



Vue aérienne actuelle campus de Gavy



Renouvellement urbain du campus de Gavy  
Ambition Maritime et Littorale,  
Saint Nazaire



**Des activités et services en lien avec le sport, la santé, le bien-être et des logements pour tous**



1 Belvédère public/Restaurant panoramique 2 Salle d'escalade/Mini-golf/Snack

**Chiffres et infos clés :**

- Environ 340 nouveaux logements
- 500 à 600 arbres plantés
- 1 nouveau parc public
- Sur près de 35.800 m<sup>2</sup> développés, environ 13.300 m<sup>2</sup> réhabilités
- 4500 m<sup>2</sup> de surface désimperméabilisée

Le périmètre du projet n'intègre ni la grande prairie, ni le bois de Porcé.

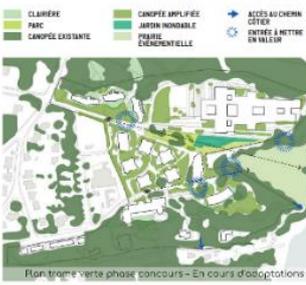


3 Ecole sport/santé & Salle de fitness



4 Hôtel Hybride/Bar rooftop/Restaurant/Spa

**Préserver le patrimoine naturel et bâti, construire au maximum sur des surfaces déjà artificialisées**



- Préserver et renforcer les continuités des trames vertes et bleues : relier le bois de Porcé et de Trébezy en reboisant largement le cœur du site.
- Prendre de la hauteur pour épargner le sol
- Une stratégie de plantation forestière avec un choix d'essences locales.
- Un jardin inondable pour infiltrer les eaux de pluie
- Des connexions inter-quartiers et des mobilités durables renforcées
- Des espaces de rencontre qui favorisent la mixité sociale et inter-générationnelle
- Des perspectives sur le littoral.

**Le parc maritime, un futur espace public au cœur du projet**



Perspective du parc maritime

**Préserver et renforcer le caractère naturel et boisé de Gavy**



Stratégie de plantation forestière

\*Les visuels présentés sont des documents de travail et sont susceptibles d'évoluer.

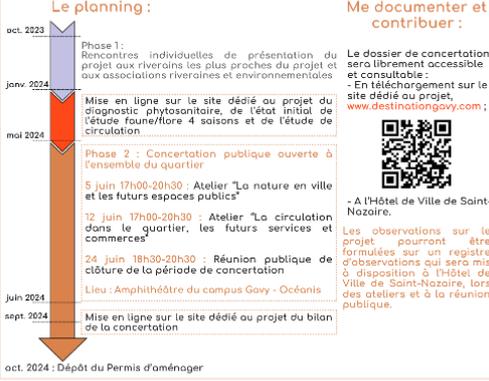


Renouvellement urbain du campus de Gavy  
Ambition Maritime et Littorale,  
Saint Nazaire



**Les prochaines étapes...**

A la suite de la première phase d'échanges, une concertation publique sera organisée du 16/05/24 au 24/06/24 inclus, en amont du dépôt du permis d'aménager, permettant d'impliquer l'ensemble des habitants du quartier. Vous êtes toutes et tous cordialement invités à y participer.



**Me documenter et contribuer :**

Le dossier de concertation sera librement accessible et consultable :  
- En téléchargement sur le site dédié au projet, [www.destinationgavy.com](http://www.destinationgavy.com) ;



- A l'Hôtel de Ville de Saint-Nazaire.

Les observations sur le projet pourront être formulées sur un registre d'observations qui sera mis à disposition à l'Hôtel de Ville de Saint-Nazaire, lors des ateliers et à la réunion publique.

Si vous souhaitez participer à la suite des échanges sur le projet, ateliers thématiques et/ou réunion publique, retrouvez le lien d'inscription et toutes les informations sur le site internet dédié au projet à l'adresse suivante : [www.destinationgavy.com](http://www.destinationgavy.com) ou en scannant le QR codé.

Pour toute question ou information, vous pouvez également contacter City-Neo du lundi au vendredi aux coordonnées suivantes :

- Mail : [contact@city-neo.fr](mailto:contact@city-neo.fr)
- Tel : 06 21 19 20 79



A très bientôt !



Renouvellement urbain du campus de Gavy  
Ambition Maritime et Littorale,  
Saint Nazaire



Renouvellement urbain du campus de Gavy  
Ambition Maritime et Littorale,  
Saint Nazaire



**APPELS TELEPHONIQUES ET CONTACTS MAIL :**

Les riverains en proximité immédiate du projet et les associations, rencontrés lors d'une précédente mission d'information-consultation menée par City-Neo au second semestre 2023 et ayant accepté de donner leurs contacts téléphoniques ou mailing, ont, de plus, été contactés individuellement. L'objectif était de les informer de la distribution d'une lettre d'information au sein du quartier, et de la démarche participative à venir (nombre d'ateliers, dates, horaires, lieux, thèmes abordés).

## 1.3. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE CONCERTATION

Un dossier de concertation a été mis à disposition du grand public, de manière physique et numérique. Ce dossier mettait en perspective les éléments suivants :

- La concertation (objectifs, périmètre, modalités) ;
- Le projet (objectifs, caractéristiques générales, acteurs et calendrier prévisionnel) ;
- Les ambitions du projet, déclinées par thématique (paysage, mobilités, logements, trames écologiques, impact carbone, services et activités, biodiversité).

### MISE A DISPOSITION SUR LE SITE INTERNET PROJET

[www.destinationgavy.com](http://www.destinationgavy.com)



### MISE A DISPOSITION A L'HOTEL DE VILLE DE SAINT-NAZAIRE

Mise à disposition, en libre accès, du dossier explicatif à l'Hôtel de Ville de Saint-Nazaire du 16 mai au 24 juin 2024.

### MISE A DISPOSITION LORS DES ATELIERS PARTICIPATIFS ET A LA REUNION PUBLIQUE, ORGANISES DANS LE CADRE DE LA CONCERTATION FACULTATIVE PREALABLE

A chaque atelier participatif, une table « Ressources » était installée pour les participants. Sur cette table, ces derniers pouvaient consulter les éléments suivants :

- Le site internet (via le QR code) ;
- Le dossier de concertation en version papier ;

- La lettre d'information ;
- Le power-point projeté pendant le temps de présentation en version papier ;
- Le déroulé de l'atelier participatif / de la réunion publique ;
- Le plan-masse du projet « Destination Gavy » et certains visuels.

## 1.4. MODALITES DE PARTICIPATION

Conformément à la délibération n° 2024.001 du vendredi 12 avril 2024 prise par le conseil municipal de la Ville de Saint-Nazaire, plusieurs modalités de participation ont été mises en place pour recueillir les avis et propositions des habitants, usagers, associations, et autres personnes intéressées, sur deux grandes thématiques principales :

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

Ces deux thématiques ont été retenues à l'issue de l'analyse des remarques et propositions faites par les riverains et associations rencontrés lors de la démarche impulsée par Icade Promotion et Groupe Duval en 2023.

### ORGANISATION DE DEUX ATELIERS PARTICIPATIFS SOUS LE PRISME DE CHACUNE DES THEMATIQUES ET D'UNE REUNION PUBLIQUE DE CLOTURE

Deux ateliers participatifs, adaptés aux différents publics, ont été organisés. Ils étaient thématiques autour des points précisés ci-dessus, et précédés d'un temps de présentation du projet et d'échanges avec le public :

- Un temps de présentation et d'échanges, suivi d'un atelier participatif le 5 juin 2024 sur le thème de la nature en ville et des futurs espaces publics ;
- Un temps de présentation et d'échanges, suivi d'un atelier participatif le 12 juin 2024, sur le thème de la circulation dans le quartier, des futurs services et commerces.

Par ailleurs, une réunion publique de clôture de la démarche a été organisée le 24 juin 2024. Elle a été l'occasion de rappeler le contexte d'émergence de Destination Gavy, les objectifs du projet, ses grandes caractéristiques, pour ensuite revenir plus précisément sur une conclusion de la concertation. La réunion publique a enfin permis au public d'échanger avec l'équipe projet et les représentants de la collectivité sur les aspects du projet dont ils souhaitent parler.

### CAHIERS D'OBSERVATIONS

Trois cahiers d'observation ont été mis à disposition du grand public. L'objectif était de leur permettre de transmettre leurs remarques, interrogations, propositions à l'écrit, pour qu'elles puissent ensuite être intégrées au dossier de concertation.

Un cahier d'observation a été mis à disposition à l'hôtel de ville de Saint-Nazaire, pendant toute la durée de la concertation, du 16 mai 2024 au 24 juin 2024. Deux autres étaient disponibles lors des ateliers et de la réunion publique de clôture organisés.

#### MAIL ET CONTACT TELEPHONIQUE

Une adresse mail et un numéro de téléphone direct ont été mis à disposition du public dès le 16 mai 2024 : [contact@city-neo.fr](mailto:contact@city-neo.fr) ; 06 21 19 20 79.

Ces contacts étaient mis à disposition sur le site internet projet, sur la lettre d'information distribuée dans un périmètre de 600 mètres autour du site de Gavy, ainsi que sur le dossier explicatif.

## 2. BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

### 2.1. ANALYSE QUANTITATIVE DES CONTRIBUTIONS

Au total, 16 contributions écrites ont été enregistrées :

- 12 retours sur les cahiers d'observation ;
- 4 retours reçus sur l'adresse mail mise à disposition du public.

Le nombre de participants aux différents temps d'échanges / ateliers participatifs est précisé ci-dessous :

- Atelier n°1 « Nature en ville et futurs espaces publics », le 5 juin 2024 : **45 participants** ;
- Atelier n°2 « La circulation dans le quartier, les services et les commerces », le 12 juin 2024 : **40 participants** ;
- Réunion publique, le 24 juin 2024 : **environ 70 participants**.

*NB : Pour participer aux ateliers, il était demandé de s'inscrire via le site internet ou les contacts téléphoniques et mail mis à disposition du public. Néanmoins, il a été demandé par les organisateurs de la démarche d'accepter toute personne qui se présentait, même non inscrite, lors des ateliers et de la réunion publique. Ainsi, il est à noter que l'ensemble des participants présents à la réunion publique n'ont pas été pointés. De fait, le chiffre inscrit ci-dessus reste approximatif.*

**Les parties 2.2, 2.3 et 2.4 qui suivent visent à retranscrire l'ensemble des questions, des remarques et des propositions des participants, en les classant par thématique. Aucune retranscription de ces questions, remarques ou propositions n'a modifié leur sens. Lorsque des questions, propositions ou remarques sont revenues plusieurs fois, sous des formes similaires ou proches, elles ont été regroupées en un seul item.**

**Dans les tableaux, il est précisé si les éléments sont issus des cahiers d'observations (CO), des mails (M), des ateliers (A), ou autres contributions (AC). Une réponse est apportée à chaque question, remarque et proposition.**

De manière générale, de nombreuses inquiétudes ont été exprimées par les participants, riverains, habitants et associations au sujet de la quantité de logements créée (le nombre de futurs logements leur a semblé trop important), et l'impact induit sur l'environnement, la biodiversité et la faune présente sur le site. Il a donc été demandé, chaque temps d'atelier ou d'échanges organisé, de réduire le nombre de logements, voire de ne pas en construire du tout, et d'augmenter la surface d'espaces verts. Des questions plus précises liées aux vis-à-vis et aux nuisances sonores ont été formulées par les riverains directs concernés par ces sujets.

## 2.2. SYNTHESSES ET REPONSES AUX QUESTIONS RELATIVES AU PROJET

### DENSIFICATION

Questions	Issues de	Réponses apportées
Manque-t-il de la place pour construire à Saint-Nazaire ?	M	<p>On constate qu'une attention croissante est portée sur les externalités négatives de l'artificialisation des sols (dégradation des habitats naturels, perte de la biodiversité, pollution des sols et des eaux, etc.), et ce notamment depuis la loi Climat et Résilience de 2021. Pour la première fois, des objectifs chiffrés sont donnés concernant cette artificialisation.</p> <p>Le logement n'est pas décorrélé de ces problématiques puisqu'entre 2009 et 2021, l'habitat représente 65% des nouvelles terres artificialisées, et en particulier les maisons individuelles, selon le CEREMA. Or, l'artificialisation des sols est le principal facteur de disparition de la biodiversité sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Toutefois, les besoins en logement continuent d'augmenter. Sur le territoire de la CARENE, par exemple, le PLUi indique qu'il est nécessaire de construire 8045 logements pour seulement maintenir la population d'ores-et-déjà présente sur le territoire, d'ici 2030.</p> <p>Ainsi, pour réguler la consommation foncière, tout en répondant aux besoins en logement de leur population, les collectivités s'engagent depuis quelques années à valoriser la densification, le renouvellement urbain, la réhabilitation pour préserver le plus possible les espaces naturels agricoles et forestiers.</p> <p>Le site de Gavy, identifié pour répondre aux différents besoins du territoire, intègre ces objectifs : il permet de revaloriser des sites d'ores-et-déjà artificialisés, de réhabiliter des bâtiments qui ne répondent plus aux normes environnementales et énergétiques actuelles, de densifier un territoire urbain, et de redonner une place à la nature pour préserver au maximum la biodiversité locale.</p>

<p>Est-il légal de construire des tours aussi hautes ?</p>	<p>CO</p>	<p>Le site de Gavy est situé dans la zone UAd1 du PLUi de Saint-Nazaire Agglomération.</p> <p>Le règlement écrit de la zone UAd précise à l'article 3.1.5 « Hauteur maximale des constructions » :</p> <p><i>« La hauteur extérieure des rez-de-chaussée des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail doit être de 3 mètres minimum.</i></p> <p><i>La hauteur maximale (H2) des annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m2 est limitée à 3,50mètres.</i></p> <p><i>La hauteur à l'égout (H1) des annexes dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m2 ne doit pas excéder 3 mètres. »</i></p> <p>La hauteur des constructions principales n'est donc pas limitée.</p> <p>La zone UAd est identifiée dans le PLUi comme un secteur en mutation constituant un potentiel de renouvellement urbain sur lequel il convient de permettre des opérations innovantes et de ne pas alourdir le contexte réglementaire.</p>
<p>Pourquoi construire 16 bâtiments dans une ville qui possède des logements qui pourraient être rénovés ?</p> <p>Plutôt que de construire toujours plus, pourquoi ne pas commencer par rénover le bâti déjà existant ?</p>	<p>CO</p>	<p>Pour répondre aux besoins en logements du territoire, la Ville mène une double stratégie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revaloriser le parc de logements existants par des programmes de réhabilitation et de renouvellement urbain ;</li> <li>• Créer de nouveaux logements sur des sites urbanisés, d'ores-et-déjà artificialisés.</li> </ul> <p>Concernant la rénovation et la réhabilitation des bâtiments existants, la Ville de Saint-Nazaire a engagé de nombreux programmes :</p> <p><u>Action Cœur de Ville :</u></p> <p>En décembre 2023, la Ville de Saint-Nazaire, la CARENE et Action Logement ont signé une convention pour la mise en œuvre de 13 programmes de réhabilitation ou de construction d'ici 2025. Il s'agit des projets suivants : 37 avenue Albert de Mun, 4 avenue de la République (résidence « Mystik »), 91 rue d'Anjou (résidence « Oktopus »), Boulevard Willy Brandt, 52 rue de la Matte, rue Alfred Nobel et rue Martin Luther King, 7 avenue de la République, 40 rue de</p>

		<p>Normandie, 6 rue Pierre Mendès France, rue Barnave (Côté court), rue Barnave et rue Montaigne, rue Maudes, rue Salengro (L'Illiade).</p> <p><u>L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)</u></p> <p>L'ANRU est un établissement public qui finance et accompagne la transformation de quartiers à l'échelle nationale, sur les volets suivants : rénovation, désenclavement, mixité sociale. A Saint-Nazaire, plusieurs dispositifs entrent dans ce cadre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional (PRIR)</b>, pour requalifier les logements existants. Il concerne 10 quartiers du territoire, et notamment Richarderie, Trébale, Plaisance ou encore Berthauderie) ;</li> <li>• <b>Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)</b>, pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers prioritaires. A Saint-Nazaire, il s'agit notamment du quartier Petit Caporal, de la Ville Ouest, et du quartier Robespierre-Prézégat.</li> </ul> <p><b>Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU)</b> pour accompagner la transformation des quartiers les plus fragiles en zone urbaine sensible. Il a concerné les quartiers d'Avalix, de la Boulleterie, de Tréballe et de Chesnaie. Ce programme s'est conclu en 2021.</p> <p>Quant au nombre de bâtiments, il y en a bien 16 dont 2 réhabilités (bâtiment de l'Université et Ecole d'Infirmières). Le nombre de bâtiments, qui peut paraître élevé, tient aussi du fait que chaque bâtiment, hors « Emergence », développe en moyenne seulement 22 logements. En effet, le parti pris architectural permet de développer 100% des logements traversants et/ou doublement orientés grâce à des volumétries de bâtiment compactes. Leur faible emprise au sol permet également de garder une forte porosité à l'échelle du projet afin d'y créer des liaisons douces et des espaces paysagers largement plantés.</p>
<p>Pourquoi construire autant de logements ?</p>	<p>A</p>	<p>Comme les autres territoires situés en littoral, l'agglomération nazairienne connaît une dynamique démographique à la hausse avec une augmentation de 14% du nombre d'habitants entre 1970 et 2021, selon les derniers chiffres de l'INSEE.</p> <p>D'ici 2030, le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire envisage par ailleurs une évolution de 11 à 14%.</p>

		<p>Cette évolution comprend à la fois le desserrement résidentiel des habitants du territoire (divorces, prolongation du célibat, augmentation du nombre de personnes veuves, départ des enfants du foyer familial pour s'installer de manière autonome) et à la fois les migrations résidentielles. A titre d'exemple, l'augmentation du desserrement des ménages au sein de l'agglomération nazairienne, entre 2009 et 2014, a nécessité la construction de 1429 logements.</p> <p>Ainsi, dans l'idée d'uniquement maintenir la population vivant sur le territoire de la CARENE, et sans compter les migrations résidentielles, la dernière révision du PLUi indique qu'il faudrait produire 8045 logements d'ici 2030. La rénovation et la réhabilitation restent insuffisantes pour répondre à ces besoins, et c'est pour cette raison que la construction neuve doit compléter l'offre existante. C'est dans ce cadre qu'entre le projet Destination Gavy.</p>
Pourquoi construire une tour aussi haute ?	CO	<p>Les porteurs de projet ont conscience que la hauteur de l'Emergence n'est pas anodine. Plusieurs points tendent tout de même à l'intégrer au sein du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire des bâtiments plus hauts permet de réduire leur emprise au sol pour un même nombre de logements ;</li> <li>• Sa construction a une forte importance dans l'économie du projet : si sa hauteur est réduite, cela signifie qu'il faut augmenter d'au moins 1,5 le nombre de logements, et donc augmenter l'emprise au sol et son artificialisation (un logement ayant vue sur la mer n'a pas la même valeur financière qu'un logement sans) ;</li> <li>• Des résidences aussi hautes existent d'ores-et-déjà dans le paysage nazairien du littoral. L'objectif ne reste pas de créer un quartier « de building », mais de symboliser de manière ponctuelle le renouveau du site.</li> </ul>
Quel est le pourcentage de bâti nouveau par rapport au bâti existant et toutes surfaces actuellement artificialisées ?	M	<p>La surface totale du projet d'aménagement de Gavy est de <b>78 350 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments existants sur le site de Gavy est d'environ <b>10 055 m<sup>2</sup></b>. L'emprise au sol des bâtiments conservés et réhabilités (bâtiment de l'Université, IFSI et maisons) sera d'environ <b>8 100 m<sup>2</sup></b>. L'emprise au sol des futures constructions sera d'environ <b>9 700 m<sup>2</sup></b>. L'emprise au sol totale du projet (bâtiments conservés réhabilités + futures constructions) sera d'environ <b>17 800 m<sup>2</sup></b> soit + 7 745 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant.</p>

## LOGEMENTS ET FUTURS HABITANTS DU SITE

Questions	Issues de	Réponses apportées
Pourquoi vouloir loger des cadres et pas les nazairiens ?	CO	Le projet proposé par Icade Promotion et le Groupe Duval entend être le plus inclusif possible, pour répondre aux besoins des différentes populations qui composent le territoire nazairien.
L'opération ne risque-t-elle pas de gentrifier le quartier ?	A	<p>Pour cela, différents types de logements ont été intégrés au projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>30% de logements sociaux</b> <i>Le parc social offre des logements aux loyers plafonnés selon la nature des prêts et subventions accordés aux organismes HLM. Les plafonds de loyers sont définis à l'échelle nationale, pour ensuite être adaptés aux marchés locaux. Plusieurs types de prêts existent, et se différencient par les publics auxquels ils sont destinés, et de fait par leurs loyers (PLAI, PLUS, PLS)</i></li> <li>• <b>10 % de logements locatifs intermédiaires</b> <i>Les logements intermédiaires sont destinés aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour leur permettre d'être éligibles à un logement social, mais qui restent insuffisants pour se loger dans le parc privé. Comme les logements sociaux, les logements intermédiaires ont un loyer plafonné et sont attribués selon des critères d'éligibilité spécifiques (plafonds de revenus, composition du foyer, etc.). Cet engagement est inscrit dans la Charte de la Qualité et de la Transition Ecologique de Saint-Nazaire.</i></li> <li>• <b>60% de logements libres</b></li> </ul> <p>Par ailleurs, pour répondre au mieux aux besoins des différentes populations, des typologies diversifiées sont envisagées (du T1 au T5), à la fois adaptées aux étudiants, aux jeunes actifs, aux familles, aux seniors, etc.</p> <p>L'objectif est donc de réaliser du logement pour tous et non de gentrifier le quartier.</p>

Quelle est la part de logement social sur site ? Combien de logements cela induit-il ?	A	Sur l'ensemble du programme, 360 logements sont prévus dont 108 logements sociaux (30%), conformément au règlement du PLUi.
Quels seront les prix d'achat des appartements ?	A	Le prix de vente prévisionnel s'établira entre 4500 et 6000 € TTC /m <sup>2</sup> , y compris stationnement, en fonction des bâtiments et des caractéristiques de chaque logement (typologie, taille, étage, etc.).  Cette fourchette reste prévisionnelle, les prix s'ajusteront en fonction de l'évolution des permis de construire et du contexte économique.

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Questions	Issues de	Réponses apportées
En quoi le projet est-il bas carbone, alors que des milliers de m <sup>3</sup> de béton vont être coulés ?	A	Afin de réduire au maximum son empreinte carbone, le projet de renouvellement urbain de Gavy prévoit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La réhabilitation du bâtiment de l'actuelle Université pour réduire significativement son impact carbone ;</li> <li>• La réhabilitation, la surélévation et l'extension de l'école des infirmières (IFSI) pour réduire significativement son impact carbone ;</li> <li>• La réutilisation du parking semi-enterré du bâtiment du « PASCA » pour les futurs logements ;</li> <li>• La réutilisation des voiries existantes ;</li> <li>• Les bâtiments neufs du projet respecteront tous les seuils 2028 définis par la RE2020. De plus, l'ensemble des projets de construction neuve sera labellisé <i>a minima</i> Biosourcé de niveau 1 et visera l'atteinte du niveau 2 ;</li> <li>• Les bâtiments réhabilités viseront le label BBC Effinergie Rénovation.</li> </ul>
Quel sera le pourcentage du bâti par rapport aux espaces naturels ?	M	La surface totale du projet d'aménagement de Gavy est de <b>78 350 m<sup>2</sup></b> .  L'emprise au sol des bâtiments existants sur le site de Gavy est d'environ <b>10 055 m<sup>2</sup></b> .

		<p>L'emprise au sol des bâtiments conservés et réhabilités (bâtiment de l'Université, IFSI et maisons) sera d'environ <b>8 100 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>L'emprise au sol des futures constructions sera d'environ <b>9 700 m<sup>2</sup></b>.</p> <p>L'emprise au sol totale du projet (bâtiments conservés réhabilités + futures constructions) sera d'environ <b>17 800 m<sup>2</sup></b> soit + 7 745 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. Le <b>coefficient d'emprise au sol sera donc d'à peine 23%</b> à l'échelle du projet. Ce dernier est relativement faible et reste comparable à l'emprise au sol du tissu urbain environnant.</p>
Quel est l'impact des bâtiments par rapport au coefficient de biotope par surface ?	A	<p>Le coefficient de biotope par surface existant est d'environ <b>0,66</b>.</p> <p>Le coefficient de biotope par surface du projet sera d'environ <b>0,64</b>.</p> <p>Le coefficient de biotope par surface du projet sera donc très proche de l'existant. Le projet prévoit en effet de renaturer le cœur du site de Gavy aujourd'hui largement imperméabilisé par le parking de l'Université et les voiries. Il permettra ainsi de désimperméabiliser environ 4 500 m<sup>2</sup> de surface et de renforcer les trames vertes et bleues via la plantation d'environ 500 à 600 arbres et la gestion des eaux pluviales</p>
Pourquoi ne pas bâtir sur la zone déjà imperméabilisée (le parking) ?	A	<p>Les porteurs de projet accordent une attention particulière à la réhabilitation du bâti existant, mais également à la construction de bâtis neufs sur des zones d'ores-et-déjà imperméabilisées, et notamment sur le parking existant.</p> <p>Ainsi, près de 60% des constructions neuves seront réalisées sur les emprises des bâtiments et des parkings existants à ce jour et démolis dans le cadre du projet.</p> <p>Seule une partie du parking existant n'est pas comprise au sein du projet, et sera dédiée au point de retournement des bus en raison de la piétonnisation prévue par le projet de la zone de retournement actuelle.</p>
Pourquoi sacrifier un poumon vert, ressource de biodiversité dans une zone fragile, sujette à l'érosion ?	CO	<p>Les poumons verts du site de Gavy, qu'il s'agisse de la Prairie, du Bois de Porcé ou du Bois de Trébézy, ne sont pas concernés par l'implantation de bâti, et les porteurs de projet veilleront à ce que la construction et l'exploitation des différents programmes prévus ne viennent pas altérer</p>

		<p>leur bon fonctionnement, comme c'est le cas aujourd'hui avec les différentes activités d'ores-et-déjà présentes.</p> <p>Par ailleurs, le projet respecte les réglementations imposées par le PLUi et la Loi Littoral. L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Le projet se situe en zone UAd1 défini par le PLUi en vigueur, comme un secteur déjà urbanisé. Le projet s'implante dans un périmètre bâti existant et entraîne une extension limitée de l'urbanisation en zone UAd1, s'inscrivant dans une continuité urbaine certaine du fait de la densité de la zone déjà existante. Par ailleurs, l'extension limitée de l'urbanisme des espaces proches du rivages ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée dans le PLUi, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. Le projet est conforme à l'OAP n°26 « Gavy », et avec le SCoT. L'urbanisation de ce site se structure uniquement autour des objectifs poursuivis par l'OAP. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le caractère urbanisé de la zone dans laquelle se trouve l'emprise du projet étant indiscutable, les interdictions liées à la bande littorale ne lui sont pas applicables.</p> <p>Enfin, le projet prévoit une désimperméabilisation de 4500 m<sup>2</sup> du site, avec le parc central notamment, en replantant entre 500 et 600 arbres d'essence locale et en incluant des strates végétales basses qui permettront de créer une liaison écologique entre le Vallon de Porcé et celui de Trébézy</p>
<p>Combien d'arbres risquent d'être coupés ? Quelles sont les espèces concernées ?</p>	<p>A</p>	<p>Un diagnostic phytosanitaire a été réalisé à l'échelle du site et mis à disposition du public sur le site internet dédié au projet <a href="http://www.destinationgavy.com">www.destinationgavy.com</a></p> <p>267 arbres ont ainsi été diagnostiqués.</p>

Le projet prévoit l'abattage d'environ 100 arbres. Parmi ces 100 arbres, on compte :

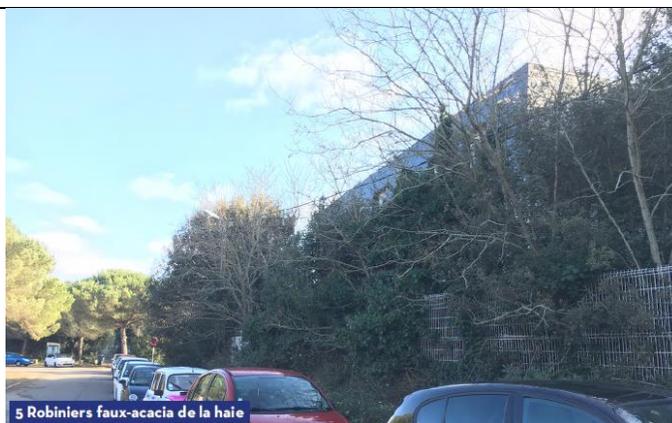
- 6 arbres d'essence invasive (Robinier faux-acacia) et 2 arbres en mauvais état sanitaire dont l'abattage est nécessaire ;



Essence invasive à traiter obligatoirement  
*Robinier faux-acacia*



Sujet en mauvais état sanitaire



- 57 arbres en état sanitaire moyen et de faible intérêt écologique. Il s'agit ici principalement des haies de cyprès et de thuya ;

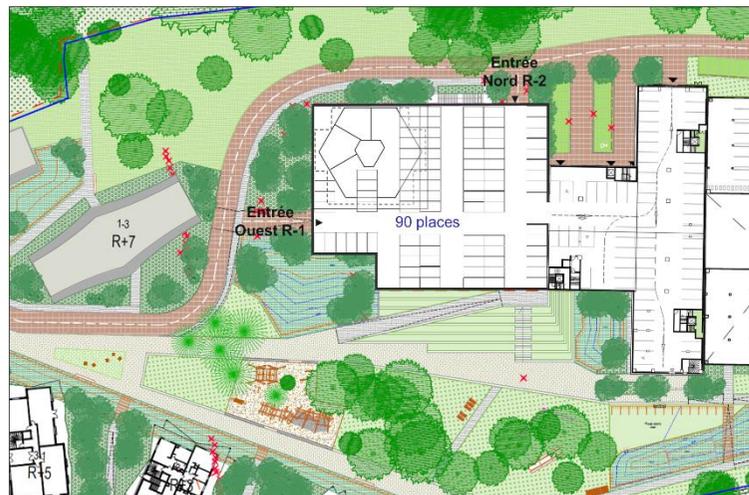


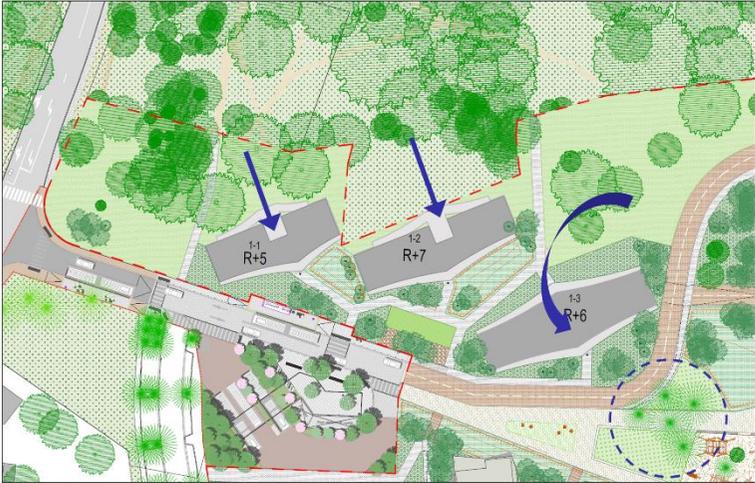
Sujet en état sanitaire moyen  
et d'intérêt écologique faible

		 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35 arbres en bon état sanitaire et/ou d'intérêt écologique.</li> </ul>
Que vont devenir les arbres morts ?	A	Le projet prévoit une démarche de réemploi des matériaux. Ainsi, les arbres abattus pourront être utilisés pour créer du mobilier urbain.
Comment peut-on être sûrs de la préservation des arbres qui ont été identifiés comme présentant un intérêt de conservation ?	A	Hormis les arbres abattus (cf. réponse ci-dessus), l'ensemble du patrimoine arboré de Gavy sera préservé. Des mesures conservatoires seront mises en place pendant la phase chantier pour assurer leur pérennité.
Y aura-t-il des arbres en quantité suffisante entre la route de Saint-Marc et les premières constructions ? Cet espace étant actuellement boisé, quelle est la proportion de déboisement sur cette partie du projet ?	M	<p>Le projet prévoit de planter entre 500 et 600 arbres afin de renforcer les trames vertes et bleues du site de Gavy notamment entre le bois de Porcé et le Vallon de Trébézy. Sur l'îlot appelé « Lisière » du projet, aucun arbre du bois de Porcé ne sera abattu.</p> <p>La phase de concertation nous a en effet permis d'améliorer le projet en supprimant le sous-sol initialement prévu sur cet îlot afin de le repositionner sur un 2<sup>ème</sup> niveau de sous-sol de l'îlot appelé « Emergence ».</p> <p><b>Suppression du parking de l'îlot lisière :</b></p>



**Repositionnement des 90 places de stationnements sur un 2ème niveau de sous-sol sous l'émergence :**



	<p>Les 3 bâtiments de l'îlot ont été également repositionnés pour les éloigner davantage de la lisière du bois de Porcé afin de préserver les arbres et leur système racinaire :</p>  <p>Le tracé de la voie a également été modifié pour préserver les pins en entrée de site (cercle pontillé ci-dessus).</p>
<p>Serait-il possible de publier la liste des espèces d'arbres implantées (essences, tailles) ? Lesquelles seront adaptées à l'augmentation des températures ?</p>	<p>A</p> <p>La stratégie végétale du projet se décline selon les différentes typologies d'espaces du projet.</p> <p>Pour 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.</p> <p>Afin d'assurer l'adaptation des végétaux au site et des quantités suffisantes pour le projet, il est prévu de prélever des végétaux issus du site ou des alentours ayant des conditions de sol et</p>

		<p>hydriques similaires, et ayant donc un patrimoine génétique local. Cette récolte de végétaux peut se faire par des boutures ou des graines.</p> <p>Les espèces d'arbres plantés seront uniquement des essences locales (comme le chêne vert par exemple). La liste complète des espèces plantées pourra être consultée dans la notice paysagère du projet après obtention de la demande de permis d'aménager.</p>
La nature implantée sera-t-elle domestiquée, maîtrisée par l'humain pour l'humain, ou libre et spontanée ?	A	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cette intervention sera ciblée, afin de laisser des zones dans leur état actuel, accueillant une forte biodiversité faunistique qu'il ne s'agirait pas de déranger.</p> <p>Le parti pris paysager vise donc à laisser la nature regagner le cœur de site de Gavy de manière naturelle même si certains espaces feront l'objet d'entretien par les futures copropriétés.</p>
Quels seront les impacts des travaux sur les espèces animales et végétales ?	A	<p>Un diagnostic faune, flore et habitats a été réalisé par une écologue d'avril 2023 à avril 2024 afin de mesurer les éventuels impacts du projet sur la faune et la flore.</p> <p>Concernant la flore, la zone d'implantation du projet (ZIP) ne comporte aucune espèce protégée, aucune espèce au statut conservatoire moyen à fort, ni d'espèce déterminante.</p> <p>Les habitats dominants sont des habitats prairiaux, des pelouses de parcs et jardins associés à des feuillus locaux et arbustes horticoles voire invasifs.</p> <p>La ZIP compte comme habitat ligneux le boisement de feuillus au nord et le boisement sur coteau au sud du projet. Des alignements d'arbres et fourrés sont aussi recensés.</p> <p>Les surfaces artificialisées sont assez importantes.</p>

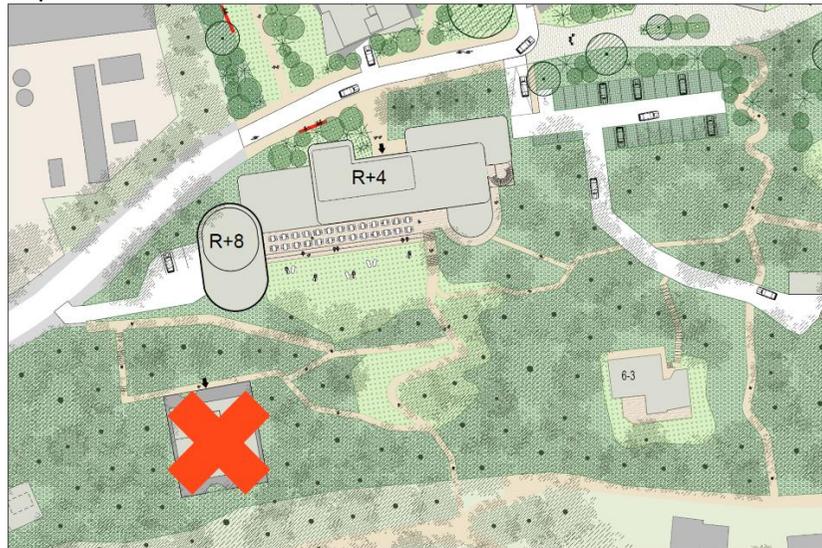
Les seuls habitats d'intérêt communautaires sont hors du périmètre. Il s'agit des habitats littoraux présents en pied de falaise puis sur la zone de battement des marées.

Aucune zone humide ou pédologique n'a été répertoriée.

Les espèces invasives représentent par-contre un enjeu fort sur ce périmètre.

S'agissant de la faune, voici une synthèse des résultats :

- **Insectes** : le Grand Capricorne, espèce protégée à statut de conservation fort (DHII) a été inventorié dans des arbres sénescents. Le lucane cerf-volant, espèce non protégée mais à statut de conservation fort (DHII) a été répertorié dans le sous-bois de Trébézy. Il s'agit donc d'enjeux liés aux boisements. Le spa de l'hôtel initialement prévu proche de ces boisements a ainsi été supprimé afin de les préserver et de n'avoir aucun impact sur les espèces identifiées.

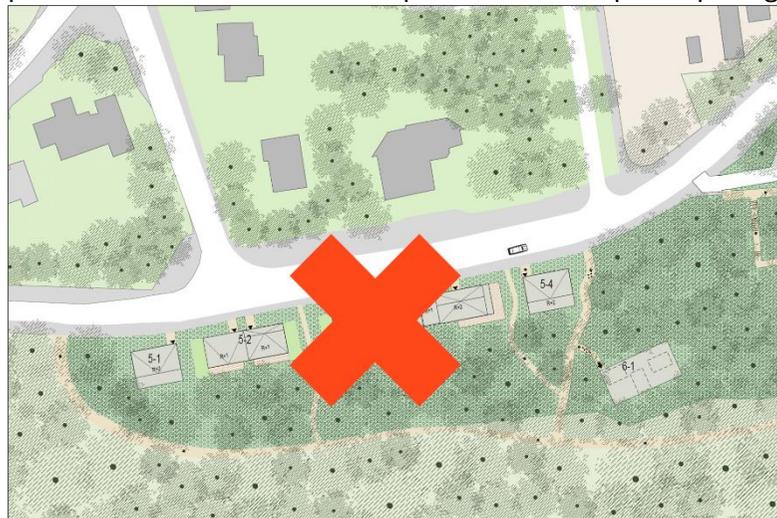


***Suppression du spa de l'hôtel***

- **Amphibiens** : il a été observé la reproduction de la Salamandre tachetée, du Triton palmé et du Crapaud épineux dans les ruisseaux. Les boisements sont les habitats essentiels à

la vie terrestre des Amphibiens. Toutes protégées, à statut de conservation faible (aucune DHII), l'enjeu de préservation de ces espèces est lié aux boisements et aux ruisseaux. Le projet conserve l'entièreté des boisements de Porcé et Trébézy et n'aura donc pas d'impact.

- **Reptiles :** deux noyaux de population de Lézard des murailles, protégés et au statut de conservation faible, ont été identifiés ainsi qu'un à deux noyaux de population d'Orvet fragile, protégés et au statut de conservation faible (aucune espèce DHII). L'enjeu de préservation de ces espèces est lié aux boisements, à leur lisière et au bâti. L'îlot appelé « Linéaires » initialement prévu le long du chemin des Infirmières a donc été supprimé du projet. La ferme historique est ainsi conservée, tout comme l'entièreté du boisement permettant de n'avoir aucun impact sur ces 2 espèces protégées.



**Suppression îlot « Linéaire »**



***Conservation de la ferme historique à réhabiliter en maison***

- **Mammifères terrestres** : L'écureuil roux est présent et facilement observable, protégé mais à faible statut de conservation. La Belette d'Europe a été détectée (fèces sous plaque à Reptiles), non protégée mais à statut de conservation fort (aucune espèce DHIII). Là-aussi, l'enjeu de préservation de ces espèces est lié aux boisements. Le projet conserve l'entièreté des boisements de Porcé et Trébézy et n'aura donc pas d'impact.
- **Avifaune** : plusieurs espèces protégées nicheuses dans les boisements et les arbres de parc ont été répertoriées. Dans les boisements et autres secteurs très arborés, des espèces nicheuses protégées et à enjeu de conservation, certaines à probables, ont été identifiées. Il s'agit du Verdier d'Europe, du Pic épeichette, du Chardonneret élégant, et du Serin cini (aucune espèce DOI). Le projet conserve l'entièreté des boisements de Porcé et Trébézy et n'aura donc pas d'impact. Le Martinet noir nicheur a été observé dans la ferme historique (2 couples) et dans l'école des infirmières (1 couple). La conservation de la ferme historique constitue donc une mesure d'évitement. S'agissant du couple identifié dans l'école d'infirmières, le projet prévoit une mesure de réduction en planifiant le démarrage des travaux de l'hôtel hors période de nidification. Par ailleurs, le projet prévoit de mettre en place des nichoirs sur le toit du futur hôtel.

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Chiroptères</b> : plusieurs arbres favorables aux espèces arboricoles ont été identifiés tout comme quelques pièces favorables aux Chiroptères mais aucune trace de présence. La fréquentation du site a été observée en chasse ou déplacement par 13 espèces de Chiroptères (sur 21 en PDL), diversité relative moyenne. Toutes ces espèces sont protégées, 4 DHII (Grand Murin, Barbastelle d'Europe, Grand rhinolophe et Murin à oreilles échancrées), 4 menacées ou vulnérables (Pipistrelle commune, Pipistrelle de Nathusius, Sérotine commune, Murin de Daubenton, Oreillard roux). L'enjeu de préservation se concentre sur la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Nathusius et la Sérotine commune, et dans une moindre mesure sur la Pipistrelle de Kuhl et est lié aux boisements. Le projet conserve l'entièreté des boisements de Porcé et Trébézy et n'aura donc pas d'impact.</li> </ul> <p>Les ajustements réalisés pendant cette phase de concertation ont permis d'améliorer le projet de sorte à n'avoir aucun impact direct sur la faune et la flore.</p>
Quels seront les impacts des zones habitées sur les espèces nocturnes (bruit, éclairage) ?	A	Ces impacts sont difficilement mesurables étant liés à l'usage des futurs occupants du site. Les enjeux de préservation des espèces sont principalement liés à leur habitat et donc principalement aux boisements existants en ce qui concerne le site de Gavy. Le projet prévoit de préserver ces boisements pour ne pas avoir d'impact sur ces dernières.
Comment exactement vont se matérialiser les continuités écologiques entre le Bois de Porcé et le Vallon de Trébézy ?	A	Le cœur du site de Gavy est actuellement largement imperméabilisé en raison du parking de l'Université et des voiries ce qui crée une rupture écologique entre le vallon de Porcé et celui de Trébézy. Le projet prévoit ainsi de renaturer tout le cœur du site en replantant de nombreux arbres mais également des strates végétales basses, permettant de créer une liaison écologique entre le Vallon de Porcé et celui de Trébézy
Serait-il possible de réaliser un plan de gestion du Bois de Porcé ? Cela permettrait de mettre en évidence de ce qu'il est capable de supporter pour se maintenir	A	Le bois de Porcé ne fait pas partie du périmètre de l'opération et reste une propriété de la Ville de Saint-Nazaire. Cette dernière a d'ores-et-déjà initié des études pour la renaturation du ruisseau et réfléchit à étendre ces dernières plus largement au bois de Porcé. Pour de plus amples informations, il faut se rapprocher des services de la Ville.

<p>Assainissement : comment abreuver tant de personnes avec un réseau déjà saturé ?</p>	<p>A</p>	<p>Le site universitaire de Gavy accueille actuellement près de 1 800 personnes (1200 personnes pour le bâtiment de l'Université, 200 personnes pour le bâtiment du PASCA et 387 personnes pour l'IFSI).</p> <p>Nous estimons que notre projet accueillera entre 1 100 et 1450 personnes au maximum.</p> <p>Même si l'usage relatif à l'assainissement n'est pas tout-à-fait comparable entre l'enseignement et l'habitation, force est de constater que le réseau actuel supporte les effluents de près de 1800 personnes.</p> <p>Une étude est en cours en lien avec les services de Saint-Nazaire Agglomération pour s'assurer que le réseau pourra supporter les effluents de notre projet. En tout état de cause, il sera dimensionné pour s'assurer de son bon fonctionnement.</p>
<p>Prévoit-on également des points de composts (collectifs) ?</p>	<p>M</p>	<p>Des points d'apport volontaire pour les biodéchets seront mis en place sur tout le projet. La collecte des biodéchets sera assurée par Saint-Nazaire Agglomération.</p> 

### SERVICES ET COMMERCES

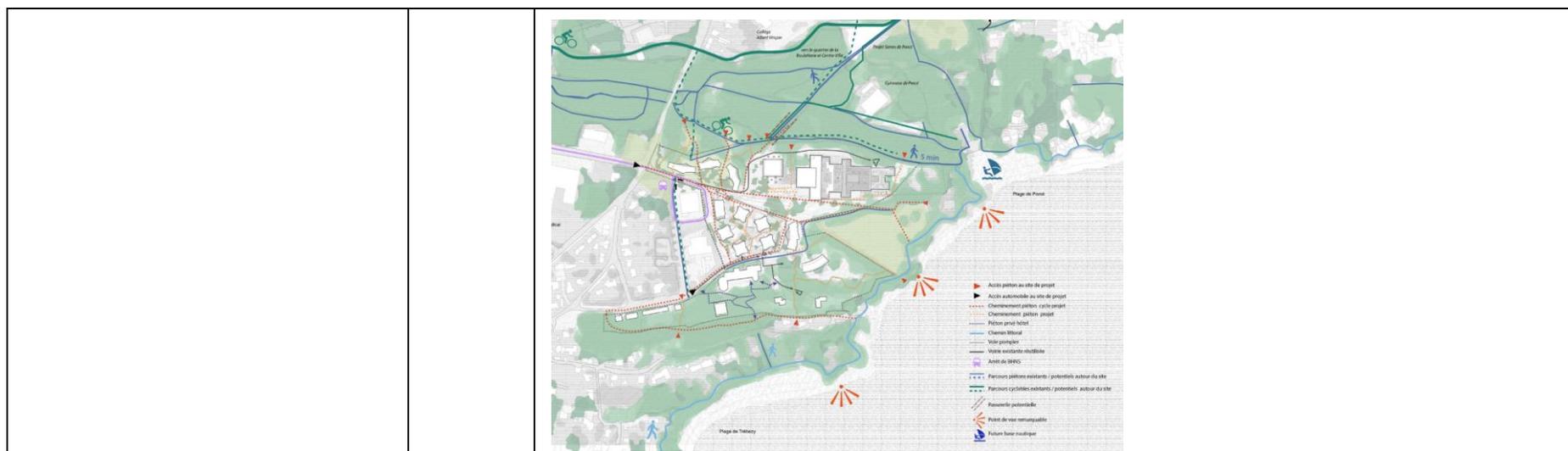
Questions	Issues de	Réponses apportées
-----------	-----------	--------------------

Peut-on savoir sur quelles bases ont été déterminées les exploitations (hôtel, Weform, restaurant) ?	CO	<p>L'appel à manifestation d'intérêt lancé par Saint-Nazaire Agglomération, en partenariat avec les propriétaires du site et accompagnés par l'ADDRN, a fixé un certain nombre d'ambitions parmi lesquelles figuraient l'objectif de participer à la diversification des activités, en appui de l'existant. L'orientation d'aménagement et de programmation du PLUi de Saint-Nazaire Agglomération reprend également cet objectif d'accueillir une opération de renouvellement urbain mixte à vocation d'habitat et d'activités.</p> <p>Pour répondre à cet objectif, le groupement Icade/Duval s'est rapproché de plusieurs partenaires exploitants. Parmi ces partenaires, plusieurs ont confirmé leur intérêt pour y développer les activités prévues à savoir un complexe sport/loisirs, un hôtel, un restaurant et un centre de formation sport/santé.</p>
Y a-t-il eu des études de marché et un business-plan ?	CO	Chaque exploitant sollicité a réalisé sa propre étude de marché avant de confirmer son intérêt. Des business-plan ont ensuite été réalisés en phase concours et transmis à Saint-Nazaire Agglomération dans le dossier d'offre finale. Ces éléments ont ainsi permis à Saint-Nazaire Agglomération de s'assurer de la solidité de l'engagement des différents exploitants partenaires du groupement Icade/Duval.
Qui sera l'exploitant du Melt Hotel ?	A	Le Groupe Melt sera l'exploitant de l'hôtel prévu sur l'opération. Il exploite sous la marque « JOST HÔTEL ».
Y aura-t-il un accrobranche ?	A	L'accrobranche était initialement imaginé dans le bois de Porcé donc hors périmètre de l'opération. Après échange avec la Ville de Saint-Nazaire et Saint-Nazaire Agglomération, cette proposition n'a pas été retenue dans l'objectif de garantir la préservation du bois de Porcé et de sa faune. Il n'y aura donc pas d'accrobranche.
Quel est l'intérêt de l'escalade puisqu'il existe déjà une salle ?	A	L'exploitant, après une étude de marché, a déterminé qu'il y avait une opportunité de développer cette activité sur le site. Cette dernière s'inscrit dans un programme mixte, offrant une diversité d'activités sportives aux futurs habitants et usagers.
Y aura-t-il une offre de médecins, infirmiers, aides à domicile ?	A	Le projet prévoit un volume tertiaire d'environ 650 m <sup>2</sup> dans lequel il a été proposé d'y implanter une maison médicale au cours de la concertation. Cette possibilité va donc être étudiée.

<p>Quels seront les horaires d'ouverture et de fermeture de l'hôtel et du restaurant ?</p>	<p>A</p>	<p>Ils ne sont pas arrêtés à ce stade, mais respecteront les obligations réglementaires pour ce type d'activités recevant du public.</p>
<p>Comment régler la question de la réverbération sonore ?</p>	<p>A</p>	<p>Les exploitants sont sensibilisés et respecteront les obligations réglementaires en termes de niveau sonore.</p> <p>Concernant les éventuelles nuisances sonores liées aux activités de bar/restauration, nous allons étudier, en lien avec les exploitants et les architectes de l'opération, la possibilité de mettre en place une verrière, ou tout autre dispositif, sur la terrasse du restaurant panoramique, permettant de minimiser les effets de réverbération sonore.</p> <p>Nous allons également étudier la possibilité de prévoir une baie vitrée sur la terrasse du bar rooftop de l'hôtel.</p> 

## STATIONNEMENT ET CIRCULATION

Questions	Issues de	Réponses apportées
Combien de places de stationnement aériennes sont prévues ? Et spécifiquement pour l'hôtel ?	CO	71 places de parking aériennes seront dédiées aux usagers du restaurant panoramique, de la salle fitness, et de l'hôtel. Les autres seront en sous-sol, ou en rez-de-chaussée couverts.  29 places de parking aériennes seront spécifiquement attribuées à l'hôtel.
Le nombre de places de stationnement prévu est-il suffisant ?	A	Le nombre total de places de parking envisagé par les porteurs de projet s'élève à 546, pour un besoin réglementaire établi dans le PLUi à 482 places. Il est donc supérieur de plus de 13% au besoin du territoire envisagé, et reste tout à fait cohérent par rapport à l'étude mobilité réalisée dans le cadre du projet, et accessible en libre-service sur le site internet <a href="http://destinationgavy.com">destinationgavy.com</a> .
Les parkings accessibles au grand public seront-ils payants ou gratuits ?	A	La mise en place d'une période de gratuité (1h ou 2h) avant de devenir payant, afin d'éviter le stationnement « ventouse », est en cours d'étude.  Cette décision doit faire l'objet d'un arbitrage municipal.
Si le parking est gratuit, comment régler le problème du stationnement ventouse ?	A	
Quelle place est donnée aux piétons ?	A	La composition spatiale s'organise 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 s'insèrent au sein de chaque îlot de logements, les traversant 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.  Enfin, la place dédiée à la voiture sur site est considérablement réduite par rapport à la situation actuelle : les deux axes automobiles seront réduits à l'entrée du site, et aux entrées de parking.



## ESPACES PUBLICS

Questions	Issues de	Réponses apportées
Quel est le ratio des espaces publics par rapport aux espaces privés ?	A	Le ratio des espaces publics devrait être compris entre 25 et 30% de l'emprise totale du projet.
Quelles sont les évolutions des espaces publics adjacents au projet (chemin du campus, parking du chemin du campus, terreplein résiduel à côté de la zone de retournement des bus) ?	A	La rue du Campus sera réhabilitée et mis en sens unique avec la création de places de stationnement publiques le long de la voie tout en veillant à préserver les alignements de pins. Le parking situé à l'Est de la rue du Campus sera lui-aussi réhabilité permettant d'offrir entre 60 et 70 places de stationnement public au quartier.

## 2.3. SYNTHESSES ET REPONSES AUX REMARQUES RELATIVES AU PROJET

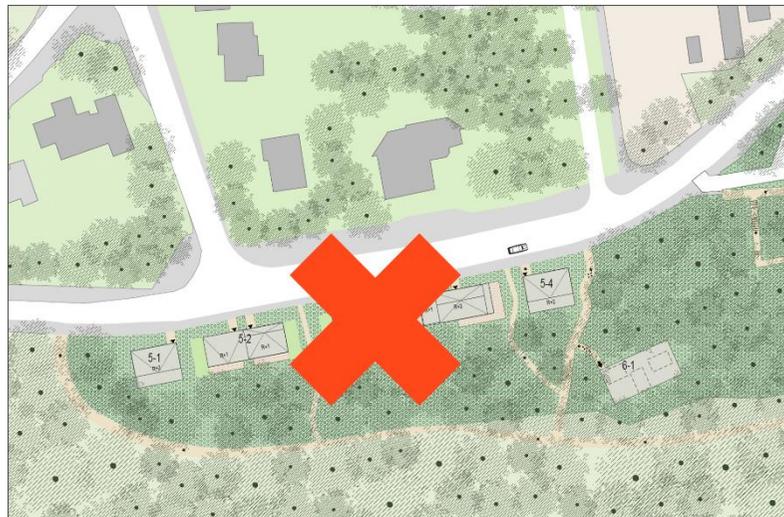
### ORGANISATION ET DEROULE DE LA CONCERTATION PREALABLE FACULTATIVE

Remarques	Issues de	Réponses apportées
<p>Dommmage pour un projet comme celui-là que le maire ne soit pas présent.</p>	M	<p>Les temps forts de la concertation ont été imaginés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux ateliers participatifs ayant pour objectif de donner la parole aux nazairiennes, nazairiens et associations, organisés en deux temps : une première partie de présentation du projet par l'équipe engagée afin que tout le monde ait le même niveau d'informations pour poursuivre la seconde partie, davantage participative, dédiée aux questions, remarques et propositions des participants.</li> </ul> <p>La présence du Maire et des représentants de la collectivité n'a donc pas semblé opportune à ce stade. Par ailleurs, leur absence a permis de conserver une neutralité politique durant les ateliers participatifs, animés et encadrés par une société d'Assistance à Maîtrise d'Usage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une réunion publique de bilan de la démarche avec présence de M. le Maire et des représentants de la collectivité pour présenter l'Ambition Maritime et Littorale dans laquelle s'inscrit le projet Destination Gavy. Ils ont par ailleurs pu répondre aux questions des participants concernant les différentes politiques menées, et liées au projet.</li> </ul>
<p>Dommmage qu'aucun représentant de la Ville ne soit venu.</p>	CO	
<p>Dommmage de voir que les représentants de ce rassemblement sont Nantais ou Angevins, et bien sûr qu'ils n'habitent pas dans le coin.</p>	M	<p>La qualité du projet proposé est liée aux ambitions portées par Icade Promotion et le Groupe Duval, à la programmation envisagée et à l'insertion paysagère et environnementale du projet, notamment. L'équipe projet s'est attachée à avoir une connaissance parfaite du site et de ses enjeux. Elle accorde par ailleurs une attention particulière à ce que le projet s'insère de la manière la plus harmonieuse possible au sein du site, du paysage, et du quartier avoisinant.</p>
<p>Quel dommmage cette organisation. Je viens de partir de l'amphithéâtre qui était très bien. En ce qui concerne les ateliers, je ne voyais pas la soirée comme ça, je ne suis pas intéressée par ces</p>	M	<p>Dans le cadre de l'organisation des deux ateliers participatifs, il nous a semblé pertinent d'adopter l'organisation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un temps de présentation du projet, sous le prisme du thème de la soirée, afin que les participants aient toutes les informations nécessaires et puissent ensuite en échanger et aboutir à des propositions ;</li> </ul>

<p>échanges-là où on n'entend pas les idées des uns et des autres. Je me suis inscrite aux deux autres réunions. Je n'espère pas avoir le même déroulé.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un temps d'atelier séquencé d'échanges en petits groupes, et en groupe complet, pour que chacun puisse apporter ses remarques et propositions.</li> </ul> <p>A l'issue des deux ateliers, le format temps de groupes / temps en sous-groupes nous est apparu essentiel, notamment au regard de l'ensemble des éléments produits par les participants.</p> <p>Par ailleurs, la parole était totalement libre, sans aucune intervention ou interruption de l'équipe projet, sauf demande des participants.</p>
<p>Nous sommes surpris des modalités de communication du calendrier de ladite concertation. Compte tenu des enjeux du projet, et de ses forts impacts pour les riverains, il nous semble indispensable de contacter personnellement par mail et par téléphone l'ensemble de ceux-ci afin qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, participer aux ateliers.</p>	M	<p>Dans le cadre de la communication liée à la concertation facultative préalable, plusieurs dispositifs ont été mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une information via les canaux numériques de la collectivité, et des porteurs de projet ;</li> <li>• La création d'un site internet propre au projet ;</li> <li>• La mise à disposition des différents éléments, études et fiches d'inscription aux ateliers.</li> </ul> <p>Une attention particulière a été portée aux riverains du quartier, et notamment aux riverains directs qui avaient été précédemment rencontrés de manière individuelle lors du deuxième semestre 2023 (démarche volontaire des porteurs de projet) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribution de la lettre d'informations auprès de chaque foyer situé dans le périmètre de 600 mètres autour du projet. La lettre d'informations présentait les grands objectifs du projet, le planning de la concertation, le QR Code redirigeant au site internet, les contacts mails et téléphoniques de l'équipe City-Neo ;</li> <li>• Appels téléphoniques ou mail à destination des riverains directs et associations dans le cas où nous avions leurs contacts et qui nous avaient autorisés à les recontacter (environ une dizaine d'échanges ont été réalisés en amont de la distribution de la lettre d'informations).</li> </ul>
<p>En tant que non résidente, j'ai été déçue de me trouver avec des gens qui interrompaient par des questions nuisantes, sans que je puisse comprendre le projet, et sachant qu'il y avait la possibilité d'échanger et réactions (réagir ?).</p>	CO	<p>Les temps d'échanges et participatifs organisés visaient à donner la parole à tous les participants de la même manière, afin que chacun puisse contribuer, de la manière dont il le souhaitait, à la démarche engagée.</p>

<p>Nous souhaitons que nos conseils et recommandations soient pris en compte. Merci</p>	<p>CO</p>	<p>L'ensemble des questions, remarques et propositions sont traitées et prises en compte dans ce présent bilan de concertation facultative. Icade Promotion et le Groupe Duval accordent une attention particulière à l'ensemble de ces différents points, pour les intégrer de la meilleure manière possible au sein du projet.</p>
---	-----------	--

### DENSIFICATION DU SITE

<i>Les logements prévus dans le cadre du projet</i>		
Remarques	Issues de	Réponses apportées
<p>Nous sommes inquiets au sujet de la hauteur des bâtiments réalisés sur l'îlot des Linéaires.</p>	<p>A</p>	<p>Suite aux retours des études et des ateliers, il nous a semblé nécessaire de revoir l'aménagement de l'îlot Linéaire afin de réduire l'impact environnemental et de conserver le patrimoine local. A ce titre le site est conservé en l'état avec une réhabilitation de la maison des Scouts (ferme).</p> <div data-bbox="913 756 1697 1273" style="text-align: center;">  <p>The diagram is a site plan showing a residential development. It features several building footprints, some labeled with numbers like 5-1, 5-2, 5-4, and 6-1. A large, prominent red 'X' is drawn over a central area of the plan, indicating the suppression of a specific plot. The surrounding area is depicted with green spaces and trees.</p> </div> <p><b>Suppression îlot « Linéaire »</b></p>

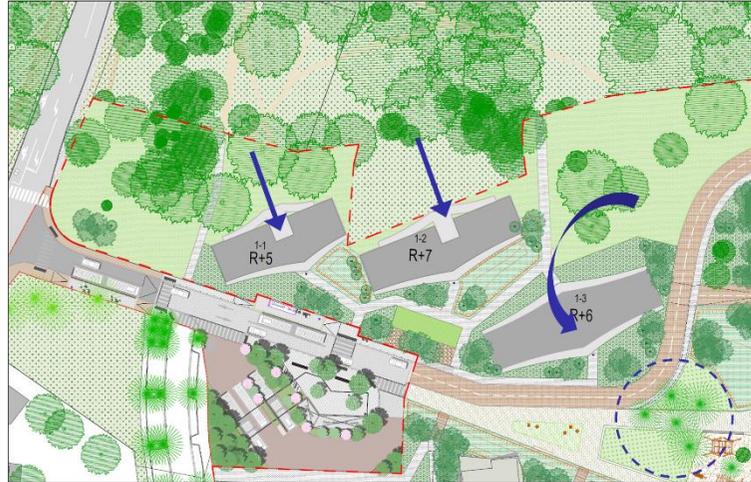
			<p><b>Conservation de la ferme historique à réhabiliter en maison</b></p>
<p>L'Emergence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opposition à sa construction</li> <li>• Une aberration architecturale et urbaine ;</li> <li>• Un changement trop important du caractère du site ;</li> <li>• Un impact sur le bois de Porcé.</li> </ul>	<p>A</p>	<p>L'implantation de l'Emergence sur l'opération permet, entre autres, de réduire la surface au sol construite tout en apportant une offre de logements complémentaire aux autres bâtiments. L'acte de construire de manière « verticale » permet de répondre aux besoins de logement et de réduire l'étalement urbain des villes.</p> <p>Son implantation est suffisamment éloignée du bois de Porcé pour ne pas impacter le système racinaire des arbres.</p>	
<p>Nous sommes opposés aux immeubles prévus sur la Lisière.</p>	<p>A</p>	<p>La phase de concertation nous a permis d'améliorer le projet en supprimant le sous-sol initialement prévu sur cet îlot afin de le repositionner sur un 2<sup>ème</sup> niveau de sous-sol de l'îlot appelé « Emergence ».</p> <p><b>Suppression du parking de l'îlot lisière :</b></p>	



**Repositionnement des 90 places de stationnements sur un 2ème niveau de sous-sol sous l'émergence :**



Les 3 bâtiments de l'îlot ont également été repositionnés pour les éloigner davantage de la lisière du bois de Porcé afin de préserver les arbres et leur système racinaire :



Le tracé de la voie a également été modifié pour préserver les pins en entrée de site (cercle pontillé ci-dessus).

<i>La densification de Saint-Nazaire</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Il y a beaucoup de logements vides à Saint-Nazaire. On peut aussi développer la colocation, l'habitat partagé pour réduire la surface personnelle.	CO	La vacance concerne particulièrement le centre-ville ancien de Saint-Nazaire, touché par une présence importante de bâtis anciens et vétustes. Pour répondre à cette problématique, la collectivité s'est engagée dans des programmes de réhabilitation et de rénovation, afin que ces logements puissent de nouveau être occupés, et notamment à travers Action Cœur de Ville (cf. réponses ci-dessus).
Il serait préférable de densifier en ville, et notamment sur le site de	A	

l'ancien hôpital au lieu d'y implanter des maisons individuelles.		Le centre-ville de Saint-Nazaire fait donc l'objet, comme d'autres quartiers, de programmes de réhabilitation, de renouvellement urbain, et de densification, pour répondre de la meilleure manière possible aux besoins en logement, tout en veillant à respecter les réglementations des documents de planification.
On aurait pu étudier un endroit qui a besoin de se densifier et il y en a encore, et conserver nos petits coins de « paradis » et la qualité de vie. Le béton ne doit pas être partout.	CO	<p>Les sites concernés par des programmes de renouvellement urbain, tel que le site de Gavy, sont des territoires qui ne s'intègrent pas aux espaces naturels, agricoles et forestiers, et qui ont d'ores-et-déjà des sols urbanisés. Par exemple, le site de Gavy accueille aujourd'hui des activités induisant une artificialisation des sols importante (site universitaire, parkings, écoles, etc.), qui sera revalorisée dans le cadre du projet d'Icade Promotion et du Groupe Duval.</p> <p>Enfin, les espaces naturels du site de Gavy ne seront pas concernés par l'implantation de bâti, qu'il s'agisse des différents bois ou de la Prairie.</p>

<i>Historique de l'évolution du site de Gavy</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
<p><i>Mail d'une association locale :</i></p> <p>Certains restent dubitatifs quant à la tour de 14 étages. Ceci-dit, je me permets de rappeler qu'au moment de la vente, par M. William Le Besque, à la ville de Saint-Nazaire (pour 800 000 francs), en 1929, du domaine de Gavy, domaine qui comportait 10 ha dont 3 ha de vignes à l'emplacement du bâtiment de l'Université, et 400 m le long de la côte en façade littorale, comprenant ferme, chapelle, bâtiments agricoles, se trouvait déjà une tour ! Certes pas de 14 étages, mais celle-ci était intégrée à une imposante villa-gentilhommière, construite vers 1855 (même époque que le château des Charmilles à Porcé dont elle était voisine) sur cave, avec entresol, rez-de-chaussée, + deux étages + grenier avec accès</p>	M	<p>Dans le cadre de la restructuration du site, notre ambition est de conserver un cadre naturel, tout en créant un nombre significatif de nouveaux logements. La question de la densité trouve logiquement une réponse dans la hauteur, pour limiter au maximum l'emprise au sol du programme, et libérer ainsi la place nécessaire au végétal afin qu'il puisse raisonnablement coexister avec l'architecture.</p> <p>Conscient que la question de la hauteur n'est pas anodine, il ne s'agit évidemment pas de construire un quartier de tours. Nous abordons le sujet par un événement unique, comme un acte d'acupuncture à l'échelle du paysage, une réponse forte mais</p>

<p>au 3e étage de ladite tour qui de plus était sommée d'une terrasse. Une grande partie du domaine était en culture. Il y avait aussi un verger, une prairie, un jardin avec pelouse bordée de camélias, rosiers et une allée bordée de palmiers (une autre allée était bordée de houx). On note aussi un petit bois de chênes verts, de sapins et de lauriers. Rien d'un espace vierge à l'état sauvage, donc...La mairie avait acquis ces terrains, alors en vente, pour l'hôpital et y édifier un asile de vieillards, cela prendra du temps (1939) - la guerre - puis viendra l'école d'infirmières, Technip, l'Université... Personne n'avait jamais parlé d'écocide ! Ce terme finit par perdre tout sens à force d'être employé à tort et à travers par ceux qui s'en servent de slogan outrancier. Pour nous, ce projet n'est pas tellement plus destructeur que l'activité humaine qui l'a précédé depuis près de 200 ans, voire plus. Votre approche respectueuse du milieu naturel et de l'environnement humain semble même plutôt exemplaire et nous ne pouvons que souhaiter la voir se concrétiser dans les années qui viennent... Certes il faut faire le maximum et sans doute encore plus pour tenir compte du bien-être de celles et ceux qui ont vocation à s'y rendre, à y vivre (y compris les petites bêtes...).</p>		<p>ponctuelle, iconique, et représentative du renouveau du site. Plutôt que d'éloigner cette présence forte du Bâtiment Université, nous proposons de les faire dialoguer en entretenant une grande proximité entre eux, aussi bien géographique que formelle comme une prolongation verticale de la dynamique initiale entamée par le Bâtiment Université, et de profiter de cette synergie entre deux époques pour en faire le signal d'une polarité nouvelle.</p> <p>Ainsi la verticalité de l'émergence répond à l'horizontalité du Bâtiment Université, une réactualisation du site. Plus précisément, plutôt qu'une verticalité, l'émergence est perçue comme une superposition d'horizontalités qui interprètent dans leurs proportions les géométries du Bâtiment Université laissant deviner un certain lien de filiation entre les deux, perpétuant ainsi une histoire du site qui se raconte non dans la rupture mais dans l'évolution.</p>
---	--	--

### PROGRAMMATION

Remarques	Issues de	Réponses apportées
<p>Certains ont formulé leurs inquiétudes sur la part de logement social prévue dans l'opération, sur le coût des futurs appartements en accession et sur</p>	<p>A</p>	<p>Le projet proposé par Icade Promotion et Groupe Duval entend être le plus inclusif possible, pour répondre aux besoins des différentes populations qui composent le territoire nazairien.</p> <p>Pour cela, différents types de logements ont été intégrées au projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>30% de logements sociaux</b></li> <li>• <b>10 % de logements locatifs intermédiaires</b></li> </ul>

le processus de gentrification que cela pourrait enclencher.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>60% de logements libres</b></li> </ul> <p>Par ailleurs, pour répondre au mieux aux besoins des différentes populations, des typologies diversifiées sont envisagées (du T1 au T5), à la fois adaptées pour les étudiants, les jeunes actifs, les familles, les seniors, etc.</p>
Il serait judicieux de rendre public le plan des espaces publics du projet, le détail des cheminements et le ratio des espaces publics / privés.	A	Ces éléments seront disponibles au moment de l'instruction du permis d'aménager (consultables en mairie). Pour le moment, ils restent en cours de définition.
Ce projet contient un hôtel (qui ne logera pas de nazairiens), des salles de sport, mais pas de logements pour les revenus moyens.  Par ailleurs, il ne s'agit pas de logements, donc pas de priorité vitale.	CO	<p>Le projet proposé par Icade Promotion et le Groupe Duval entend être le plus inclusif possible, pour répondre aux besoins des différentes populations qui composent le territoire nazairien (cf. réponse ci-dessus).</p> <p>Par ailleurs, la trame constructive du bâtiment de l'Université ne permet pas de créer des logements satisfaisants. Sa réhabilitation nécessitait de trouver des activités et services compatibles avec sa morphologie.</p> <p>Concernant l'hôtel, il ne logera pas de nazairiens, mais permettra, en hors saison, de garantir des hébergements au tissu économique local (travailleurs de passage à Saint-Nazaire dans le cadre de leur activité professionnelle par exemple). En période estivale, il apportera une réponse adaptée à la dynamique touristique de Saint-Nazaire.</p>
Les crèches et les écoles sont aujourd'hui saturées.	A	Le projet prévoit un volume tertiaire d'environ 650 m <sup>2</sup> dans lequel il a été notamment proposé d'implanter une crèche au cours de la concertation. Nous allons donc étudier cette possibilité.

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

<i>Les remarques générales liées à la bétonnisation du site et l'impact sur la biodiversité</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
<p>Le projet est complètement à contre-courant des enjeux au regard du dérèglement climatique, de la fragilisation du trait de côte, des problématiques environnementales. Ces sites sont des paradis de biodiversité indispensables pour contre-carrer les nombreuses entreprises nuisantes que l'on connaît. Ce sont les périmètres de protection des sites dangereux. Nous sommes d'ores-et-déjà 14 associations mobilisées, et le combat ne fait que commencer.</p>	CO	<p>Pour réguler la consommation foncière, tout en répondant aux besoins en logement de leur population, les collectivités s'engagent depuis quelques années à valoriser la densification, le renouvellement urbain, la réhabilitation pour préserver le plus possible les espaces naturels agricoles et forestiers. Le site de Gavy, identifié pour répondre aux différents besoins du territoire, intègre ces objectifs : il permet de revaloriser des sites d'ores-et-déjà artificialisés, de réhabiliter des bâtiments qui ne répondent plus aux normes environnementales et énergétiques actuelles, de répondre aux besoins en logement des nazairiennes et nazairiens, de densifier un territoire urbain, et de redonner une place à la nature pour préserver au maximum la biodiversité locale.</p> <p>Au sujet de la bétonnisation, l'emprise au sol des bâtiments existants sur le site de Gavy est d'environ <b>10 055 m<sup>2</sup></b>. L'emprise au sol des bâtiments conservés et réhabilités (bâtiment de l'Université, IFSI et maisons) sera d'environ <b>8 100 m<sup>2</sup></b>. L'emprise au sol des futures constructions sera d'environ <b>9 700 m<sup>2</sup></b>. L'emprise au sol totale du projet (bâtiments conservés réhabilités + futures constructions) sera d'environ <b>17 800 m<sup>2</sup></b> soit + 7 745 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. Le <b>coefficient d'emprise au sol sera donc d'à peine 23%</b> à l'échelle du projet. Ce dernier est relativement faible et reste comparable à l'emprise au sol du tissu urbain environnant. Une attention particulière est donc portée à la rénovation et à la restauration des bâtis déjà existants.</p>
<p>Il y a trop de bétonnisation sur le site.</p>	A	<p>L'attention portée sur la nature et la biodiversité locale s'est également manifestée de différentes manières tout au long de la conception du projet :</p>
<p>Aujourd'hui, les prairies naturelles sont des habitats qui méritent d'être épargnés des constructions, d'une gestion inadaptée, des manifestations de 100 aines de personnes.</p>	CO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Désimperméabilisation de 4500 m<sup>2</sup> de terres aujourd'hui artificialisées (notamment avec la création d'un parc central) ;</li> <li>- Plantation de strates de végétation basses diversifiées pour créer de nouveaux habitats pour la faune locale, et de 500 à 600 arbres ;</li> <li>- Renforcement des trames vertes reliant le bois de Porcé et le bois de Trébézy ;</li> </ul>

<p>On nous a exposé les espèces protégées et on construit. Le bruit, jour et nuit et tous les jours de la semaine. Quel dommage de détruire cet espace vert naturel pour faire du fric. Quelle tristesse de détruire ce lieu.</p>	<p>CO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction de la place de la voiture sur le site aux deux axes d'entrée situées à l'ouest du programme.</li> </ul> <p>Les poumons verts du site de Gavy, qu'il s'agisse de la Prairie, du Bois de Porcé ou du Bois de Trébézy, ne sont pas concernés par l'implantation de bâti, et les porteurs de projet veilleront à ce que la construction et l'exploitation des différents programmes prévus ne viennent pas altérer leur bon fonctionnement, comme c'est le cas aujourd'hui avec les différentes activités d'ores-et-déjà présentes.</p>
<p>A l'ère du dérèglement climatique et de la chute de la biodiversité (destruction par l'humain), on a besoin de préserver la nature, le vivant (végétal et animal). Arrêtons de placer toujours l'humain en priorité. C'est une question de survie.</p>	<p>CO</p>	<p>Concernant l'impact du projet sur la faune et la flore, un diagnostic faune, flore et habitats a été réalisé par une écologue d'avril 2023 à avril 2024 afin de mesurer les éventuels impacts du projet sur la faune et la flore. Concernant la flore, la zone d'implantation du projet (ZIP) ne comporte aucune espèce protégée, aucune espèce au statut conservatoire moyen à fort, ni d'espèce déterminante. Les habitats dominants sont des habitats prairiaux, des pelouses de parcs et jardins associés à des feuillus locaux et arbustes horticoles voire invasifs. La ZIP compte comme habitat ligneux le boisement de feuillus au nord et le boisement sur coteau au sud du projet. Des alignements d'arbres et fourrés sont aussi recensés. Les surfaces artificialisées aujourd'hui sont d'ores-et-déjà assez importantes. Les seuls habitats d'intérêt communautaires sont hors du périmètre. Il s'agit des habitats littoraux présents en pied de falaise puis sur la zone de battement des marées. Aucune zone humide ou pédologique n'a été répertoriée.</p>
<p>Le projet semble à contre-courant de la gestion du dérèglement climatique. Il ne s'agit pas d'argent comme l'avez sous-tendu mais de survie d'un habitat partagé. Renovez, restaurez, préservez, arrêtez de construire et de détruire.</p>	<p>CO</p>	<p>Au sujet du trait de côte, le projet s'inscrit dans les réglementations imposées par le PLU et par la loi Littoral, appliquées spécifiquement sur ce territoire.</p> <p>Enfin, la gestion du site et des espaces naturels alentours sera finement travaillée par une sensibilisation particulière des futurs usagers et habitants, en passant par la réalisation d'évènements et d'affichages pédagogiques. Cette démarche pourra être élaborée avec les associations environnementales ou de quartier, si elles le souhaitent.</p>
<p>Le site de Gavy représente un lieu unique à Saint-Nazaire, avec des espèces vivantes, animales et végétales.</p>	<p>CO</p>	

Inquiétude sur l'impact des bâtis sur le sol (aujourd'hui, gros sujet sur leur affaissement)	A	
Attention à l'impact sur les espèces de la fréquentation accrue du site (humain, bruits, déchets, etc.)	A	

<i>Les pollutions atmosphériques et lumineuses</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
L'attractivité de Saint-Nazaire : on vante ses mérites (qui sont nombreux) mais on n'évoque pas la pollution de l'air, de l'eau, des sols (48% de taux de cancer en plus que la moyenne nationale).	CO	<p>Icade Promotion et le Groupe Duval ont missionné un bureau d'études, CDVIA, pour réaliser une étude de circulation sur le site de Gavy. Il s'agissait à la fois de réaliser un diagnostic des circulations existantes, et à la fois d'estimer les flux liés au projet, en étudiant les impacts sur site et dans le quartier avoisinant.</p> <p>Le diagnostic de la situation actuelle a montré qu'il existe une très forte présence de la voiture, malgré la desserte du site par quatre lignes de transports collectifs, rendant difficile les cheminements piétons à l'intérieur du campus.</p>
L'augmentation de la circulation va engendrer une augmentation de la pollution (chimique et particules) sur les riverains et la biodiversité.	CO	<p>Les flux générés par le projet sont estimés selon la nature du programme. Voici les principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De manière générale, les flux générés anticipés seront plus faibles que ceux mesurés à l'heure actuelle aux périodes de pointe du matin et du soir. Là où aujourd'hui le site reçoit majoritairement des flux le matin et en émet le soir, la situation est ici différente du fait de la programmation dominée par les logements, et donc plus émettrice de flux le matin et receveuse le soir.</li> <li>- Si les flux augmenteront légèrement sur la section Nord de la route de Saint-Marc, ils se réduisent sur la section Ouest du Boulevard de l'Université.</li> </ul>

		<p>Ainsi, la circulation motorisée devrait être similaire à la situation actuelle en termes de nombre de voitures fréquentant le site, sur une échelle temporelle journalière. L'amélioration des cheminements piétons et cyclistes devraient par ailleurs, à termes, envisager un report modal plus évident pour les résidents et usagers du site</p> <p><i>NB : un report modal correspond au changement d'utilisation d'un mode de transport vers un autre. Ici, il évoque le passage de la voiture aux modes doux (marche à pied, vélo, etc.).</i></p> <p>Pour plus d'informations, le diagnostic est intégralement disponible en libre accès sur le site <a href="http://destinationgavy.com">destinationgavy.com</a></p>
Le projet évoque un autre effet indirect : l'éclairage public, qui viendrait impacter la faune nocturne, en particulier les Rapaces nocturnes et les Chauves-souris	A	Une étude sur la totalité du site concerné par le permis d'aménager est en cours, afin de définir l'éclairage le plus adapté à la faune locale et au cahier des charges de l'agglomération.
Pollution lumineuse l'éclairage des activités va impacter les espèces animales	A	

<i>Les continuités écologiques et le bois de Porcé</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Inquiétude sur la qualité des continuités écologiques qui seront	A	Le site universitaire de Gavy accueille actuellement près de 1 800 personnes (1200 personnes pour le bâtiment de l'Université, 200 personnes pour le bâtiment du PASCA et 387 personnes pour

<p>créées, notamment en raison de l'augmentation de la fréquentation du site</p>		<p>l'IFSI). Nous estimons que le projet Destination Gavy accueillera entre 1 100 et 1450 personnes au maximum.</p> <p>A noter par ailleurs que les continuités écologiques (trames vertes), entre le Bois de Porcé et le Vallon de Trébézy, seront renforcées dans le cadre du projet pour créer des espaces naturels qualitatifs, à la fois pour la faune locale, mais également pour les futurs résidents et usagers du site.</p> <p>Enfin, la gestion du site et des espaces naturels alentours sera finement travaillée par une sensibilisation particulière des futurs usagers et habitants, en passant par la réalisation d'évènements et d'affichages pédagogiques. Cette démarche pourra être élaborée avec les associations environnementales ou de quartier, si elles le souhaitent.</p>
<p>Il y a un besoin évident de logements sur la commune, mais le projet aura un fort impact sur la rupture écosystémique entre le Vallon de Porcé et celui de Trébézy.</p>		<p>Les continuités et corridors écologiques (trames vertes), entre le Bois de Porcé et le Vallon de Trébézy, seront au contraire renforcées dans le cadre du projet avec l'implantation de strates de végétation basses, de 500 à 600 arbres d'essences locales et avec le report des axes automobiles à l'entrée du site (ouest).</p>
<p>Le corridor entre les deux vallons (Porcé et Trébézy) va disparaître</p>	A	
<p>Les cheminements ramenant sur le bois de Porcé : ça parait énorme, le bois est déjà trop fréquenté</p>	A	<p>Les connexions prévues sur notre opération se raccordent à celles déjà existantes. L'objectif du projet est double : maintenir des liaisons douces inter-quartier et protéger les boisements existants.</p>
<p>Le bois de Porcé est fragile, les circulations qui y sont ramenées sont déjà saturées et les cheminements sont abîmés, impactant la qualité du boisement, le sol et la biodiversité : l'augmentation de la fréquentation</p>	A	

risque de créer d'autant plus d'effets négatifs.		
--	--	--

*Les études environnementales et écologiques produites dans le cadre du projet*

<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Les champignons n'ont pas été expertisés	A	<p>Les outils manquent encore aujourd'hui pour intégrer des expertises sur les champignons, d'autant plus qu'elles ne sont pas réglementées.</p> <p>Néanmoins, l'étude faune/flore et l'étude quatre saisons révèlent que le Bois de Porcé et le Vallon de Trébézy ne sont pas impactés par le projet.</p>
<p>Il y a une limite méthodologique au projet car il n'a pas élargi l'Analyse Environnementale Initiale au bois de Porcé. Cette limite ne concerne pas vraiment la phase travaux, même si le sujet est sensible, mais concerne la phase exploitation. L'hypothèse avancée est qu'une population humaine nettement plus importante localement implique un effet indirect : une destruction et/ou un dérangement de la faune et de la flore par fréquentation, prolifération d'animaux de compagnie destructeurs, etc. Cet effet sera tel qu'il impactera les enjeux réglementaires et conservatoires du Bois de Porcé : les enjeux liés à la faune terrestre déjà identifiée, ceux liés à l'Avifaune dont vraisemblablement l'étude a déjà fait l'état, ceux liés à la flore et aux habitats. Et si le projet n'évoque pas l'étude menée sur le bois alors elle éviterait d'aborder ce sujet et d'avoir une analyse des impacts indirects en phase d'exploitation.</p>	A	<p>Même si le périmètre des études Faune/Flore et 4 saisons ne concerne pas le bois de Porcé, l'écologue y a fait des observations, relatées dans son diagnostic disponible sur le site internet en libre accès. (destinationgavy.com)</p> <p>Par ailleurs, la Ville de Saint-Nazaire a lancé des études pour étudier la renaturation du ruisseau du Bois de Porcé, et réfléchit à les élargir à l'entièreté du Bois.</p>

Plusieurs naturalistes, appartenant à diverses associations, regrettent de ne pas voir apparaître, dans la synthèse bibliographique et l'évaluation des enjeux des données, les études de la ville de Saint-Nazaire.	A	Ces études vont être communiquées au groupement Icade Promotion/Groupe Duval et seront prises en compte dans le cadre de l'élaboration du permis d'aménager.
--	---	--

<i>Les sujets spécifiques</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Dysfonctionnement du réseau hydrographique actuel	A	Le réseau hydrographique fait référence aux cours d'eau.  Le site ne comportant pas de cours d'eau, nous imaginons que cette remarque fait référence au réseau hydraulique. A ce sujet, une étude hydraulique est en cours sur la globalité de l'opération. Elle permettra de définir la gestion des eaux pluviales sur les espaces privatifs et les espaces rétrocedés conformément au règlement du PLUi.
Dans les 4500 m2 de désimperméabilisés il faudrait mettre en équivalence ceux qui ont été imperméabilisés pour reloger l'université	A	L'Université a été relogée sur le site d'Heinlex, site d'ores-et-déjà urbanisé.
Attention à la présence des chiens et des chats des habitants (impacts sur oiseaux et lézards)		Le groupement Icade Promotion/Groupe Duval prévoit d'établir un livret d'accueil aux futurs habitants pour les sensibiliser sur les usages et leurs potentiels impacts sur l'écosystème. Il propose également de consulter les associations spécialisées pour étudier des mesures qui pourraient être mises en place.

## NUISANCES SONORES ET D'USAGES POUR LES RIVERAINES ET LA FAUNE LOCALE

<i>Nuisances sonores</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Inquiétude liée au bruit engendré par la circulation, et notamment en dehors des heures de pointe	A	Le site accueille aujourd'hui de nombreuses activités, entraînant une fréquentation importante du site, et notamment par les automobilistes. Le projet imaginé par Icade Promotion et le Groupe Duval vise à redonner une place aux mobilités douces et actives (marche, vélo), pour réduire l'impact de l'usage de la voiture sur l'environnement alentour.
Inquiétude liée au bruit engendré par les terrasses à ciel ouvert et les soirées festives. Une terrasse à ciel ouvert génère beaucoup de bruit (et d'autant plus lorsqu'elle fait 800 m <sup>2</sup> et que les horaires ne sont jamais respectés). Par ailleurs, la réverbération sonore avec la mer à proximité, sera un problème à la fois pour les riverains et à la fois pour la faune locale.  Ce problème peut provoquer des conflits de voisinage avec les riverains directs.	A	Les exploitants sont sensibilisés et respecteront les obligations réglementaires en termes de niveau sonore.  S'agissant des éventuelles nuisances sonores liées aux activités de bar/restauration, la possibilité de mettre en place une verrière, ou tout autre dispositif, sur la terrasse du restaurant panoramique sera étudiée en lien avec les exploitants et les architectes de l'opération pour minimiser les effets de réverbération sonore.  La possibilité de prévoir une baie vitrée sur la terrasse du bar rooftop de l'hôtel sera également étudiée.  Le dialogue installé avec les riverains sera poursuivi au sujet des nuisances si ces aménagements ne s'avèrent pas suffisants, pour que le quartier conserve une atmosphère conviviale et solidaire.
Peur des bruits et vibrations lors du creusement des parkings souterrains avec dégâts éventuels sur les bâtis alentours	A	Avant le démarrage des phases chantiers, le groupement réalise avec les ouvrages avoisinants un référentiel préventif permettant de créer une base d'état des ouvrages avant intervention. Cette étude est réalisée par un expert et continue durant la vie du chantier. Cela permet d'avoir un regard objectif sur les éventuels désordres et nuisances du chantier.

		<p><i>NB : le référé préventif est une procédure judiciaire. Elle nomme un expert judiciaire avant la réalisation de travaux de démolition et/ou de construction. Ce dernier a pour mission d'examiner les différents bâtis présents autour du site afin d'en noter leur état. Il permet, pendant et à l'issue du chantier, de déterminer si les travaux ont eu un impact matériel sur le voisinage, et d'adopter des mesures si tel est le cas.</i></p>
<p>Même si les nuisances, stationnement, circulation, usages nocturnes du site sont bien réels et demandent réflexions, surtout pour les résidents, certaines de ces réactions m'ont choquée : rejet de certaines activités, aucun mini-golf, mur d'escalade... alors que le minigolf au skate-park est très convivial. S'il faut également murer la terrasse du restaurant, alors pas la peine de créer un établissement vers la mer pour en occulter le regard : a priori possible.</p>	<p>CO</p>	<p>Les temps d'échanges et participatifs organisés visaient à donner la parole à tous les participants pour qu'ils puissent exprimer leurs avis, poser leurs questions et proposer des pistes de réflexion. Les interventions pouvaient à ce titre être positives comme négatives.</p> <p>Votre observation sera prise en compte, au même titre que les autres, dans les études d'évolution du projet.</p>

<i>Nuisances d'usages</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Parmi les nuisances d'usage, il faut penser aux chats (en lien avec les oiseaux), aux barbecues, aux mégots jetés par la fenêtre, aux cannettes et autres déchets... même avec de l'éducation (du vécu !).	CO	<p>Ces différentes remarques sont bien prises en compte dans l'étude des évolutions possibles pour le projet. Une sensibilisation des futurs résidents est prévue pour accompagner les futurs résidents dans la préservation de l'environnement et de la biodiversité locale (qu'il s'agisse des déchets ou des mégots par exemple).</p> <p>Le groupement Icade Promotion/Groupe Duval prévoit d'établir un livret d'accueil aux futurs habitant pour les sensibiliser sur les usages et leurs potentiels impacts sur l'écosystème. Il propose également de consulter les associations spécialisées pour étudier des mesures qui pourraient être mises en place.</p>
Il y a déjà suffisamment d'usages en cours sur le site. Plus d'usages = plus de nuisances	A	<p>Le site accueille aujourd'hui de nombreuses activités, entraînant une fréquentation importante du site, et notamment par les automobilistes. Le projet imaginé par Icade Promotion et Groupe Duval vise à redonner une place aux mobilités douces et actives (marche, vélo), pour justement réduire l'impact de l'usage de la voiture sur l'environnement alentour.</p> <p>Par ailleurs, les activités du site à venir remplaceront celles existantes dans les bâtiments réhabilités. Pour les constructions neuves, il s'agit avant tout de logements. Les nuisances anticipées sur les riverains devraient donc être réduites.</p> <p>Enfin, concernant les nuisances anticipées pour la faune et la flore alentours, le diagnostic faune flore et habitats réalisés par l'écologue d'avril 2023 à avril 2024 a mis en évidence les différentes espèces présentes, pour définir des préconisations visant à préserver la biodiversité locale.</p>

## CIRCULATION DANS LE QUARTIER ET STATIONNEMENT

<i>Circulation et Stationnement</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Je vous remercie de veiller à l'étude du Carrefour de la Vecquerie (croisement entre la route de Saint Marc et la rue de la Vecquerie) car les bouchons le matin s'tendent parfois de ce carrefour jusqu'au Boulevard de l'Université dans le sens Saint Marc vers Saint-Nazaire. La suppression des feux tricolores a amélioré le trafic par rapport à avant, les ronds-points actuels améliorent les flux. En cas de retour aux feux tricolores, il faudrait une amélioration de temporisation / timing des feux.	CO	<p>Icade Promotion et le Groupe Duval ont missionné un bureau d'études, CDVIA, pour réaliser une étude de circulation sur le site de Gavy. Il s'agissait à la fois de réaliser un diagnostic des circulations existantes, et à la fois d'estimer les flux liés au projet, en étudiant les impacts sur site et dans le quartier avoisinant.</p> <p>Le diagnostic de la situation actuelle a montré qu'il existe une très forte présence de la voiture, malgré la desserte du site par quatre lignes de transports collectifs, rendant difficile les cheminements piétons à l'intérieur du campus.</p> <p>Les flux générés par le projet sont estimés selon la nature du programme. Voici les principaux résultats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De manière générale, les flux générés anticipés seront plus faibles que ceux mesurés à l'heure actuelle aux périodes de pointe du matin et du soir. Là où aujourd'hui le site reçoit majoritairement des flux le matin et en émet le soir, la situation est ici différente du fait de la programmation dominée par les logements, et donc plus émettrice de flux le matin et receveuse le soir.</li> <li>- Si les flux augmenteront légèrement sur la section Nord de la route de Saint-Marc, ils se réduisent sur la section Ouest du Boulevard de l'Université.</li> <li>- Enfin, l'étude révèle que les réserves de capacité des carrefours seront satisfaisantes</li> </ul> <p>Ainsi, la circulation motorisée devrait être similaire à la situation actuelle en termes de nombre de voitures fréquentant le site, sur une échelle temporelle journalière. L'amélioration des cheminements piétons et cyclistes devraient par ailleurs, à termes, envisager un report modal plus évident pour les résidents et usagers du site.</p> <p><i>NB : un report modal correspond au changement d'utilisation d'un mode de transport vers un autre. Ici, il évoque le passage de la voiture aux modes doux (marche à pied, vélo, etc.).</i></p>
Avec l'arrivée du projet, il faut anticiper un gros risque d'embouteillage à l'intersection entre la route de Saint-Marc et la Route de la Côte d'Amour	A	
Il y a d'ores-et-déjà un engorgement au niveau de la route de Saint-Marc aujourd'hui.	A	

Le stop de la Route de Gavy est aujourd'hui dangereux.	A	<p>Pour plus d'informations, le diagnostic est intégralement disponible en libre accès sur le site <a href="http://destinationgavy.com">destinationgavy.com</a></p> <p>De manière générale, l'ensemble des propositions, faites dans le cadre de la concertation préalable et relatives à la circulation ou au stationnement, seront transmises à la Ville de Saint-Nazaire, et nécessiteront un arbitrage préalable à la mise en place de dispositions par cette dernière.</p>
Il y a aujourd'hui déjà des bouchons au sein du quartier (Oceanis, Vecquerie, Boulevard Charpale), et le projet ne risque pas d'arranger cette situation : la circulation sera toujours et toujours en continu alors que maintenant elle est par intermittence (sur deux heures)	M	
Voitures garées sur le trottoir de la route de Gavy : personne ne respecte le stationnement alterné	A	

<i>Etudes mobilité</i>		
<b>Remarques</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Des doutes ont été exprimés sur les hypothèses de travail réalisées dans le cadre de l'étude mobilité (et notamment par rapport au nombre de futurs véhicules supplémentaires envisagés, au nombre de véhicules par foyer, aux horaires de circulation, au nombre	A	L'étude de mobilité, réalisée et présentée lors des ateliers, a été établie par un bureau d'étude spécialisé et indépendant. Les hypothèses et les résultats sont basés sur des statistiques et des références normées (INSEE). Nous n'avons donc pas d'indicateur contradictoire nous incitant à remettre en cause les résultats de l'étude.

de visiteurs/touristes/familles-amis des résidents, au nombre de véhicules par catégorie socio-professionnelle, au nombre de véhicules pour les travailleurs du site)		
Avec le scénario 1 présenté, il y a un gros risque d'engorgement au niveau de l'abribus.	A	A l'issue des rencontres riveraines, et des ateliers organisés dans le cadre de la concertation préalable, le scénario 2 semble privilégié. Cette analyse a été transmises à la Ville de Saint-Nazaire pour un arbitrage.

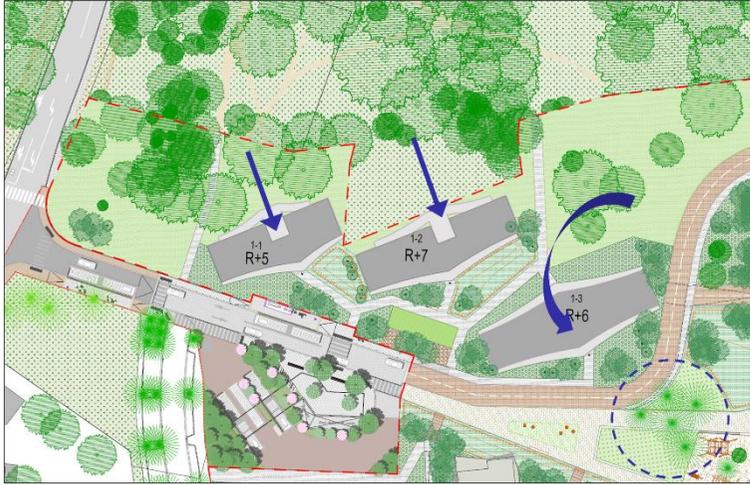
## 2.4. SYNTHESES ET REPONSES AUX PROPOSITIONS RELATIVES AU PROJET

### PROGRAMMATION

<i>Emprise du projet et bâtiments existants</i>		
<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Chercher un autre site pour le projet.	A	<p>Pour répondre aux objectifs du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Nazaire Agglomération, et éviter la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières, il est nécessaire d'atteindre une certaine densité sur des sites concernés par du renouvellement urbain.</p> <p>Le site de Gavy, identifié pour répondre aux différents besoins du territoire, intègre ces objectifs : il permet de revaloriser des sites d'ores-et-déjà artificialisés, de réhabiliter des bâtiments qui ne répondent plus aux normes environnementales et énergétiques actuelles, de densifier un territoire urbain, et de redonner une place à la nature pour préserver au maximum la biodiversité locale</p>
Limiter le projet à l'îlot central sur le parking et faire le parc paysager.	A	
Valoriser les bâtiments existants, et préférer leur restauration à la construction neuve.	A	Les bâtiments existants pouvant être conservés feront l'objet d'une réhabilitation afin d'y maintenir une activité. Cette réhabilitation concerne : le bâtiment de l'Université, l'école des infirmières, le parking semi-enterré du bâtiment du PASCA. Cela permet de réduire les surfaces neuves à construire et de fait l'impact écologique.
Produire une maquette en vue 3D des constructions prévues dans le cadre du projet.	A	La réalisation d'une maquette 3D n'est pas prévue à ce stade.
Travailler sur l'historique du site : vignes, approvisionnement en eau des bateaux à partir de la source de Trébézy, etc.	A	L'historique du site a bien été pris en compte dans le cadre de la conception du projet, et notamment concernant le bâtiment de l'Université : c'est en préservant le patrimoine qu'un hommage est rendu à Monsieur Saunier, architecte concepteur d'origine du bâtiment que le groupement Icade Promotion/Groupe Duval a rencontré, à sa belle architecture imposante par sa volumétrie et ses matériaux bruts déployés sur l'intégralité de sa façade. Il parait ainsi primordial de conserver ce patrimoine dans le paysage urbain.

		<p>Par ailleurs, la concertation préalable a mis l'accent sur l'ancienne ferme du Chemin des Infirmières : elle devait être remplacée par l'îlot des « Linéaires ». Après les retours des participants et des riverains à ce sujet, Icade Promotion et le Groupe Duval ont fait le choix de conserver ce bâtiment historique.</p> <p>Enfin, la possibilité de travailler de manière plus précise sur l'historique du site est envisagée par le groupement Icade Promotion/Groupe Duval, en lien avec les associations de quartier, pour élaborer des dispositifs relatant de l'histoire patrimoniale et naturelle du site de Gavy.</p>
--	--	--

<i>Logements</i>		
<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Prévoir plus de logements sociaux.	A	Le programme est conforme aux besoins réglementaires inscrits dans le PLUi, et aux attentes de la collectivité à ce sujet : le programme prévoit 30% de logements sociaux, comme cela est inscrit dans le PLH de Saint-Nazaire Agglomération.
Ne pas construire sur les Lisières.	A	<p>La phase de concertation a permis d'améliorer le projet, et notamment l'îlot Lisière, initialement prévu en bordure du bois de Porcé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les 3 bâtiments de l'îlot ont été repositionnés pour les éloigner davantage de la lisière du bois de Porcé afin de préserver les arbres et leur système racinaire :</li> </ul>



- Le tracé de la voie a également été modifié pour préserver les pins en entrée de site (cercle pontillé ci-dessus).
- Le sous-sol initialement prévu sur cet îlot a été supprimé afin de le repositionner sur un 2<sup>ème</sup> niveau de sous-sol de l'îlot appelé « Emergence ».

**Suppression du parking de l'îlot lisière :**



**Repositionnement des 90 places de stationnements sur un 2ème niveau de sous-sol sous l'émergence :**



Ne pas construire l'Emergence.	A	<p>Les porteurs de projet ont conscience que la hauteur de l'Emergence n'est pas anodine. Plusieurs sujets tendent à tout de même l'intégrer au sein du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construire des bâtiments plus hauts permet de réduire leur emprise au sol pour un même nombre de logements ;</li> <li>• Sa construction a une forte importance dans l'économie du projet : si sa hauteur est réduite, cela signifie qu'il faut augmenter d'au moins 1,5 le nombre de logements, et donc augmenter l'emprise au sol et son artificialisation (un logement ayant vue sur la mer n'a pas la même valeur financière qu'un logement sans) ;</li> </ul> <p>Des résidences aussi hautes existent d'ores-et-déjà dans le paysage nazairien du littoral. L'objectif ne reste pas de créer un quartier « de building », mais de symboliser de manière ponctuelle le renouveau du site.</p>
Réduire le nombre total de logements construits.	A	<p>Le nombre de logements envisagé répond à un double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre à la demande en logements du territoire : les besoins en logements continuent d'augmenter. A Saint-Nazaire par exemple, il est nécessaire de construire 8045 logements pour seulement maintenir la population d'ores-et-déjà présente sur le territoire, d'ici 2030, selon le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire ;</li> <li>- Préserver les terres agricoles, naturelles et forestières situées en périphérie en privilégiant la densification et la réduction de l'artificialisation des sols ;</li> </ul>

<i>Services, commerces et activités</i>		
<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Proposer une offre médicale (pharmacie, aide à domicile, centre infirmier, médecins)	A + M	Le projet prévoit un volume tertiaire d'environ 650 m <sup>2</sup> dans lequel il a été proposé d'y implanter une maison médicale au cours de la concertation. Cette possibilité va donc être étudiée.
Proposer une offre scolaire publique (école et crèche)	A	

Proposer des commerces de proximité (boulangerie, boucherie, etc.) pour que les résidents ne prennent pas leur voiture pour leurs achats de première nécessité.	A + M	Une surface capable « d'activité » est prévue sur l'opération sans destination arrêtée à ce jour. À la suite des échanges liés à la concertation une étude de besoin et un arbitrage municipal seront nécessaire.
---	-------	---

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Propositions	Issues de	Réponses apportées
Penser à la gestion des eaux pluviales et à l'écoulement des eaux (des immeubles se déversent aujourd'hui à Porcé).	A	Une étude hydraulique est en cours sur la globalité de l'opération. Elle permettra de définir la gestion des eaux pluviales sur les espaces privatifs et les espaces rétrocédés conformément au règlement du PLUi.
Faire un plan de gestion du Bois de Porcé.	A	Le bois de Porcé ne fait pas partie du périmètre de l'opération et reste propriété de la Ville de Saint-Nazaire. La Ville de Saint-Nazaire a d'ores-et-déjà initié des études pour la renaturation du ruisseau et réfléchi à étendre ces dernières plus largement au bois de Porcé. Pour de plus amples informations, il faut se rapprocher des services de la Ville.
Préserver la coulée verte au niveau du ruisseau sud et de la maison des scouts.	A	Le projet ne prévoit aucune intervention sur la coulée verte. La maison des scouts (ferme existante) est destinée à être réhabilitée et maintenue en habitation sans impact sur les espaces verts.
Intégrer le bois de Porcé dans l'inventaire détaillé qui en compte les oiseaux (récupérer les études d'ores-et-déjà réalisées par le service espaces verts de la collectivité).	A	Si le Bois de Porcé n'est pas compris dans le périmètre du site, l'étude menée par l'écologue a bien pris en compte ses spécificités floristiques et faunistiques. Pour plus d'informations, les deux diagnostics environnementaux sont téléchargeables gratuitement sur le site <a href="http://destinationgavy.com">destinationgavy.com</a> .

		Par ailleurs, la Ville de Saint-Nazaire a d'ores-et-déjà initié des études pour la renaturation du ruisseau et réfléchi à étendre ces dernières plus largement au bois de Porcé. Pour de plus amples informations, il faut se rapprocher des services de la Ville.
Installer le moins d'éclairage possible pour protéger la faune de la pollution lumineuse.	A	Une étude sur la totalité du site concerné par le permis d'aménager est en cours afin de définir l'éclairage le plus adapté à la faune locale et au cahier des charges de l'agglomération.
Eviter les prairies en phase de construction et d'exploitation.	A	La prairie à l'est du projet est hors périmètre. Elle ne sera donc ni bâtie ni utilisée dans le cadre du projet.

### CIRCULATION DANS LE QUARTIER ET STATIONNEMENT

<i>Circulation générale</i>		
<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Limiter la vitesse de circulation à 30km/h, voire 20km/h	A	A ce stade, le projet prévoit une vitesse prévue de 30km/h.
Veiller à la fluidité par la route de Saint-Marc au carrefour avec le quartier de Gavy	A	Les propositions relatives à la circulation dans le quartier de Gavy, en dehors du périmètre du projet, relèvent d'arbitrages municipaux. L'ensemble de ces propositions a donc été transmis à la collectivité, qui prendra les dispositions nécessaires pour y répondre de la manière la plus cohérente possible et pour garantir la fluidité des déplacements.
Relier les projets d'aménagement (Gavy + plage de Porcé) entre eux	A	
Créer des aménagements pour sécuriser tous les modes sur le Chemin des Infirmières :	A	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un côté : trottoir avec rehaussement par rapport à la route</li> <li>• Double voie pour voiture</li> <li>• Autre côté : piste cyclable avec séparation végétale par rapport aux voies des voitures (mais pas trop haute pour garder une visibilité)</li> </ul>		
Gratuité des bus	A	

<i>Mobilités douces</i>		
<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Préserver la liberté d'accès à tous les espaces publics.	A	Le projet prévoit des cheminements doux (piétons et cyclistes), afin de maintenir ou de créer des connexions à l'échelle du quartier. L'ensemble de ces cheminements seront publics et donc accessibles pour tous. Par ailleurs, les co-promoteurs ont fait le choix de ne pas privatiser les abords et rez-de-chaussée des différents bâtiments pour garantir la libre circulation de tous.
Créer des connexions inter-quartiers avec des cheminements dédiés aux circulations douces.	A	
Sanctuariser et protéger les voies piétonnes au sein du quartier (y compris dans les rues avoisinantes).	A	Sur le périmètre de l'opération, une attention particulière est apportée à la circulation, la sécurisation et à la qualité des espaces piétons. Concernant les rues avoisinantes, il s'agit d'un arbitrage municipal.
Améliorer et entretenir les pistes cyclables, notamment sur la Route du Campus et y compris dans les	A	Une étude globale de circulation a été réalisée à l'échelle du quartier, cependant les aménagements en dehors du périmètre de l'opération sont du ressort de la municipalité.

rues avoisinantes (le Chemin de Trébézy est cité).		
--	--	--

<i>Stationnement</i>		
<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Augmenter le nombre de places de parking en souterrain, y compris pour les visiteurs.	A	Un équilibre a été trouvé sur l'opération afin de satisfaire les besoins d'usage et réglementaires, tout en limitant l'impact constructif (carbone) des stationnements créés en sous-sol.  Au total, le projet prévoit 546 places de stationnement, pour un besoin réglementaire établi dans le PLUi à 482 places. Il est donc supérieur de plus de 13% au besoin du territoire envisagé, et reste tout à fait cohérent par rapport à l'étude mobilité réalisée dans le cadre du projet
Créer du stationnement public et gratuit pour les vélos.	A	Il est prévu dans le projet des espaces de stationnement des vélos dans l'espace public, notamment sur le futur parc maritime.
Créer du stationnement minute.	A	La mise en place d'une période de gratuité (1h ou 2h) avant de devenir payant, afin d'éviter le stationnement « ventouse », est en cours d'étude.  Cette décision doit faire l'objet d'un arbitrage municipal.
Limiter en temps le stationnement rue du Stade de Porcé.	A	
Mettre en place un système efficace contre le stationnement sauvage dans les rues avoisinantes ; ou le stationnement ponctuel sur ces rues pendant les manifestations	A	
Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques	A	A l'échelle du projet il est prévu la mise en œuvre de bornes de recharge (selon la réglementation) sur les parkings privés créés.

*Choix du plan de mobilité (scénarios 1 et 2 présentés au deuxième atelier)*

<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
<p>Préférence pour le scénario 2 proposé lors du deuxième atelier concernant les sens de circulation mais avec plusieurs propositions de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre le Chemin des Infirmières en double sens jusqu'à la route de Saint-Marc pour pouvoir disperser les voitures sortant du site (proposition qui semble d'autant plus intéressante qu'il n'y a pas de maisons sur cette portion du Chemin des Infirmières donc pas de risque de gêner qui que ce soit)</li> <li>• Effectuer un travail particulier sur l'intersection entre la Route de Saint-Marc et la Route de Gavy car le passage est dangereux (une proposition : la Ville rachète le lopin de terre situé au coin de cette intersection, sur la propriété du 1 Route de Gavy, pour élargir le croisement et améliorer la visibilité)</li> </ul>	<p>A</p>	<p>Les propositions relatives à la circulation dans le quartier de Gavy, en dehors du périmètre du projet, relèvent d'arbitrages municipaux. L'ensemble de ces propositions a donc été transmis à la collectivité, qui prendra les dispositions nécessaires pour y répondre de la manière la plus cohérente possible et pour garantir la fluidité des déplacements.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre la rue du Stade de Porcé en sens interdit, dans le sens montant (les automobilistes qui sont sur le Chemin des Infirmières ne pourront ainsi pas remonter par la rue du Stade de Porcé. Penser également au sauf riverains)</li> </ul>		
Pour le scénario 1: Rendre le chemin des infirmières en double sens jusqu'à la route de Saint-Marc pour pouvoir disperser les voitures sortant du site	A	
Pour les deux scénarios : Installer un stop au croisement entre le Chemin des Infirmières et la Route de Saint-Marc	A	

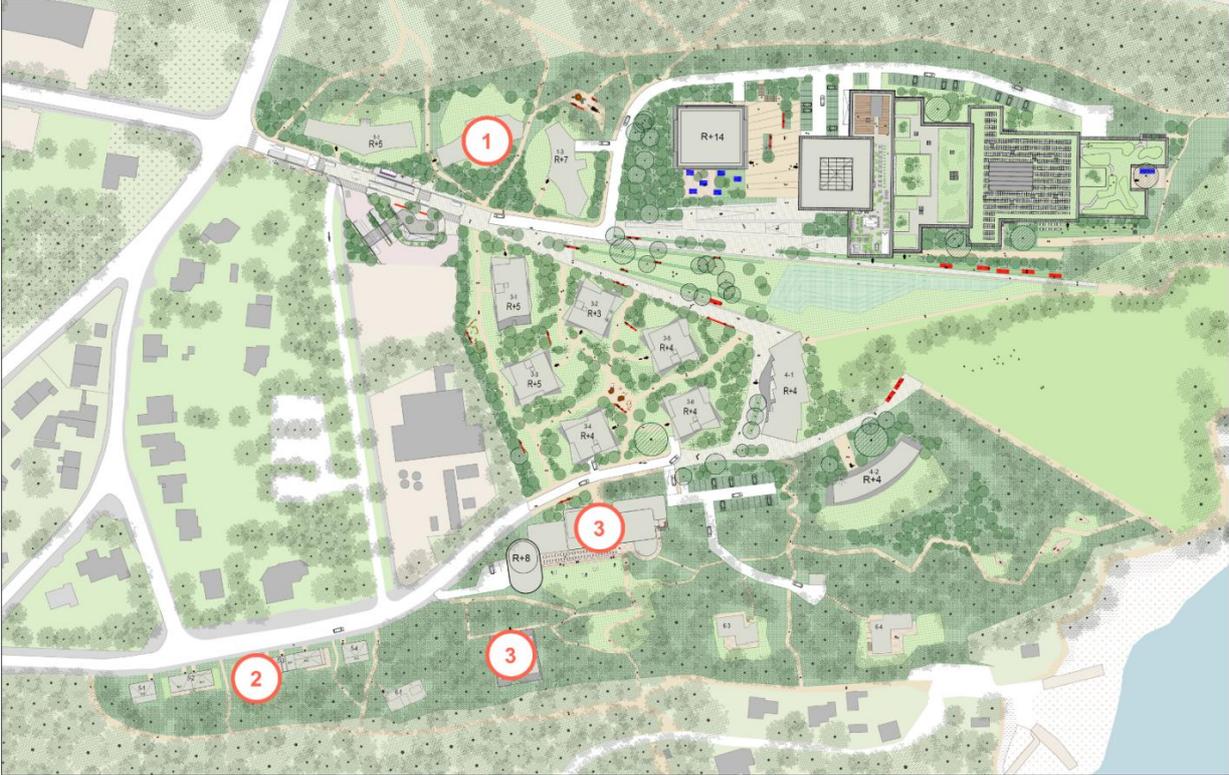
### NUISANCES SONORES ET D'USAGES

<i>Nuisances sonores</i>		
<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Couvrir les terrasses (bar, mais aussi mini-golf), supprimer les ciels ouverts (une verrière ?).	A	Les exploitants sont sensibilisés et respecteront les obligations réglementaires en termes de niveau sonore.  S'agissant des éventuelles nuisances sonores liées aux activités de bar/restauration, la possibilité de mettre en place une verrière, ou tout autre dispositif, sur la terrasse du restaurant

		<p>panoramique sera étudiée en lien avec les exploitants et les architectes de l'opération pour minimiser les effets de réverbération sonore.</p> <p>La possibilité de mettre en place une baie vitrée sur la terrasse du bar rooftop de l'hôtel sera également étudiée.</p> 
<p>Contrôler les horaires d'ouverture et de fermeture des services de restauration et du bar (pour la fermeture : proposition de 22h).</p>	<p>A</p>	<p>Les horaires d'ouverture et de fermeture ne sont pas arrêtés à ce stade, mais respecteront les obligations réglementaires pour ce type d'activités recevant du public.</p> <p>Les exploitants sont sensibilisés et respecteront les obligations réglementaires en termes de niveau sonore.</p>
<p>Contrôler les décibels émis.</p>	<p>A</p>	<p>Un document de sensibilisation et de pédagogie des habitants sera remis lors de la livraison des logements. Néanmoins chaque usager est tenu de respecter la réglementation en vigueur et la loi.</p>
<p>Interdire les klaxons et les fêtes.</p>	<p>A</p>	<p>Un document de sensibilisation et de pédagogie des habitants sera remis lors de la livraison des logements. Néanmoins chaque usager est tenu de respecter la réglementation en vigueur et la loi.</p>

<i>Usages</i>		
<b>Propositions</b>	<b>Issues de</b>	<b>Réponses apportées</b>
Réaliser des affichages / panneaux de sensibilisation à destination des usagers du site, visiteurs, habitants, sur : la faune, la propreté, le vivre-ensemble, etc.	A	Un travail pédagogique et de sensibilisation plus particulier pourra être prévu, auprès des futurs habitants mais également à destination de tous les futurs usagers du site, en lien avec les associations environnementales et de quartier si ces dernières le souhaitent.  Les thématiques proposées sont prises en compte pour qu'une démarche pertinente soit mise en place pour les intégrer aux réflexions des futurs usages.
Proposer des sacs de déjection canine gratuits et poubelles associées.	A	Le sujet sera soumis à un arbitrage de la ville, pour sa mise en place et son suivi.

### 3. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DU PROJET



Plan Masse phase concours.

1 Repositionnement du stationnement de l'îlot Lisière et de l'implantation des 3 bâtiments



SUPPRESSION DU PARKING DE L'ÎLOT LISIÈRE ET REPOSITIONNEMENT DES 90 PLACES DE STATIONNEMENTS SUR UN 2<sup>ÈME</sup> NIVEAU DE SOUS-SOL SOUS L'ÉMERGENCE

LIMITER DE MANIÈRE SIGNIFICATIVE L'IMPACT SUR LE SOL DE LA PRAIRIE D'ENTRÉE DE SITE

PRÉSERVER LES ARBRES DE LA LISIÈRE DU BOIS DE PORCÉ ET LEUR SYSTÈME RACINAIRE

PERMETTRE UNE MEILLEURE GESTION DES EAUX PLUVIALES



REPOSITIONNEMENT DE L'IMPLANTATION DES 3 BÂTIMENTS PERMETTANT DE LES ÉLOIGNER D'AVANTAGE DE LA LISIÈRE DU BOIS DE PORCÉ  
MODIFICATION DU TRACÉ DE LA VOIE

PRÉSERVER LES ARBRES DE LA LISIÈRE DU BOIS DE PORCÉ ET LEUR SYSTÈME RACINAIRE

PRÉSERVER LES PINS EN ENTRÉE DE SITE

## 2 Repositionnement de l'îlot Linéaires et conservation de la ferme historique



SUPPRESSION DE L'ÎLOT LINÉAIRE ET CONSERVATION DE LA FERME HISTORIQUE À RÉHABILITER EN MAISON

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARBORÉ ET LA BIODIVERSITÉ DE L'ÎLOT

PRÉSERVER LES 2 ESPÈCES PROTÉGÉES (ORVET FRAGILE ET LÉZARD DES MURAILLES)

PRÉSERVER LE PATRIMOINE HISTORIQUE DU SITE DE GAVY



UTILISER L'EMPRISE RÉSIDUELLE DU PARKING IMPERMÉABILISÉE POUR COMPENSER LA CONSTRUCTIBILITÉ DE L'ÎLOT LINÉAIRE SUPPRIMÉ

CONSTRUIRE SUR UNE SURFACE IMPERMÉABILISÉE

VEILLER À ASSURER UNE TRANSITION VERS LE TISSU PAVILLONNAIRE DE LA ROUTE DE GAVY

RENATURER L'ÎLOT ET AMÉLIORER DAVANTAGE LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

### 3 Suppression du spa de l'hôtel et réajustement de sa volumétrie



SUPPRESSION DU SPA INITIALEMENT PRÉVU DANS LE VALLON ET RÉINTÉGRATION DANS LE VOLUME PRINCIPAL

RÉAJUSTEMENT DE LA VOLUMÉTRIE DE L'HÔTEL ET DE LA CONCEPTION DU BAR ROOFTOP

PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARBORÉ ET LA BIODIVERSITÉ DE L'ÎLOT

LIMITER LES OMBRES PORTÉES SUR LA PLATEFORME DE MICROALGUES D'ALGOSOLIS

TRAVAILLER AVEC L'EXPLOITANT POUR LIMITER LES NUISANCES SONORES

*D'autres possibilités d'évolutions proposées lors de la phase de concertation et évoquées dans les réponses aux questions et remarques ci-dessus sont toujours en cours d'analyse par l'équipe projet.*

## 4. LISTE EXHAUSTIVE DES CONTRIBUTIONS

### 4.1. LES CONTRIBUTIONS ECRITES

#### CAHIERS D'OBSERVATIONS

- **Le 12/06/2024**

« Je vous remercie de veiller à l'étude du Carrefour de la Vecquerie (croisement entre la route de Saint Marc et la rue de la Vecquerie) car les bouchons le matin s'étendent parfois de ce carrefour jusqu'au Boulevard de l'Université dans le sens Saint Marc vers Saint-Nazaire. La suppression des feux tricolores a amélioré le trafic par rapport à avant, les ronds-points actuels améliorent les flux. En cas de retour aux feux tricolores, il faudrait une amélioration de temporisation / timing des feux. Je vous remercie par avance. »

« Dommage qu'aucun représentant de la Ville ne soit venu !! »

« Nous souhaitons que nos conseils et recommandations soient pris en compte. Merci »

« En tant que non résidente, j'ai été déçue de me trouver avec des gens qui interrompaient par des questions nuisantes, sans que je puisse comprendre le projet, et sachant qu'il y avait la possibilité d'échanger et de réagir. Même si les nuisances, stationnement, circulation, usages nocturnes du site sont bien réels et demandent réflexions, surtout pour les résidents, certaines de ces réactions m'ont choquée : rejet de certaines activités, aucun mini-golf, mur d'escalade... alors que le minigolf au skate-park est très convivial. S'il faut également murer la terrasse du restaurant, alors pas la peine de créer un établissement vers la mer pour en occulter le regard : a priori possible. »

- **Le 24/06/2024**

« Sur le projet Gavy, je dirais que l'enjeu c'est l'environnement et ensuite est-ce légal des tours aussi hautes ? Car le fond c'est bien de loger le grand public qui vient aider, on aurait pu étudier un endroit qui a besoin de se densifier et il y en a encore et conserver nos petits coins de « paradis » et la qualité de vie. Le béton ne doit pas être partout. »

« Pourquoi construire 16 bâtiments dans une ville qui possède des logements qui pourraient être rénovés ? Ce projet contient un hôtel (qui ne logera pas de nazairiens), des salles de sport, mais pas de logements pour les revenus moyens. Pourquoi vouloir loger des cadres-sup et pas les nazairiens ? »

« Pourquoi sacrifier un poumon vert, ressource de biodiversité, dans une zone fragile, sujette à l'érosion ? Cela semble à contre-courant de la gestion du dérèglement climatique. Il ne s'agit pas d'argent comme vous l'avez sous-entendu mais de survie d'un habitat partagé. Rénovez, restaurez, préservez, arrêtez de construire et de détruire. »

*« Parmi les nuisances d'usage : penser aux chats (en lien avec les oiseaux), aux barbecues, aux mégots jetés par la fenêtre, aux cannettes et autres déchets... même avec de l'éducation (du vécu !). »*

*« Plutôt que construire toujours plus, pourquoi ne pas commencer par rénover le bâti déjà existant ? Il y a beaucoup de logements vides à Saint-Nazaire. On peut aussi développer la colocation, l'habitat partagé pour réduire la surface personnelle. A l'ère du dérèglement climatique et de la chute de la biodiversité (destruction par l'humain), on a besoin de préserver la nature, le vivant (végétal et animal). Arrêtons de placer toujours l'humain en priorité. C'est une question de survie. Les hôtels et restaurants ne sont pas des logements ! Donc pas de priorité vitale. »*

*« Le projet est complètement à contre-courant des enjeux au regard du dérèglement climatique, de la fragilisation du trait de côte, des problématiques environnementales. Les sites comme celui de Gavy sont des paradis de biodiversité indispensables pour contre-carrer les nombreuses entreprises nuisantes que l'on connaît. Ce sont des périmètres à protéger des sites dangereux. Nous sommes d'ores-et-déjà 14 associations mobilisées, et le combat ne fait que commencer. »*

*« Peut-on savoir sur quelles bases ont été déterminées les exploitations (hôtel, Weform, restaurant) ? Y a-t-il eu des études de marché et un business-plan ? »*

*« L'attractivité de Saint-Nazaire : on vante ses mérites (qui sont nombreux) mais on n'évoque pas la pollution de l'air, de l'eau, des sols (48% de taux de cancer en plus que la moyenne nationale). »*

## **MAILS**

- **Le 16/04/2024**

*« Bonsoir, merci Madame pour vos réponses suite à notre mail. Permettez-moi une remarque... Nous sommes surpris des modalités de communication du calendrier de ladite concertation... Compte tenu des enjeux du projet, et de ses forts impacts pour les riverains, il nous semble indispensable de contacter personnellement par mail et par téléphone l'ensemble de ceux-ci afin qu'ils puissent, s'ils le souhaitent, participer aux ateliers. Bien cordialement et dans l'attente du calendrier. »*

- **Le 05/06/2024**

*« Dommage pour un projet comme celui-là, que le maire ne soit pas présent. Dommage aussi de voir que les représentants de ce rassemblement sont Nantais ou Angevins, et bien sûr n'habitent pas le coin. Quelle tristesse de détruire ce lieu. »*

*« Quel dommage cette organisation. Je viens de partir après l'amphithéâtre qui était très bien. En ce qui concerne les ateliers, je ne voyais pas la soirée comme ça, je ne suis pas intéressée par ces échanges là où on n'entend pas les idées des uns et des autres. Je me suis inscrite aux 2 autres réunions. Je n'espère pas avoir le même déroulé. On nous a exposé les espèces protégées et on construit. Le bruit jour et nuit et tous les jours de la semaine. Quel dommage de détruire cet espace vert NATUREL pour faire du fric. Mr SAMZUN vous manquez de place pour construire ? »*

- **Le 13/06/2024**

« Bonjour,

*Pour faire suite à notre rencontre du 4 juin et à la réunion du 5, je reviens vers vous.*

*Nous nous sommes réunis en bureau de l'association hier soir et je vous fais part des éléments suivants.*

*Pour [notre association - anonymisé], aucune opposition de principe, même si certains restent dubitatifs quant à la tour de 14 étages. Ceci-dit, je me permets de rappeler qu'au moment de la vente, par M. William Le Besque, à la ville de Saint-Nazaire (pour 800 000 francs), en 1929, du domaine de Gavy, domaine qui comportait 10 ha dont 3 ha de vignes à l'emplacement du bâtiment de l'Université, et 400 m le long de la côte en façade littorale, comprenant ferme, chapelle, bâtiments agricoles, se trouvait déjà une tour ! Certes pas de 14 étages, mais celle-ci était intégrée à une imposante villa-gentilhommière, construite vers 1855 (même époque que le château des Charmilles à Porcé dont elle était voisine) sur cave, avec entresol, rez-de-chaussée, + deux étages + grenier avec accès au 3e étage de ladite tour qui de plus était sommée d'une terrasse.*

*Une grande partie du domaine était en culture. Il y avait aussi un verger, une prairie, un jardin avec pelouse bordée de camélias, rosiers et une allée bordée de palmiers (une autre allée était bordée de houx). On note aussi un petit bois de chênes verts, de sapins et de lauriers. Rien d'un espace vierge à l'état sauvage, donc...*

*La mairie avait acquis ces terrains, alors en vente, pour l'hôpital et y édifier un asile de vieillards, cela prendra du temps (1939) - la guerre - puis viendra l'école d'infirmières, Technip, l'Université... Personne n'avait jamais parlé d'écocide ! Ce terme finit par perdre tout sens à force d'être employé à tort et à travers par ceux qui s'en servent de slogan outrancier. Pour nous, ce projet n'est pas tellement plus destructeur que l'activité humaine qui l'a précédé depuis près de 200 ans, voire plus. Votre approche respectueuse du milieu naturel et de l'environnement humain semble même plutôt exemplaire et nous ne pouvons que souhaiter la voir se concrétiser dans les années qui viennent...*

*Certes il faut faire le maximum et sans doute encore plus pour tenir compte du bien-être de celles et ceux qui ont vocation à s'y rendre, à y vivre (y compris les petites bêtes...).*

*Après ce long préambule, nous avons quelques brèves questions à vous poser :*

*1. Y'aura-t-il des arbres en quantité suffisante entre la route de Saint-Marc et les premières constructions ? Il s'agit des 3 bâtiments à l'entrée. Cet espace étant actuellement boisé, quelle est la proportion de déboisement sur cette partie du projet ?*

*2. Quel est le nombre de places de stationnement souterrain prévues ? Quel ratio par rapport au nombre total d'appartements ?*

*3. Pour l'hôtel, combien de places de stationnement (aérien) ?*

*4. Quel est le pourcentage de bâti nouveau par rapport au bâti existant et toutes surfaces actuellement artificialisées (en + ou en moins) ?*

*5 Quel sera, au final, le pourcentage du bâti par rapport aux espaces naturels ?*

*6. Prévoit-on également des points de compost (collectifs) ?*

*Enfin, nous trouvons éminemment souhaitable la présence au sein du projet d'un cabinet médical et celle d'un petit commerce de proximité.*

*Voici donc quelques éléments pour notre contribution à la réflexion.*

*Merci d'avoir patiemment lu ce mail et de bien vouloir nous apporter les précisions demandées.*

*A vous lire. Au lundi 24 juin. »*

## 4.2. SYNTHÈSE DES ATELIERS ET DE LA RÉUNION PUBLIQUE

### 4.2.1. ATELIER 1 : LA NATURE EN VILLE ET LES FUTURS ESPACES PUBLICS

5 juin 2024 – 17h-20h45 – Amphithéâtre et Réfectoire de l'Université

Personnes présentes parmi l'équipe projet

Prénom et Nom	Structure
Steven Kerambellec	Groupe Duval
Maxime Olichon	Icade Promotion
Sylvanie Grée	D'ici-là Paysages
Lucas Juszcak	Obras Architectes
Clément Zaorski	Elan
Laurent Gouret	O GEO
Sylvain Auvray	City-Neo
Lisa Monnet	City-Neo
Margot Auvray	City-Neo

- **Point sur les participants**

Nombre d'inscriptions	50
Nombre de personnes présentes	45

Parmi les personnes présentes, on compte au moins :

- 5 foyers de riverains directs
- 5 associations environnementales
- 1 association de quartier
- 1 collectif habitant

- **Objectifs de l'atelier**

- Fournir aux parties prenantes ou intéressées par le projet toutes les informations disponibles sur celui-ci, en lien avec la nature et les espaces publics : présentation du projet urbanistique et paysager, et des diagnostics faune/flore 4 saisons ;
- Mettre en place un dialogue sur ces sujets, installer la dynamique participative et recueillir les retours, avis, propositions des participants
- Nourrir le projet des expertises et de la connaissance du site des associations environnementales et les associer à l'évolution du projet au regard des résultats des diagnostics faune/flore et phytosanitaire

- **Temps de présentation**

La présentation du projet a débuté aux alentours de 17h30, et a pu être déroulée comme prévu. Certains participants ont regretté l'absence de présentation du programme. Ces remarques ont été prises en compte et le programme sera donc présenté lors du second atelier du 12 juin.

Tous les participants sont restés jusqu'à la fin de la présentation dans l'Amphithéâtre, et une grande majorité d'entre eux a ensuite souhaité poursuivre les discussions pendant le temps atelier.



- **Atelier**

A l'issue de la présentation du projet, la soirée s'est poursuivie au Réfectoire pour le temps d'atelier.

Les échanges se sont déroulés à la fois sous forme de discussions entre les participants et les intervenants, et sous forme de discussions en sous-groupes sur des thèmes spécifiques.

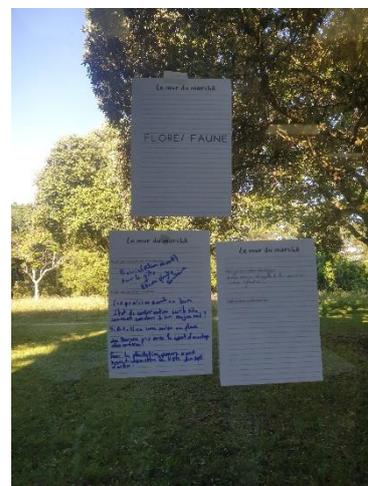
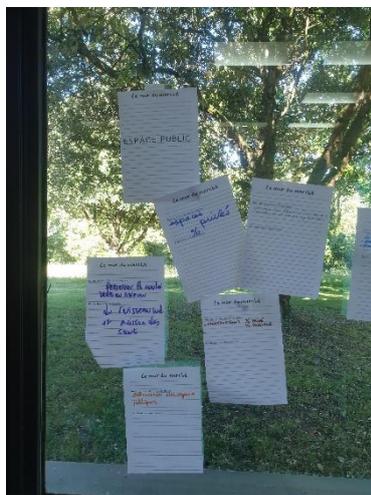
*Le mur du marché :*

Les participants ont été invités à noter les sujets qu'ils souhaitaient aborder durant l'atelier via les fiches « mur du marché » qui ont été mises à leur disposition et à les disposer selon les thèmes proposés en amont. Le détail des sujets évoqués se retrouve ci-dessous.

Thèmes	De quoi souhaiteriez-vous parler ?
<b>Densité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation des bâtiments vs élévation</li> <li>- Arbres enlevés vs arbres plantés</li> <li>- Bois de Porcé : poids du bâti de 14 étages trop près du bois en contre bas, effondrement</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des bâtiments et impact sur le déplacement et la vie de la faune</li> <li>- Vision à long terme du projet sur l'environnement</li> <li>- Pourquoi construire sur ce site alors que d'autres sites près de Gavy sont libres / Pourquoi autant de logements et une tour de 14 étages ?</li> <li>- Perte du caractère sauvage, naturel du bois de Porcé</li> <li>- Qui de l'accrobranche ?</li> <li>- Dans les 4500m<sup>2</sup> de désimperméabilisés il faudrait mettre en équivalence ceux qui ont été imperméabilisés pour reloger l'université (<i>Bretagne Vivante</i>)</li> </ul>
<b>Espace public</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paradoxe entre le désir de rendre un espace aux nazairiens tout en privatisant, à destination d'une population aisée en majeure partie</li> <li>- L'assurance d'une libre circulation dans l'ensemble, y compris la partie hôtelière</li> <li>- Rétrocession des espaces publics</li> <li>- Construction % privé / % public</li> <li>- La privatisation d'un espace public : des allées de circulation entre des immeubles n'a pas le même intérêt que dans un espace naturel</li> </ul>
<b>Littoral</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pertinence d'un chantier de cette ampleur à proximité d'une côte sujette à l'érosion accélérée : malgré la désimperméabilisation des sols, des écoulements pluviaux sont inévitables, ou débordements d'eaux usées, avec écoulements vers la mer, déjà régulièrement sujette aux pollutions. S'ajoute à cela le risque lié à des chantiers traumatiques pour les sols avec risque d'érosion accélérée.</li> <li>- <i>Similaire</i> : Fragilisation du sol érosion du sol, érosion des falaises et du littoral (due aux travaux et écoulement des eaux)</li> <li>- <i>Similaire</i> : Fragilité du site : St Nazaire est une zone inondable, montée des eaux égal érosion des falaises. Il vaut mieux éloigner les habitations du rivage.</li> <li>- Quid du GR 34 : retentissement sur la fréquentation et la dégradation du chemin côtier qui devrait être reculé et élargi</li> <li>- La loi du littoral</li> </ul>
<b>Continuités écologiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Traitement des eaux usées et pluviales (x2)</li> <li>- Localisation des ouvrages : eaux pluviales, eaux usées</li> <li>- Artificialisation : pourquoi ne pas bâtir sur la zone déjà imperméabilisée (le parking) ?</li> <li>- Impact des bâtiments par rapport à la S.B.C ( ?)</li> <li>- Préserver la coulée verte au niveau du ruisseau sud et la maison des scouts</li> </ul>
<b>Flore/ Faune &amp; Biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Récupérer l'inventaire faune réalisé par Bretagne Vivante pour le service Espace Vert de la Ville de Saint Nazaire</li> <li>- Inventaire du Bois de Porcé surtout pour l'avifaune pour être en mesure d'évaluer l'impact lié à l'accroissement de la fréquentation (Bretagne Vivante)</li> <li>- Les arbres : replanter des arbustes n'a pas la même efficacité sur l'absorption du CO2 que les arbres adultes qui vont être abattus (x2) + quelles espèces d'arbres / adaptés à l'augmentation des températures ?</li> <li>- Comment peut-on être sûrs de la préservation des arbres qui ont été identifiés comme présentant un intérêt de conservation ?</li> </ul>

- L'impact sur la biodiversité par la fréquentation accrue par les habitants (avec leurs chiens, chats...)
- Place de la nature en ville (ou ville dans la nature) : quelle nature ? domestiquée, maîtrisée par l'humain pour l'humain, ou libre et spontanée ?
- Pollution lumineuse
- Prairie (milieu ouvert : les prairies sont en bon état de conservation sur le site, comment conclure à un enjeu nul (dans l'étude phytosanitaire) ? Pouvez-vous transmettre la liste des espèces d'arbres qui seront plantés ?
- Quelles essences et quelles tailles auront les arbres replantés ?
- Préservation des espèces animales et végétales : quels impacts pendant les travaux ? Quels impacts des zones habitées sur les espèces nocturnes (bruit, éclairage)



*Le Word Café :*

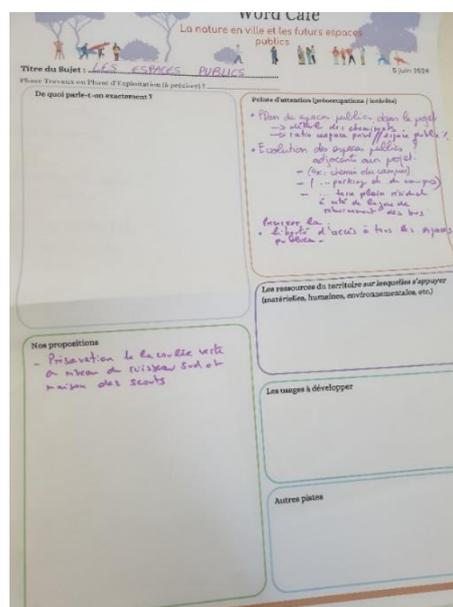
Trois sous-groupes se sont ensuite formés pour échanger sur trois thématiques apparaissant comme principales. Grâce aux fiches « Word Café » les participants ont pu évoquer de manière plus précise leurs préoccupations et propositions.

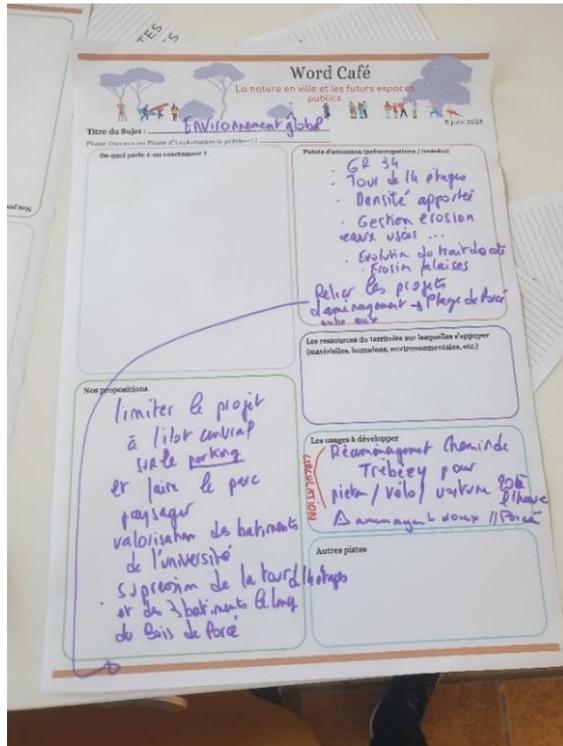
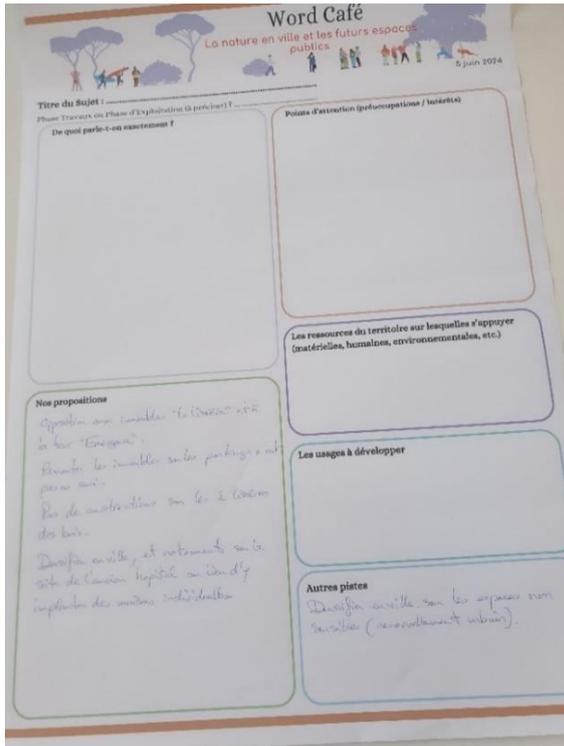
<b>THEME ESPACE PUBLIC</b>	
<b>Préoccupations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelle évolution des espaces publics adjacents au projet ? <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ex : chemin du campus, parking du chemin du campus, terreplein résiduel à côté de la zone de retournement des bus</li> </ul> </li> </ul>
<b>Points d'attention</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande du plan des espaces publics dans le projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Détail des cheminements et ratio des espaces publics / privés</li> </ul> </li> <li>- Préserver la liberté d'accès à tous les espaces publics.</li> </ul>
<b>Propositions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la coulée verte au niveau du ruisseau sud et de la maison des scouts</li> </ul>

<b>THEME ENVIRONNEMENT GLOBAL</b>	
<b>Préoccupations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quid GR34</li> <li>- Tour de 14 étages</li> <li>- Densité apportée</li> <li>- Gestion érosion, eaux usées</li> <li>- Evolution du trait de côte</li> <li>- Erosion falaise</li> </ul>
<b>Les usages à développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagement doux sur Porcé</li> <li>- Réaménagement du Chemin de Trébézy pour piéton, vélo, voiture, 20km/h</li> </ul>
<b>Propositions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relier les projets d'aménagement (Gavy + plage de Porcé) entre eux.</li> <li>- Limiter le projet à l'îlot central sur le parking et faire le parc paysager + valorisation des bâtiments de l'université</li> <li>- Suppression de la tour de 14 étages et des 3 bâtiments de la Lisière</li> </ul>

<b>THEME FAUNE/FLORE ET BIODIVERSITE</b>	
<b>De quoi parle-t-on exactement ?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espèces vivantes, animales et végétales qui vivent sur le lieu. Ce lieu représente un milieu unique à Saint Nazaire, surtout dans une ville.</li> <li>- Attention, impact sur les espèces par la fréquentation accrue (les futurs habitants, piétinement, bruit, déchets...)</li> <li>- Préservation du vivant non humain.</li> <li>- Constructions prévues pour l'humain, par l'humain, dans un endroit préservé.</li> </ul>
<b>Préoccupations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres, les zones boisées essentielles pour les différentes espèces protégées : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Combien d'arbres risquent d'être coupés, quelles espèces ?</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Replantation, quelles espèces ? Penser au temps nécessaire pour la croissance et qu'un arbre atteigne l'équivalence en termes d'habitat d'espèces et capture de CO2</li> <li>- Le corridor entre les 2 vallons (Porcé et Trébézy) va disparaître</li> <li>- Intérêt des arbres morts pour les espèces animales</li> <li>➤ Que vont-ils devenir ? (sur le site de l'hôtel, à terme, acceptabilité pour les clients)</li> <li>- Pollution lumineuse</li> <li>➤ Impact de l'éclairage sur les espèces animales et aussi vu de la mer (visibilité du balisage)</li> </ul>
<b>Les usages à développer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il y a suffisamment d'usages en cours. Plus d'usages = plus de nuisances.</li> <li>- Travailler sur l'historique du site : vignes / approvisionnement en eau des bateaux à partir de la source de Trébézy.</li> </ul>
<b>Propositions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer le bois de Porcé dans l'inventaire détaillé, qui en compte les oiseaux</li> <li>- Le moins d'éclairages possible (pollution lumineuse)</li> <li>- Attention à la présence des chiens et chats des habitants (impacts sur les oiseaux et les lézards)</li> <li>- Souhait d'une maquette : vue en 3 dimensions des constructions du projet</li> </ul>
<b>Les ressources du territoire sur lesquelles s'appuyer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Récupérer les études déjà réalisées sur le bois de Porcé à la demande du service espaces verts</li> </ul>
<b>Autres pistes</b>	<p>Préservation de la biodiversité du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chercher autre site ; bâtiments à restaurer en ville</li> <li>- Reconstruire la ville sur elle-même (plutôt que l'étendre) : projet alternatif</li> </ul>





Mise en commun :

Une fois les différentes fiches remplies, chaque groupe a pu présenter ses réflexions aux autres participants.



- **Echanges individuels**

Tout au long de l'atelier, les participants ont également mené des échanges individuels avec les différents intervenants sur le projet sur des sujets ou des questions spécifiques.

*Retours de participants à Icade Promotion :*

- Compréhension du besoin de logement mais une attention particulière doit être portée sur l'environnement : les participants ayant échangé avec Icade Promotion sont inquiets de l'impact du projet vis-à-vis du Vallon de Porcé et de celui de Trébézy. Ils signalent la possible rupture écosystémique.
- L'Émergence est une aberration architecturale et urbaine
- Comment va évoluer le Coefficient de Biotope par surface ?
- En quoi le projet est-il bas carbone alors que des milliers de m<sup>3</sup> de béton vont être coulés ?
- Il est nécessaire de protéger la faune et la flore sur la Maison des Scouts.

*Retours de participants au cabinet d'architectes Obras :*

- Questions posées sur les continuités écologiques entre le bois de Porcé et le Vallon de Trébézy. Ils entendent l'idée selon laquelle l'îlot « Plots dans les bois » permettrait de créer des continuités aujourd'hui inexistantes mais restent inquiets quant à la qualité de ces continuités, notamment en raison de l'augmentation de la fréquentation du site ;
- Réticence forte exprimée au sujet de la construction des Lisières ;
- Attention particulière portée sur la pollution lumineuse et son impact sur la biodiversité ;
- L'Émergence : elle provoquera un changement trop important par rapport au caractère du site, et aura aussi un impact sur le bois de Porcé ;
- Trois autres questions liées à la programmation : part du logement social prévue dans l'opération, coûts des futurs appartements en accession et processus de gentrification que cela pourrait impliquer.

*Retours de participants au bureau d'études des sols OGEO :*

- Les prairies naturelles aujourd'hui sont des habitats qui méritent d'être épargnés soit par des constructions, soit par une gestion inadaptée, soit par des manifestations de 100aines de personnes. Une attention particulière doit être portée sur l'évitement des prairies en phase de construction et d'exploitation ;
- Il y a une limite méthodologique au projet car l'Analyse Environnementale Initiale n'a pas été élargie au bois de Porcé. Cette limite ne concerne pas vraiment la phase travaux même si le sujet est sensible, mais concerne la phase exploitation. L'hypothèse avancée est qu'une population humaine nettement plus importante localement implique un effet indirect : une destruction et/ou un dérangement de la faune et de la flore par fréquentation, prolifération d'animaux de compagnie destructeurs, etc. Cet effet sera tel qu'il impactera les enjeux règlementaires et conservatoires du Bois de Porcé : les enjeux liés à la faune terrestre déjà identifiée, ceux liés à l'Avifaune dont vraisemblablement l'étude a déjà fait l'état, ceux liés à la flore et aux habitats. Et si le projet n'évoque pas l'étude menée sur le bois alors elle éviterait d'aborder ce sujet et d'avoir une analyse des impacts indirects en phase d'exploitation ;
- Le projet évoque un autre effet indirect : l'éclairage public, qui viendrait impacter la faune nocturne, en particulier les Rapaces nocturnes et les Chauves-souris ;

- La gestion du boisement de l'hôtel risque de devenir conventionnelle pour répondre au standard des clients et donc détruire les habitats favorables à la biodiversité ;
- L'étude écologique du site n'a pas intégré d'expertise sur les champignons.

*Retours de participants au conseiller en immobilier durable ELAN :*

- Les participants notent la qualité de l'étude dans sa globalité, hormis l'appréciation des enjeux liés aux prairies et aux milieux herbacés d'une manière générale. Ils ont également été agréablement surpris au sujet de la démarche, et de la transparence engagée sur les études préalables (mise à disposition avant même le début des échanges avec la DREAL), ainsi que sur la phase de concertation ;
- Plusieurs naturalistes, appartenant à diverses associations, regrettent de ne pas voir apparaître dans la synthèse bibliographique et l'évaluation des enjeux des données, les études en possession de la ville de Saint-Nazaire.

*Retours de participants à l'Assistant à Maîtrise d'Usage chargé de la concertation, City-Neo :*

- Le projet implique trop de bétonnisation ;
- Opposition manifestée au sujet de la Lisière et de l'Emergence ;
- La hauteur des bâtiments situés sur les parkings actuels peut être augmentée ;
- Il conviendrait de plutôt densifier en ville, notamment sur le site de l'ancien hôpital, au lieu d'y implanter des maisons individuelles.
- Certaines associations n'ont pas souhaité être associées aux échanges et à la démarche qu'elles considèrent comme une opération de communication ;
- Le projet devrait accueillir davantage de logements sociaux.

- **Conclusion**

L'atelier s'est clôturé autour d'un pot qui a permis de poursuivre certains échanges.

## 4.2.2. ATELIER 2 – CIRCULATION DANS LE QUARTIER, FUTURS SERVICES ET COMMERCES

12 juin 2024 – 17h-20h45 – Amphithéâtre et Réfectoire de l'Université

- **Personnes présentes parmi l'équipe projet :**

Prénom et Nom	Structure
Steven Kerambellec	Groupe Duval
Guillaume Marivoet	Icade Promotion
Lucas Juszcak	Obras Architectes
Ludovic Ferron	CDVIA
Sylvain Auvray	City-Neo
Lisa Monnet	City-Neo
Bérénice Genevois	City-Neo

- **Point sur les participants :**

Nombre d'inscriptions	31
Nombre de personnes présentes	40
Nombre de personnes ayant également été présentes au premier atelier	

Parmi les personnes présentes, on compte au moins :

- 5 couples de riverains directs
- 2 associations environnementales
- 1 collectif habitant
- 1 personne travaillant actuellement à l'Université

- **Objectifs de l'atelier :**

- Fournir aux parties prenantes ou intéressées par le projet toutes les informations disponibles sur celui-ci, en lien avec la circulation, les services et les commerces ;

- Recueillir leurs retours, avis, propositions et poursuivre le dialogue constructif installé dès le premier atelier ;
- Comprendre les pratiques et usages en matière de mobilités, de services et de commerces, pour faciliter une insertion apaisée du projet au sein de son quartier.

- **Temps de présentation**

La présentation du projet a débuté aux alentours de 17h, et a pu être déroulée comme prévu. A noter que la présentation a duré environ 1h30, l'équipe projet ayant régulièrement répondu des questions ou des remarques des participants.

Presque l'ensemble des participants est resté jusqu'à la fin des échanges dans l'Amphithéâtre, et une grande majorité d'entre eux a ensuite souhaité poursuivre les discussions pendant le temps atelier.



- **Atelier**

A l'issue de la présentation du projet, sous le prisme de la circulation dans le quartier, des services et des commerces, la soirée s'est poursuivie au Réfectoire pour le temps d'atelier.

*Le mur du marché*

Après une introduction présentant les objectifs de ce deuxième temps, les règles de confiance à respecter et les différents temps de travail, chaque participant a pu énoncer le sujet qu'il souhaitait traiter pendant cette soirée.

36 propositions ont été faites par les participants, classées par thématique :

- Services et commerces
- Usages et activités
- Circulation
- Vivre-Ensemble

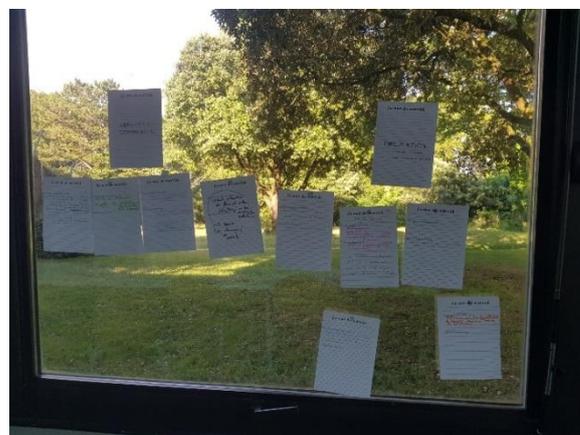
Les thématiques ont été ensuite retravaillées pour qu'elles entrent en cohérence avec les sujets proposés par les participants. Cinq thématiques ont ainsi structuré la suite de l'atelier :

- Stationnement ;
- Circulations douces ;
- Circulation automobile ;
- Usages, services et commerces ;
- Nuisances sonores / Bruit.

Les sujets proposés par les participants dans le cadre de ce premier temps sont classés ci-dessous :

Thèmes	De quoi souhaiteriez-vous parler ?
<b>Stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impact sur la faune</li> <li>- Nombre de places de stationnement suffisant ?</li> <li>- Accueil des nazairiens et autres publics non-résidents : il faut payer un parking pour rester un aprem ?</li> <li>- Quid du stationnement aérien ?</li> </ul>
<b>Circulations douces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circulations douces avec connexions inter-quartiers</li> <li>- Impact sur la biodiversité</li> <li>- Cheminements ramenant sur le bois de Porcé : ça paraît énorme, le bois est déjà trop fréquenté</li> <li>- Quelle place donnée aux piétons ? Nécessaire de faire des voies protégées ; sanctuariser les circulations piétonnes (sécurité, confort, praticité)</li> <li>- Parkings publics pour les vélos</li> <li>- Gratuité des bus</li> </ul>
<b>Circulation automobile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impact sur la faune</li> <li>- Bouchons (Oceanis, Vecquerie, Boulevard Charpak)</li> <li>- Danger du stop de la Route de Gavy</li> <li>- Voies d'enfin autour des nouveaux bâtis</li> <li>- Réflexion sur les hypothèses de travail liées au nombre de véhicules</li> <li>- Sens unique rue du Stade de Porcé et sens de la rue du Campus</li> <li>- La circulation sera toujours et toujours en continu alors que maintenant elle est par intermittence (sur deux heures)</li> <li>- Pollution (chimique et particules) sur les riverains, la biodiversité</li> <li>- Veiller à la fluidité par la route de Saint-Marc au carrefour avec le quartier de Gavy</li> </ul>
<b>Usages / services / commerces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crèches et écoles aujourd'hui saturées</li> <li>- Modes de garde pour les enfants en bas âge</li> <li>- Exploitant du Melt Hotel ?</li> <li>- Intérêt de l'escalade s'il existe déjà une salle ?</li> <li>- 55% de retraités : offre de médecins, infirmiers, aides à domicile ?</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerces types boulangerie, boucherie : cela éviterait que les résidents ne prennent leur voiture pour les achats de première nécessité.</li> </ul>
<b>Bruit / Nuisances sonores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Horaires d'ouverture et de fermeture de l'hôtel et du restaurant</li> <li>- Bruit engendré par la circulation, et notamment en dehors des heures de pointe</li> <li>- Bruit engendré par les terrasses à ciel ouvert, et les soirées festives</li> <li>- Bruit pour la faune</li> <li>- Demande de couverture de ces terrasses pour conserver la tranquillité des voisins et de la faune</li> <li>- Conflits de voisinage dus à la proximité des activités en terrasses</li> </ul>
<b>Autres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement pour 1200 habitants : comment abreuver tant de personnes ? réseau déjà saturé</li> <li>- Gestion des déchets (station d'épuration)</li> <li>- Dysfonctionnement du réseau hydrographique actuel</li> <li>- Gestion des eaux pluviales</li> <li>- Pollution des sols (et notamment de la plage de Porcé)</li> <li>- Ecoulement des eaux (cf. immeubles qui se déversent à Porcé)</li> <li>- Impact des bâtis sur les sols (aujourd'hui, gros sujet sur l'affaissement des sols)</li> </ul>



## Le Word Café

A la suite des propositions de sujets sur lesquels échanger, et de la redéfinition des thématiques, les participants ont pu se rassembler par groupe pour travailler de manière plus précise sur chaque thème.

Les échanges ont abouti à la production de fiches présentant les points d'attention, et des propositions de pistes d'actions / solutions pour chacun des thèmes :

<b>THEME STATIONNEMENT</b>	
<b>Préoccupations</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement sauvage sur les rues voisines (notamment pour les personnes ayant un deuxième véhicule, les promeneurs occasionnels, les usagers des plages) ;</li> <li>- Stationnement lors des manifestations / évènements dans le quartier (épreuves sportives sur Porcé, animation sur le port de Gavy, futurs évènements dans la prairie « événementielle » ;</li> <li>- Parking public payant (report sur les rues avoisinantes) ou gratuit (stationnement ventouse) ? ;</li> <li>- Bruits et vibrations lors du creusement des parkings souterrains avec dégâts éventuels sur les bâtis alentours.</li> </ul>
<b>Points d'attention</b>	<p>Un doute sur les hypothèses de départ concernant le nombre de véhicules sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de véhicules par foyer ;</li> <li>- Nombre de véhicules par catégorie actifs/retraités/jeunes travailleurs, etc. ;</li> <li>- Horaires de circulation ;</li> <li>- Nombre de visiteurs/touristes/familles-amis des résidents ;</li> <li>- Nombre de travailleurs venant sur le site (aides à domicile, infirmières, livreurs, artisans, etc.)</li> </ul>
<b>Propositions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction du nombre de logements ;</li> <li>- Augmentation du nombre de places de parking en souterrain, y compris pour les visiteurs ;</li> <li>- Améliorer et entretenir les pistes cyclables, y compris dans les rues avoisinantes ;</li> <li>- Stationnement minute.</li> </ul>

<b>THEME CIRCULATIONS DOUCES</b>	
<b>Points d'attention</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fragilité du bois de Porcé ;</li> <li>- Les circulations ramenées sur le Bois de Porcé sont déjà saturées et les cheminements sont abîmés, impactant la qualité du boisement, le sol et la biodiversité ;</li> <li>- Biodiversité et qualité du boisement aussi impactés par la fréquentation.</li> </ul>
<b>Propositions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanctuariser la circulation des piétons (sécurité, praticité, confort) ;</li> <li>- Gratuité des bus pour inciter les gens à le prendre</li> <li>- Connections inter-quartiers des circulations douces</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkings publics à vélo</li> <li>- Toilettes publiques ;</li> <li>- Bornes de recharge pour les voitures électriques ;</li> <li>- Sacs de déjections canines ;</li> <li>- Faire un plan de gestion du Bois de Porcé : qu'est-ce qu'il est capable de supporter pour se maintenir ?</li> </ul>
--	--

<b>THEME NUISANCES SONORES / BRUIT</b>	
<b>Points d'attention</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une terrasse à ciel ouvert génère beaucoup de bruit (d'autant plus quand elle fait 800m<sup>2</sup>, et que les horaires ne sont jamais respectés).</li> <li>- Réverbération sonore avec la mer à proximité : problème à la fois pour les habitants et pour la faune locale.</li> </ul>
<b>Propositions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Couvrir les terrasses, supprimer les ciels ouverts (une verrière ?) ;</li> <li>- Horaires de fermeture : 22h grand max ;</li> <li>- Contrôler les décibels émis, et les horaires (police municipale) ;</li> <li>- Mettre le mini-golf en intérieur ;</li> <li>- Réduire le nombre de logements ;</li> <li>- Limiter la vitesse à 20km/h</li> <li>- Interdire les klaxons et les fêtes ;</li> <li>- Réaliser des affichages / panneaux de sensibilisation à destination des usagers du site, visiteurs, habitants, etc. sur : la faune, la propreté, le vivre-ensemble (un peu comme un charte de voisinage)</li> </ul>

<b>THEME CIRCULATIONS AUTOMOBILES</b>	
<b>Points d'attention</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Engorgement au niveau de la Route de Saint-Marc</li> <li>- Sécurité des automobilistes et les habitants de la Route de Gavy</li> <li>- Sécurité des piétons</li> <li>- Voitures garées sur le trottoir de la route de Gavy : personne ne respecte le stationnement alterné.</li> <li>- Gros risque d'embouteillage à l'intersection entre la route de Saint Marc et la Route de la côte d'amour.</li> </ul>
<b>Propositions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préférence pour le scénario 2 mais avec modifications à faire (2 personnes pas d'accord avec ces propositions) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Rendre le chemin des infirmières en double sens jusqu'à la route de Saint-Marc pour pouvoir disperser les voitures sortant du site (proposition d'autant plus intéressante qu'il n'y a pas de maisons sur cette portion du Chemin des Infirmières donc pas de risque de gêner qui que ce soit).</li> <li>o Faire un travail particulier sur l'intersection entre le Route de Saint-Marc et la Route de Gavy car passage dangereux (une proposition : la Ville rachète de lopin de terre qui est au coin, sur la propriété du 1 Route de Gavy, pour élargir le croisement et améliorer la visibilité)</li> <li>o Mettre la rue du Stade de Porcé en sens interdit, dans le sens montant (c'est-à-dire que les automobilistes qui sont sur le</li> </ul> </li> </ul>

	<p>Chemin des Infirmières ne peuvent pas remonter par la rue du Stade de Porcé. Penser au « sauf riverains ».</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour le scénario 1 : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Rendre le chemin des infirmières en double sens jusqu'à la route de Saint-Marc pour pouvoir disperser les voitures sortant du site ;</li> <li>o Gros risque d'engorgement au niveau de l'abris-bus</li> </ul> </li> <li>- Limiter en temps le stationnement rue du Stade de Porcé ;</li> <li>- Faire des pistes cyclables sécurisées sur la Route du Campus</li> <li>- Zone 30 Route de Gavy (voire 20)</li> <li>- Créer des aménagements pour sécuriser tous les modes, notamment sur le Chemin des Infirmières : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Un côté : trottoir avec rehaussement par rapport à la route ;</li> <li>o Double voie pour voiture</li> <li>o L'autre côté, piste cyclable pour vélos avec séparation végétale par rapport aux voitures (mais pas trop haute pour que tout le monde ait une visibilité sur ce qu'il se passe à côté).</li> </ul> </li> <li>- Un stop au croisement du Chemin des Infirmières et de la Route de Saint Marc.</li> </ul>
--	---

<b>THEME SERVICES / COMMERCES / USAGES</b>	
<b>Points d'attention</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crèches et écoles aujourd'hui saturées</li> <li>- Modes de garde pour les enfants en bas âge</li> <li>- Exploitant du Melt Hotel ?</li> <li>- Intérêt de l'escalade s'il existe déjà une salle ?</li> <li>- 55% de retraités : offre de médecins, infirmiers, aides à domicile ?</li> <li>- Commerces types boulangerie, boucherie : cela éviterait que les résidents ne prennent leur voiture pour les achats de première nécessité.</li> <li>- Il y a une crèche à proximité mais elle est privée ! (13000€ / an)</li> </ul>
<b>Propositions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Crèche publique ;</li> <li>- Ecole ;</li> <li>- Offre médicale ;</li> <li>- Boulangerie, boucherie et autres commerces de proximité</li> </ul>



### Mise en commun et conclusion de l'atelier

Une fois les différentes fiches remplies, chaque groupe a pu présenter ses réflexions aux autres participants. Certains sujets évoqués ont relancé des discussions entre participants, mais aussi avec les porteurs de projet.



Les participants ont ensuite échangé un verre, et sont partis au fur et à mesure. Certains d'entre eux ont, par ailleurs, écrit un mot dans le cahier d'observation (cf. partie contributions écrites) ou donné leur retour via le panneau libre :

Les pépites (ce que j'ai préféré) :

- *Rencontre avec le voisin ;*
- *Disponibilité et patience des intervenants ;*
- *Maintien des arbres sur la Route du Campus*
- *Certaines choses sont possibles, ce qui me rassure : verrière pour les terrasses*

Les valises (ce que j'ai appris et que j'emporte chez moi) :

- *Beaucoup d'informations transmises (x2)*

Les cailloux (ce que j'ai moins aimé) :

- *Absence de représentants de la mairie ;*
- *Cartes projetées illisibles ;*
- *Evaluation du nombre de voitures et de places de stationnement insuffisante ;*
- *Trop de réactions négatives, bien que nuisances compréhensibles, mais il ne faut pas tout rejeter, notamment ce qui peut être familial et convivial.*
- *J'aurais voulu en savoir plus sur le site avant les objections : j'ai appris qu'il y a une réserve animalière, j'aurais voulu en savoir plus !*

### 4.2.3. REUNION PUBLIQUE

24 juin 2024 – 18h30-20h45 – Amphithéâtre de l'Université

- **Personnes présentes parmi l'équipe projet**

Prénom et Nom	Structure
Steven Kerambellec	Groupe Duval
Maxime Olichon	Icade Promotion
Guillaume Marivoet	Icade Promotion
Frédéric Bonnet	Obras
Clément Zaorski	Elan
Alice Gounot	D'ici là
Sylvain Auvray	City-Neo
David Samzun	Maire
Christophe Cotta	Adjoint

- **Déroulé**

18h30-19h30 : Présentation du projet (la réunion a démarré vers 18h45)

- Présentation du déroulé par City-Neo : 2 minutes – *Sylvain Auvray*
- Introduction de Monsieur Le Maire : 10 minutes – *David Samzun*
- Présentation de l'équipe retenue et de la programmation : 10 minutes – *Steven Kerambellec*
- Présentation du projet urbain, paysager et environnemental : 15 minutes – *Frédéric Bonnet* et *Alice Gounot*
- Présentation de la stratégie environnementale : 5 minutes – *Clément Zaorski*
- Méthodologie pour atteindre nos objectifs et calendrier prévisionnel : 2 minutes – *Steven Kerambellec*
- La concertation par City-Neo : 3 minutes – *Sylvain Auvray*
- Retour sur les ateliers par City-Neo : 5 minutes – *Sylvain Auvray*
- Analyses, mises au point et adaptations en cours d'étude : 8 minutes – *Steven Kerambellec*

19h30-20h15 – Séance de questions/réponses avec le public (section images du projet en mode diaporama en boucle)

20h15-20h45 – Pot d'échanges

- **Ambiance**

Il y avait 28 personnes inscrites sur le site « Destination Gavy », dont une moitié n'avait pas participé aux deux ateliers organisés. Peu de personnes se sont inscrites sur le registre de présence à l'entrée. Cela nous a amené à prévoir à nouveau une présentation détaillée du projet à leur attention (une heure).

La salle s'est remplie avec environ 80 personnes (y compris les élus). Une dizaine de participants tenait des pancartes signalant leur opposition au projet.



Après une rapide présentation du déroulé, le Maire a présenté le projet, comme une illustration concrète de l'action de la municipalité en faveur de Saint-Nazaire et de ses habitants actuels et futurs.

La séance de questions/réponses avec la salle n'a pas amené d'éléments nouveaux, revenant sur les questions abordées lors des ateliers. A noter que quelques sujets ont fait l'objet d'échanges plus particuliers :

- La hauteur de l'Emergence ;
- Les impacts de la densité future d'occupation du site et de la phase chantier sur la faune locale ;
- L'écoulement des eaux, l'affaissement du sol et les conséquences sur le trait de côté ;
- Le stationnement.

Il a été rappelé que :

- Les réponses à toutes les observations et suggestions émises seraient apportées lors des ateliers ou consignées sur les cahiers d'observation ;
- La réunion publique était la dernière occasion de le faire en sortie de cette réunion ;
- Un bilan de cette concertation serait tiré et rendu public fin septembre.

La poursuite des échanges autour d'un pot a été proposée aux participants à l'issue de la réunion publique.



DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE  
VILLE DE SAINT-NAZAIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 27 SEPTEMBRE 2024**

Numéro Délibération : 2024.00230

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept septembre, 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 SÉCHET, M. Christophe COTTA, Mme Dominique TRIGODET, M. Michel RAY, Mme Béatrice PRIOU, M. Jean-Marc ALLAIN, Mme Emmanuelle BIZEUL, M. Alain GEFFROY, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Alain MANARA, Mme Maribel LÉTANG-MARTIN, M. Saïd MERNIZ, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Frédéric LECOMTE, M. Jean-Luc GUYODO, Mme Fabienne DEFOY, 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, M. Guillaume BURBAN, Mme Anne-Laure GAYAUD-FRENOY, Mme Anne-Sophie PERRAIS, M. Mathieu FAILLER, M. Sylvain PEYRON, M. Dennis OCTOR, M. François BILLET, M. Philippe CAILLAUD, M. Gwénohé PERONNO, M. Cédric TURCAS, Mme Magali FENECH, M. Franck HORN, Mme Julie POUSSIER, Mme Sophie FAÿ, M. Patrick VINCE.

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

Mme Lydie MAHÉ a donné pouvoir à Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Lydia MANTZOUTSOS a donné pouvoir à Mme Anne-Laure GAYAUD-FRENOY, Mme Gaëlle BÉNIZÉ-THUAL a donné pouvoir à M. Gwénohé PERONNO, Mme Hanane REBIHA a donné pouvoir à M. Philippe CAILLAUD, M. Yvon RENÉVOT a donné pouvoir à M. Cédric TURCAS.

**Étaient absents (excusés) :**

M. Zine-Eddine BIBAH

**Étaient absents :**

**Secrétaire de séance :** François BILLET a été désigné(e) en qualité de Secrétaire de Séance et a déclaré accepter cette fonction.

Nombre de Conseillers en exercice : 49  
Quorum : 25

**Gavy – Projet de renouvellement urbain – Concertation au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme – Bilan de la concertation - Approbation**

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

Mes chers 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.

Par délibération en date du 12 avril 2024, le Conseil municipal a précisé les objectifs poursuivis par le projet « Destination Gavy » et les modalités de la concertation en application des articles L. 103-2 et L. 103-3 du Code de l'urbanisme.

Pour rappel, les objectifs poursuivis par le projet 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 m<sup>2</sup> 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.

La concertation s'est déroulée du 16 mai au 24 juin 2024.

Les modalités de concertation mises en place dans ce cadre ont été les suivantes :

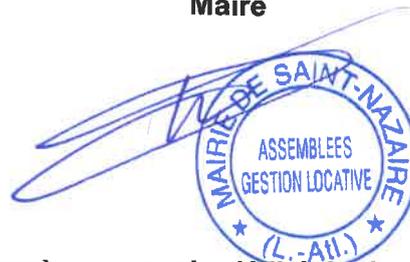
- un dossier de concertation détaillant le projet, ses ambitions et les objectifs de la concertation, son périmètre, ainsi que les modalités de participation a été mis à disposition du public à l'hôtel de Ville de Saint-Nazaire du 16 mai au 24 juin 2024, sur le site internet dédié au projet ([www.destinationgavy.com](http://www.destinationgavy.com)) et lors des ateliers et de la réunion publique de clôture.
- un cahier d'observations a été mis à disposition du public à l'hôtel de Ville de Saint-Nazaire du 16 mai au 24 juin 2024 et lors des ateliers et de la réunion publique de clôture.
- une concertation ouverte à tout public sous la forme de deux ateliers tenus :
  - o le 05 juin 2024 autour de la nature en ville et des futurs espaces publics du site,
  - o le 12 juin 2024 sur la thématique de la circulation dans le quartier et des futurs services et commerces.
- une réunion publique de restitution et de clôture du temps de concertation le 24 juin 2024.

Les contributions relevées au cours de ces différents temps sont venues alimenter le projet « Destination Gavy ». Elles sont synthétisées en annexe de la délibération.

Ce temps de concertation du projet étant maintenant achevé, il appartient au Conseil municipal d'en arrêter le bilan conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, je vous demande mes chers Collègues, de bien vouloir approuver le bilan de la concertation mené dans le cadre du projet de renouvellement urbain « Destination Gavy » à Saint-Nazaire.

**David SAMZUN**  
Maire



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

**SÉANCE DU CONSEIL      ADOPTÉ A LA MAJORITÉ**

**Votants : 48**

**Pour : 38**

**Contre : 10**

**Abstentions : 0**