

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE



L'ouverture littorale de Saint-Nazaire : un atout exceptionnel et un bien commun

La question littorale a toujours été très active à Saint-Nazaire mais elle devient stratégique et véritablement cœur de la démarche de notre projet urbain. Alors que les enjeux de la transition écologique, de la forme et du peuplement des villes constituent des défis de plus en plus importants et complexes, nous entendons poser les grands principes de l'aménagement et du développement de notre ville pour les prochaines décennies autour d'une démarche globale : « Saint-Nazaire, une ambition maritime et littorale ».

Plus qu'une feuille de route, cette démarche constitue donc aujourd'hui une direction pour les vingt ans à venir, un cap.

L'une des originalités du projet « Ambition maritime et littorale » tient au fait qu'il embrasse toute la ville : les bords de Loire et du Brivet (trait d'union entre l'estuaire et la Brière) comme la « campagne urbaine » du marais de Brière, les quartiers en relation directe avec le front de mer comme ceux qui en sont plus éloignés. L'objectif est, en effet, de « rapprocher » chaque habitant.e de l'eau, des eaux, d'assembler la mosaïque en travaillant les liens, mais encore de révéler les paysages et les points de vues, et de se projeter sur un certain nombre de sites d'exception.

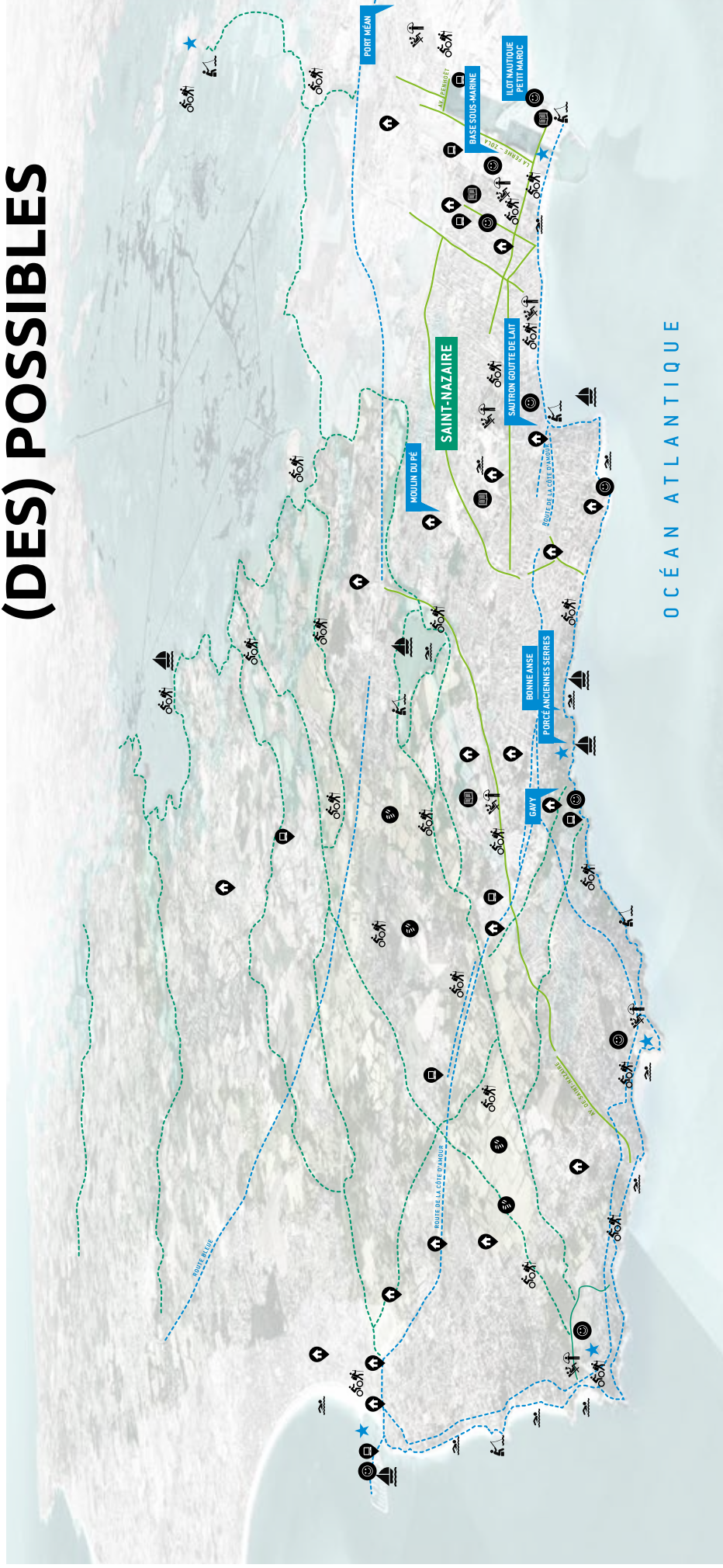
Afin de révéler un certain nombre de hauts-lieux de notre territoire, nous avons choisi de nous appuyer sur le principe d'un appel à projet multi-sites au mode opératoire original avec un volet portant sur des appels à projet immobilier « classiques », destinés aux professionnels de l'immobilier qui souhaitent faire des propositions innovantes de grande qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale et, un volet portant sur des appels à manifestation d'intérêt pour des « places à prendre », c'est-à-dire où tout reste à inventer et ouvert à toutes et tous pour proposer des activités diverses de type restauration, bar, animations ludiques et culturelles.

Vous l'avez compris, cet appel à projets est conçu pour apporter des solutions variées, riches et pourquoi pas, inattendues, mais qui doivent aussi prendre en compte notre identité singulière et notre exigence. C'est un processus au long cours où la créativité a toute sa place.

David Samzun

Maire de Saint-Nazaire - Président de la CARENE

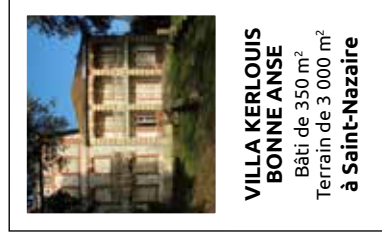
(DES) LIEUX (DES) POSSIBLES



GAVY



**ANCIENNES
SERRES
MUNICIPALES
PORCÉ**



**VILLA KERLOUIS
BONNE ANSE**
Bâti de 350 m²
Terrain de 3 000 m²
à Saint-Nazaire



MOULIN DU PÉ



**GOUTTE DE LAIT
SAUTRON**
Bâti de 250 m²
à Saint-Nazaire



**TÊTE ALVÉOLE 12
BASE SOUS-MARINE**
Volume de 400 m² x 11m
à Saint-Nazaire



**ÎLOT NAUTIQUE
PLATEAU DU
PETIT MAROC**



PORT MÉAN
Terrain de 2 000 m²
à Saint-Nazaire

4 SITES À ANIMER

Les sites proposés sont des lieux clés pour la compréhension du territoire, de son histoire et de sa géographie, à travers ses paysages et son architecture. Ils sont, dans leur diversité, représentatifs de l'Ambition maritime et littorale et incarnent ses enjeux et stratégies d'action.

À sites exceptionnels, démarche exceptionnelle : en lançant cet appel à projets, la collectivité souhaite faire émerger des propositions innovantes voire surprenantes, et permettre à des acteurs variés, parfois nouveaux, professionnels ou issus de la société civile, de s'impliquer pour proposer des activités diverses de type restauration, bar, animations ludiques et culturelles sur le territoire.

4 places à prendre



**VILLA KERLOUIS
BONNE ANSE**

Bâti de 350 m²
Terrain de 3 000 m²
à Saint-Nazaire



**GOUTTE DE LAIT
SAUTRON**

Bâti de 250 m²
à Saint-Nazaire



**TÊTE ALVÉOLE 12
BASE SOUS-MARINE**

Volume de 400 m² x 11m
à Saint-Nazaire



PORT DE MÉAN

Terrain de 2 000 m²
à Saint-Nazaire

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

Appel à projets « places à prendre »






VILLA KER LOUIS BONNE ANSE



CARTE D'IDENTITÉ

propriétaire : Ville de St Nazaire
référence cadastrale : 184 CW 159
adresse :
31 chemin de Porcé - Saint-Nazaire
surface terrain : 3 000 m²
surface plancher :
350 m² (villa) - 145 m² (annexe)

ACCESSIBILITÉ

-  | sentier des douaniers (GR@34)
-  | circuit Entre plage et bocage
-  | 20' de la gare de St Nazaire
-  | 25' de la gare de St Nazaire
-  | départ toutes les 20' (U1 et U3)

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

À 5 minutes à pied de la route de la Côte d'Amour, la villa Ker Louis est pourtant assez méconnue puisque visible depuis le sentier des douaniers seulement.

Elle est principalement connue des usagers du centre de loisirs de Bonne Anse, dont elle partage le terrain et certaines fonctions jusqu'il y a peu.

En contrebas du terrain et tournant le dos au centre de loisirs, elle surplombe le cadre intimiste de la plage de Bonne Anse.

Cette portion abrupte et particulièrement boisée du littoral s'inscrit dans la continuité du vallon de Porcé et se poursuit jusqu'au quartier de Kerlédé.

5 AMBITIONS À INCARNER

UN TERRITOIRE OUVERT SUR LE MONDE

> encourager des rencontres inter-générationnelles et ouvertes aux passants

1 LITTORAL, 3 RIVAGES

> permettre de s'arrêter et savourer le littoral et donner de l'épaisseur au sentier côtier

UN BIEN COMMUN

> partager un patrimoine balnéaire souvent méconnu à S^t Nazaire

LA FABRIQUE LITTORALE

> développer des services accompagnant la fréquentation du littoral

UN LITTORAL EN MOUVEMENT

> préserver un cadre paysager exceptionnel en travaillant à sa valorisation



façade Sud de la villa, donnant sur la mer



la plage de Bonne Anse



l'infirmierie, annexe de la villa

ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Les qualités d'ambiance du site et sa position le long du sentier côtier en font un lieu idéal pour accueillir les visiteurs le temps d'une pause. Une activité de petite restauration est par exemple tout à fait envisageable en rez-de-chaussée de la villa. Quelques chambres d'hôtes sont également imaginables.

Plus spécifiquement, la villa pourra offrir un cadre exceptionnel pour des réceptions privées ou des séminaires d'entreprise.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur urbanisé du littoral nazairien est remarqué pour sa dimension patrimoniale. Cette dimension se caractérise par une architecture de villégiature balnéaire riche et variée, inscrite dans des espaces boisés majoritairement composés de chênes verts.

Ainsi, la villa Ker Louis mais aussi le bois qui l'entoure sont protégés par les documents d'urbanisme. L'intérêt architectural de la villa réside principalement dans ses modénatures extérieures, le réaménagement intérieur n'est lui pas contraint. L'autre bâtiment,

plus récent et fonctionnel est à envisager comme annexe potentielle. Le projet doit d'abord proposer une occupation de la villa.

La façade d'entrée s'adresse sur la mer et aux promeneurs du sentier. Les espaces extérieurs constitueront un espace public de respiration le long du sentier. Il peut être utilisé par le porteur de projet mais doit rester ouvert à tous. Un accès véhicules et toutes mobilités sera ouvert en complément vers le chemin de Porcé.

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

Appel à projets « places à prendre »




GOUTTE DE LAIT SAUTRON



CARTE D'IDENTITÉ

propriétaire : Ville de St Nazaire
référence cadastrale : 184 CR 104
adresse : 7 place Louis Brichaux Saint-Nazaire
surface plancher : 250 m²

ACCESSIBILITÉ

-  | 20' du centre-ville
| sentier des douaniers (GR®34)
-  | 15' de la gare de St-Nazaire
| Loire à vélo et Vélocéan
-  | 13' de la gare de St-Nazaire
| départ toutes les 20' (U3)

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

Le quartier de Sautron est un quartier de transition entre le centre-ville et des quartiers plus résidentiels. Il se structure autour de la rue de Pornichet, axe historique, autrefois chemin reliant différents hameaux ruraux. Le site se trouve ici au débouché de cette longue rue, s'ouvrant alors de manière assez spectaculaire sur la baie du centre-ville.

Cette portion de la rue est animée de commerces et services de proximité, tandis qu'on trouve un peu plus loin sur le front de mer, une offre saisonnière à destination des nombreux promeneurs.

Cette portion du front de mer bénéficie en outre d'un vaste espace public engazonné et ceint d'arbres qui accueille régulièrement des manifestations et événements de plein air (festival de spectacle vivant Grande Marée, fête du vélo...) Un antique carrousel, installé à l'année marque cette dimension festive.

5 AMBITIONS À INCARNER

UN TERRITOIRE OUVERT SUR LE MONDE

> articuler vie de quartier et visites du front de mer, fréquentation quotidienne et saisonnière

1 LITTORAL, 3 RIVAGES

> savourer le panorama exceptionnel sur la baie du centre-ville

UN BIEN COMMUN

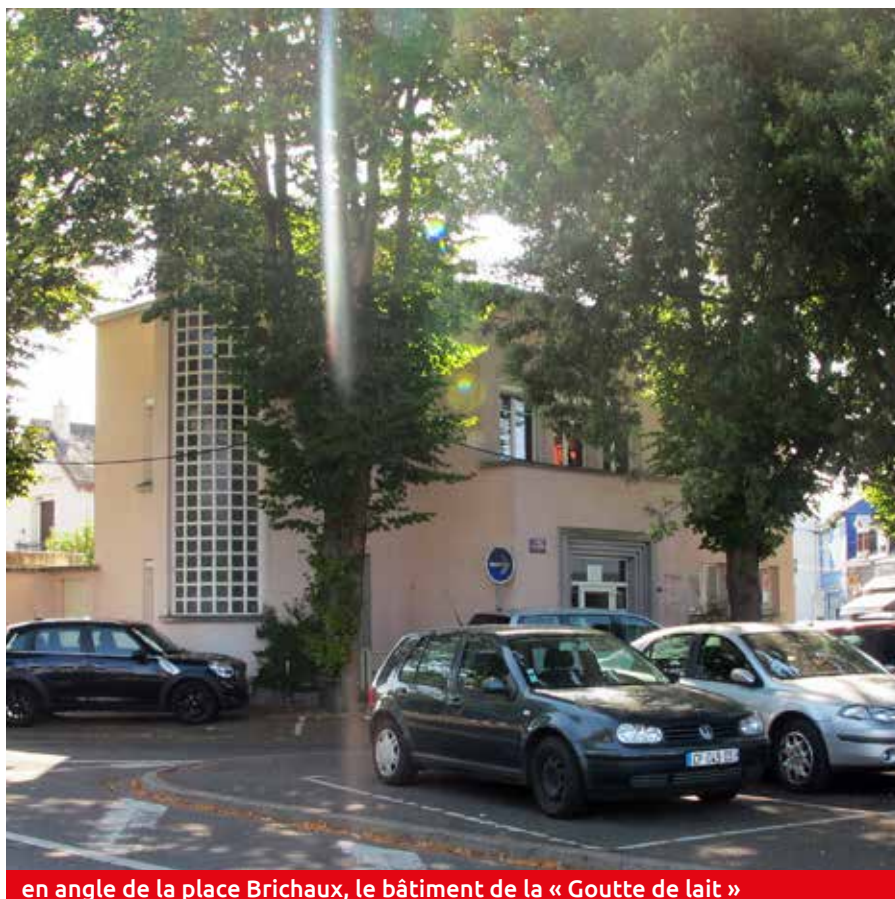
> valoriser un patrimoine marqueur de l'histoire sociale de la ville

LA FABRIQUE LITTORALE

> développer et diversifier l'offre d'une rue commerçante de quartier

UN LITTORAL EN MOUVEMENT

> proposer de nouveaux usages pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui et de demain



ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Articulant la polarité commerciale du quartier de Sautron et la promenade du front de mer, ouvrant sur la baie du centre-ville, ce bâtiment peut être une opportunité pour des activités très variées.

C'est à la fois une situation pertinente pour s'adresser aux habitants du quartier, comme aux promeneurs du front de mer ou même aux nombreux automobilistes empruntant la rue de Pornichet.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ce bâtiment construit dans l'entre-deux guerres est un marqueur de l'histoire sociale de Saint-Nazaire : son nom de « Goutte de lait » lui reste de l'association socio-médicale de soin aux nourrissons qu'il abritait alors.

C'est aussi un patrimoine architectural rare, du mouvement international art déco. Les porteurs de projet devront donc veiller à préserver l'intégrité de l'enveloppe

du bâtiment, voire à valoriser son identité. L'aménagement intérieur du bâtiment n'est pas contraint. En usage encore récemment, le bâtiment est en bon état général. Ouvrant sur un espace public de circulation et de stationnement, les porteurs de projet seront vigilants dans le ménagement de cette interface.

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

Appel à projets « places à prendre »

TÊTE ALVÉOLE 12








BASE SOUS-MARINE



CARTE D'IDENTITÉ

propriétaire : Ville de St Nazaire
référence cadastrale : 184 CI 15
adresse : boulevard Paul Leferme
Saint-Nazaire
surface plancher : 400 m²

ACCESSIBILITÉ

-  | 25' de la gare de St Nazaire
-  | 10' du centre et du front de mer
-  | 6' de la gare de St Nazaire
-  | station VLS électrique
-  | 7' de la gare de St Nazaire
-  | départ toutes les 20' (U2)
-  | parking gratuit à 5'

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

Le site proposé se situe au cœur d'un haut-lieu de la façade littorale : la base sous-marine, avec plusieurs centaines de milliers de visiteurs chaque année. Ce site est reconnu pour sa force historique ainsi que pour les équipements culturels et touristiques qu'il héberge. Ceux-ci se destinent aux visiteurs comme aux habitants : office de tourisme, musée Escal'Atlantic, mais aussi salle associative, lieu d'expositions artistiques (LiFE) et salle de musiques actuelles (VIP).

Par ailleurs très proche du Théâtre, du cinéma, du centre commerçant,

des bars et restaurants du front de mer, ainsi que du quartier historique du Petit Maroc, la base s'inscrit pleinement dans un centre-ville dynamique, en évolution.

Le toit de la base, accessible, est un espace public particulièrement prisé, permettant de jouir d'une vue à 360° sur les bassins portuaires et l'estuaire d'un côté, la ville de l'autre. Il accueille aussi des curiosités comme le Jardin du Tiers-Paysage.

5 AMBITIONS À INCARNER

UN TERRITOIRE OUVERT SUR LE MONDE

> permettre aux habitants et aux visiteurs de se rencontrer autour de moments festifs

1 LITTORAL, 3 RIVAGES

> révéler les qualités d'ambiance des bassins portuaires et de leurs infrastructures

UN BIEN COMMUN

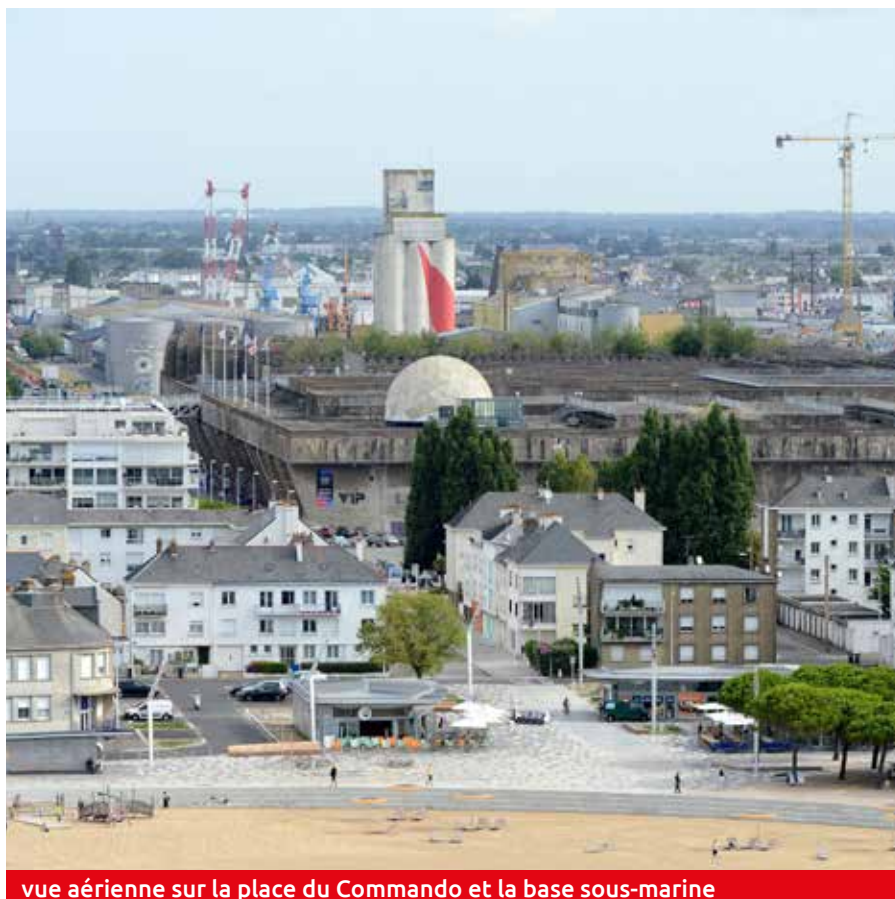
> valoriser un lieu atypique et emblématique sur des usages et temporalités variés

LA FABRIQUE LITTORALE

> participer au rayonnement d'un haut lieu culturel de la façade atlantique

UN LITTORAL EN MOUVEMENT

> renouveler des infrastructures existantes et valoriser leur intégration à la ville



vue aérienne sur la place du Commando et la base sous-marine



percée vers le bassin portuaire



vue sur l'Alvéole depuis la rue intérieure

ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Les caractéristiques de la base, son épaisseur et sa matérialité, se prêtent aux ambiances nocturnes et facilitent des activités festives. Plus largement, des activités ludiques et/ou culturelles sont possibles et à envisager en réponse au contexte sanitaire contraint actuel.

Le projet devra s'inscrire en complémentarité et continuité de l'offre en bars et restaurants du centre-ville ; ainsi que des équipements culturels, touristiques et associatifs déjà présents.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'architecture fortifiée de la base sous-marine contraint strictement l'aménagement des espaces mais offre des qualités d'ambiance certaines, qu'il s'agit de révéler.

Le volume proposé, de base carrée de 20 m avec une hauteur de 11 m, est ouvert sur une rue intérieure parcourant la base longitudinalement. Le mur le séparant de l'espace public reliant le boulevard au bassin est percé de trois grandes portes. Une autre porte de taille standard –

murée – donne sur ce boulevard. L'organisation de l'activité devra tenir compte de ces caractéristiques structurelles et s'adresser prioritairement sur la rue intérieure, qu'elle doit participer à animer. Elle pourra néanmoins chercher à se rendre visible depuis le boulevard.

Le volume en lui-même est brut de béton et sera mis à disposition en l'état. Les conditions de sécurité, étanchéité, raccordement réseaux seront à la charge du preneur.

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

Appel à projets « places à prendre »

PORT DE MÉAN



CARTE D'IDENTITÉ

propriétaire : Nantes St Nazaire Port


référence cadastrale : 000 CE 90

adresse : boulevard des Apprentis
Saint-Nazaire

surface plancher : 2 000 m²

ACCESSIBILITÉ

 | 12' de la gare de la Croix de Méan
| sentier des douaniers (GR®34)

 | 15' de la gare de St Nazaire
| 5' de la gare de la Croix de Méan
| navette de traversée du pont
| itinéraires Mer-Brière,
| Loire à vélo et Vélocéan

 | 15' de la gare de St Nazaire
| départ toutes les 20' (Hélyce)

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

Méan est un des plus anciens quartiers de Saint-Nazaire, port entre Loire et Brière. C'est là que se développent les premiers chantiers navals, profitant de cette situation stratégique, avant de se réorganiser autour des bassins de Penhoët. Ce quartier historique reste un quartier ouvrier dynamique, avec ses commerces et services.

Outre les voies d'eau, le port de Méan est aujourd'hui un point stratégique pour les randonneurs, à pied ou à vélo : il est le point d'arrivée ou de départ du GR®34, de la (future) piste Mer - Brière le long du Brivet, ainsi que celui de la navette permettant le passage du pont de Saint-Nazaire

pour différents grands itinéraires (près de 5 000 passagers en 2020).

Par ailleurs, le site en lui-même est exceptionnel d'un point de vue environnemental : l'embouchure du Brivet – vasière de Méan ou « Grand Tourteau » – est reconnue et protégée pour son intérêt en matière de biodiversité.

5 AMBITIONS À INCARNER

UN TERRITOIRE OUVERT SUR LE MONDE

> accueillir les voyageurs comme les habitants, à la porte de la ville et d'un de ses plus anciens quartiers

1 LITTORAL, 3 RIVAGES

> faire connaître le Brivet, trait d'union entre l'estuaire et la Brière

UN BIEN COMMUN

> offrir un nouveau point de vue sur l'estuaire de la Loire

LA FABRIQUE LITTORALE

> intégrer le monde industriel dans la fabrique de la ville littorale

UN LITTORAL EN MOUVEMENT

> favoriser des modes de déplacement et de tourisme alternatifs



vue sur le pont de Saint-Nazaire et la vasière de Méan depuis le terrain



vue sur le Brivet et le port de Méan



le sémaphore, à l'embouchure du Brivet

ORIENTATIONS DE PROGRAMME

Le projet doit d'abord s'adresser aux voyageurs de la navette du pont de Saint-Nazaire et donc principalement à des cyclo-touristes. Il peut notamment leur proposer des services annexes (réparation, petite restauration...)

L'endroit se prête également – à travers le paysage – à la sensibilisation aux impacts de nos modes de vie (transport, industrie) sur l'environnement et à la préservation de la biodiversité.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Clairement coupée du port de Méan par le boulevard des Apprentis dont la traversée est dangereuse, la parcelle ici proposée en est pourtant un prolongement. Jusqu'à cet extrémité, les rives du Brivet sont identifiés dans les documents d'urbanisme comme « parc urbain », qualité que le projet cherchera à révéler. C'est en effet de ce côté du port que s'offre entièrement le remarquable paysage estuarien.

L'aménagement de la base itinérance et l'animation de cet espace voisin doit fonctionner comme une amorce ou un relais, une incitation à traverser (prudemment !) le boulevard, se rapprocher du fleuve et peut-être découvrir le récent sémaphore installé à 400 m de là (à l'extrémité de la rue de l'Aviation).



4 LIEUX À RÉVÉLER

Espaces clés de secteurs en mutation, ces sites représentent des potentiels uniques pour concrétiser les enjeux de l'Ambition Maritime et littorale.

À sites exceptionnels, démarche exceptionnelle : en lançant cet appel à projets, la collectivité souhaite permettre à des acteurs reconnus et parfois nouveaux de s'impliquer sur le territoire et faire émerger des propositions innovantes de grande qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale.

4 projets immobiliers



**ÎLOT NAUTIQUE
PLATEAU DU
PETIT MAROC**



GAVY



**MOULIN
DU PÉ**



**ANCIENNES
SERRES
MUNICIPALES
PORCÉ**

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

Appel à projets « sites immobiliers »

ILOT NAUTIQUE PETIT MAROC



CARTE D'IDENTITÉ

propriétaire :

Ville de Saint-Nazaire bénéficiaire d'un transfert de gestion, propriété Grand Port Maritime

adresse :

avenue Demange

surface terrain :

5 600 m² avenue Demange

occupation du site :

libération du site prévue pour 2025

modalités de transfert

envisagées : AOT longue durée

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

Le site fait figure de trait d'union entre le centre-ville et la rive d'Estuaire, il se situe sur le plateau du Petit Maroc, dans la continuité de l'avenue du Général de Gaulle, le long du bassin de Saint-Nazaire. A proximité directe du village originel de Saint-Nazaire, il se trouve aujourd'hui à la croisée de lieux touristiques et culturels majeurs :

la base sous-marine, le théâtre, l'écomusée, et de patrimoine bâti : le Vieux Môle et la Halle Sud. Le bassin de Saint-Nazaire est régulièrement le théâtre d'événements nationaux et régionaux sportifs et festifs. L'accueil d'une opération a vocation à conforter le bassin comme pièce maîtresse de la façade littorale.

ACCESSIBILITÉ

- | 8' de la place du Commando
- | 8' de la gare de St-Nazaire
- | 20' de la gare de St-Nazaire
| (Hélyce puis U4)

5 AMBITIONS À INCARNER

UN TERRITOIRE OUVERT SUR LE MONDE

> conforter le positionnement métropolitain de la place nautique de Saint-Nazaire

1 LITTORAL, 3 RIVAGES

> activer des usages sur la rive d'estuaire, offrir des points de vue sur les grands paysages

UN BIEN COMMUN

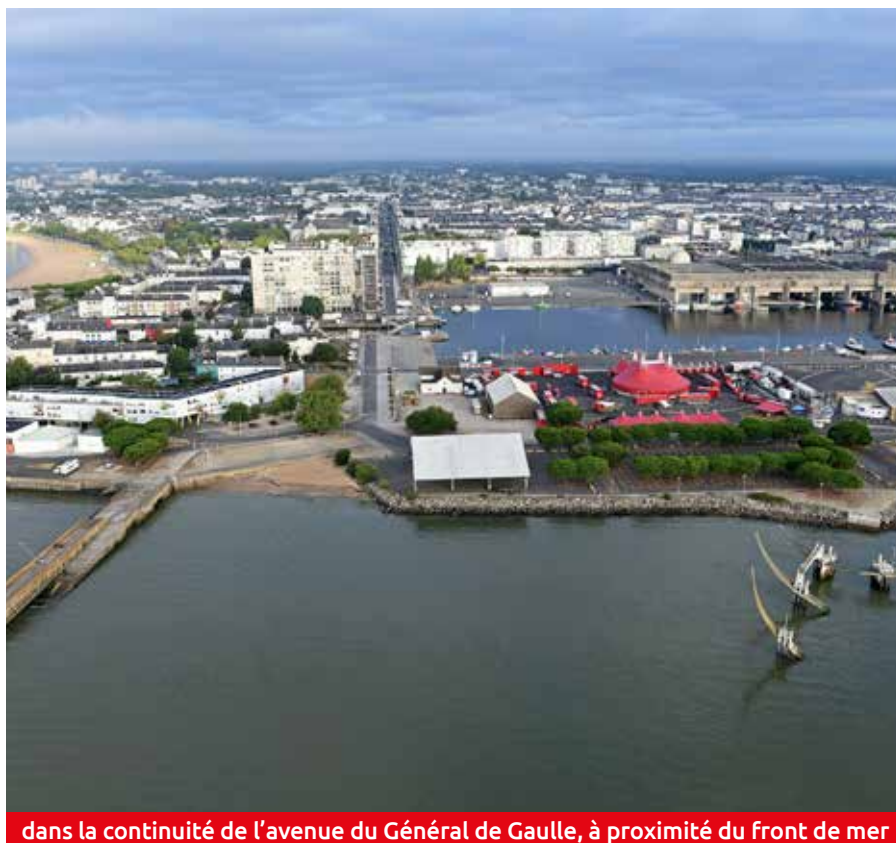
> renforcer la dimension publique et festive du plateau du Petit Maroc

LA FABRIQUE LITTORALE

> incarner la diversité des activités nautiques

UN LITTORAL EN MOUVEMENT

> Une construction en adéquation avec les enjeux d'évolutivité et de mutabilité



photographies ©Ville de Saint-Nazaire

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

L'objectif de la collectivité est d'enclencher la nouvelle vocation de la place nautique et maritime ambitionnée sur le Petit Maroc.

Il est attendu sur ce site, une nouvelle mixité d'activités économiques et de loisirs ayant une dimension et identité maritime: activités de formation et/ou pédagogique, chantier de construction de bateau de petite taille, commerce nautique ou lié à la fréquentation touristique et de loisirs, de type bar et/ou restauration, mais aussi toutes activités concourants à la vocation nautique et maritime du site.

ORIENTATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES

L'insertion urbaine et paysagère de l'opération sera pensée de manière à activer le plateau du Petit Maroc à différentes échelles : la ville littorale et métropolitaine, la rive de l'estuaire ligérien, le quartier portuaire et l'esplanade du Petit Maroc.

Elle s'attachera à réactiver l'avenue de la Vieille Ville : par la proposition d'un nouveau jalon sur l'axe urbain de l'avenue De Gaulle, par la création d'une entrée du site insulaire et par le cadrage des perspectives vers les grands

paysages de l'estuaire.

L'opération proposera un îlot rayonnant sur ses cinq façades et un socle actif pour que ses activités génèrent de nouveaux usages sur les espaces publics portuaires et ligériens du Petit Maroc.

L'enjeu architectural est fort en raison de l'exceptionnalité du site et de l'ambition urbaine et paysagère : l'opération doit magnifier le lieu et incarner l'imaginaire maritime et littoral renouvelé de Saint-Nazaire.

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

Appel à projets « sites immobiliers »

GAVY



CARTE D'IDENTITÉ

propriétaires :

Sonadev, ville de Saint-Nazaire, Centre Hospitalier de Saint-Nazaire, CCI, Etat, Association de gestion Gavy Océanis

adresse : boulevard de l'université Saint Nazaire

surface terrain :

81 271 m²

surface bâtie :

total : 18 672 m²

dont petit Gavy : 15 280 m²

occupation du site :

libération du site prévue pour 2025

modalités de transfert

envisagées : cession




LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

Espace singulier du paysage nazairien, le site de Gavy bénéficie d'une situation privilégiée. A proximité immédiate d'Océanis, il offre un accès direct à la route de la Côte d'Amour et un accès en quelques minutes, à la route bleue.

«Balcon boisé sur l'Océan», les principaux bâtiments sont implantés sur un plateau arboré qui descend

le long des vallons de Porcé et Trébezy jusqu'au sentier douanier, les plages adjacentes et leurs pêcheries. La succession d'espaces boisés et ouverts et la présence de relief, permettent des vues d'exception sur l'Océan. Les vallons de Porcé et Trébezy constituent des charnières entre la ville et le littoral, une épaisseur à valoriser.

ACCESSIBILITÉ

-  | sentier des douaniers (GR 34)
-  | 25' de la gare de St-Nazaire
-  | 25' de la gare de St-Nazaire
- | départ toutes les 10' (Hélyce)

5 AMBITIONS À INCARNER

UN TERRITOIRE OUVERT SUR LE MONDE

> développer des usages à la hauteur de l'envergure du site

1 LITTORAL, 3 RIVAGES

> découverte d'un paysage littoral singulier, création de nouveaux itinéraires

UN BIEN COMMUN

> révéler un lieu d'exception, garantir son accessibilité

LA FABRIQUE LITTORALE

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

UN LITTORAL EN MOUVEMENT

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



insertion paysagère du bâti existant © Ville de Saint-Nazaire



matérialité du bâti existant © TER



un cadre singulier © ADDRn

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

La surface disponible et la situation urbaine favorisent l'accueil d'un programme mixte qui renforcera le rayonnement du site de Gavy. La libération de locaux aujourd'hui dédiés à la formation permet de proposer de nouveaux services. L'environnement boisé et la proximité de l'Océan confèrent des qualités résidentielles remarquables. La ville de Saint-Nazaire prévoit l'installation d'une base nautique sur la plage de Porcé, une offre de services liée à l'attractivité touristique peut être envisagée.

ORIENTATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES

La qualité du paysage littoral repose sur son intimité, générée par son relief et son patrimoine arboré.

La ville de Saint-Nazaire préserve une parcelle adjacente qui permet une ouverture sur le grand paysage. Ouverte au public, son accès sera garanti ainsi qu'un cheminement vers le chemin douanier et ses plages.

Le principal bâtiment existant réussit le pari d'une implantation discrète et l'accueil d'un large public : plus de 15 000 m² s'intègrent au contexte environnant. Son réemploi

est souhaité et facilité par sa compacité et la flexibilité de son organisation. Pour le bâti restant, l'opportunité de leur réhabilitation est à étudier par les candidats.

Le réemploi du bâti existant et la réalisation de constructions neuves proposeront une lecture du paysage depuis le plateau, des vallons jusqu'à la plage. En terme de qualité environnementale, des propositions sont plus particulièrement attendues concernant la gestion des eaux pluviales et de mobilités douces.

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

Appel à projets « sites immobiliers »

MOULIN DU PÉ



CARTE D'IDENTITÉ

propriétaire :

Sonadev territoires publics

adresse :

boulevard Laennec - Saint-Nazaire

surface du périmètre de réflexion : 7000 m²

surface bâtie :

parking : 154 places environ
chapelle : 323 m²

occupation du site :

en friche

modalités de transfert

envisagées : cession

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT


À l'emplacement de l'ancien hôpital de Saint-Nazaire, le site est adressé sur le boulevard du docteur René Laennec qui relie la gare à l'Océan et sera desservi par la ligne Hélyce 3 à l'horizon 2025. En vis à vis du lycée Sainte-Anne, il a vocation à devenir une polarité de quartier, au cœur du projet de renouvellement urbain de Moulin du Pé. Sa position haute sur le coteau,

permettra d'offrir des vues lointaines sur l'estuaire et la ville.

Il sera bordé au sud par un «vallon équipé», espace public majeur et étape d'un parcours nature à l'échelle de la ville. Celui-ci permettra de relier l'étang du Bois Joalland par le bois d'Avalix et l'Océan par des cheminements doux aménagés vers la plaine des Sports et le paysager à l'est.

ACCESSIBILITÉ

 | 10' de la gare de St-Nazaire

 | 25' de la gare de St-Nazaire
| départ toutes les 10'
| (Hélyce 3/2025)

5 AMBITIONS À INCARNER

UN TERRITOIRE OUVERT SUR LE MONDE

> participer à la fabrication d'un **grand site de renouvellement urbain**

1 LITTORAL, 3 RIVAGES

> participer à la fabrication du «vallon équipé», pièce majeure du parcours vers les Etangs

UN BIEN COMMUN

> valoriser le patrimoine de la chapelle pour accompagner une **nouvelle polarité**

LA FABRIQUE LITTORALE

> proposer une offre résidentielle innovante avec les atouts de la campagne et les services de la ville

UN LITTORAL EN MOUVEMENT

> Répondre aux ambitions d'un projet urbain **bas carbone**



l'ancien site de l'hôpital, à proximité des équipements structurants et du littoral



chapelle présente sur site



proximité étang du bois jolland

photographies ©Ville de Saint-Nazaire et © Arnaud Dréan

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site constitue un des îlots de la ZAC Moulin du Pé, opération de renouvellement urbain à dominante résidentielle.

Un programme à dominante logement pourra être développé. Il sera adressé sur le futur parvis du boulevard d. R. Laennec, le projet contribuera à l'animer avec un rez-de-chaussée actif. Le ré-emploi d'un parking silo peut permettre de répondre aux besoins de stationnement et de nouveaux usages. Le projet pour la chapelle sera l'occasion d'une valorisation patrimoniale.

ORIENTATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES

L'insertion urbaine et paysagère de l'opération sera pensée à différentes échelles. Nouveau jalon sur un boulevard structurant de la ville, amené à être requalifié à l'horizon 2025 avec l'arrivée de la ligne HelYce 3, ce sera aussi la «porte d'entrée» du «vallon équipé».

Le périmètre de réflexion soumis à l'appel à projets permet d'accueillir des constructions neuves et comprend un parking en superstructure et une chapelle.

L'ensemble s'organisera autour d'un parvis adressé sur le boulevard du docteur René Laennec. L'offre et la proximité des équipements autour du site constituent une réelle opportunité de fédérer les usages et lieux à partager.

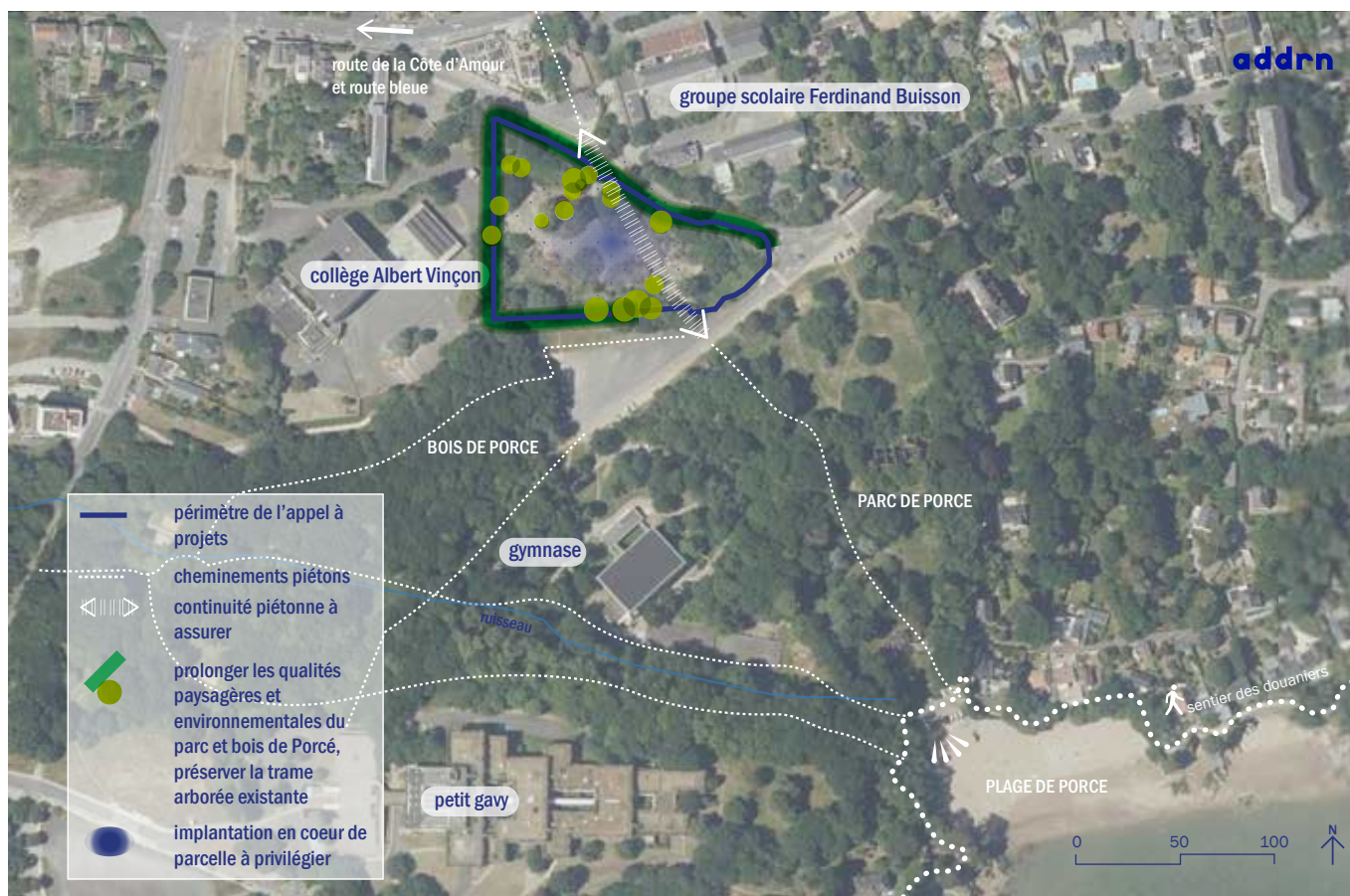
L'ambition architecturale, programmatique et environnementale est forte pour cette première opération de la ZAC, souhaitée exemplaire et innovante dans ses propositions.

UNE AMBITION MARITIME & LITTORALE

SAINT-NAZAIRE

Appel à projets « sites immobiliers »

ANCIENNES SERRES MUNICIPALES



CARTE D'IDENTITÉ

propriétaire :

ville de Saint-Nazaire

adresse :

chemin de Porcé - Saint Nazaire

surface terrain :

10 000 m²

occupation du site :

en friche

modalités de transfert




envisagées : cession partielle

LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

Le site des anciennes serres municipales se situe entre le centre-ville de Saint-Nazaire et le bourg de Saint-Marc, juste en retrait de la rue de la Côte d'Amour. Il se trouve à quelques minutes d'Océanis, jonction vers la route bleue. Le site jouxte une des principales continuités

paysagères de la ville de Saint-Nazaire, constituée du jardin d'Océanis, du bois de Porcé et du parc de Porcé, soit quinze hectares d'espaces verts qui relient la ville et la plage. Au sein d'un quartier à dominante résidentielle, le site surplombe le bois de Porcé et le littoral.

ACCESSIBILITÉ

-  | sentier des douaniers (GR 34)
-  | 25' de la gare de St-Nazaire
-  | 25' de la gare de St-Nazaire
- | départ toutes les 10' (Hélyce)

5 AMBITIONS À INCARNER

UN TERRITOIRE OUVERT SUR LE MONDE

> un site emblématique de la qualité de vie à Saint-Nazaire

1 LITTORAL, 3 RIVAGES

> habiter «dans les arbres», à proximité de la plage

UN BIEN COMMUN

> des cheminements doux, depuis la ville jusqu'au bord de mer

LA FABRIQUE LITTORALE

> une offre résidentielle renouvelée sur le littoral

UN LITTORAL EN MOUVEMENT

> assurer la continuité avec le bois de Porcé, préserver le patrimoine arboré



site des anciennes serres municipales © Atelier Ruelle



plage de Porcé © Arnaud Dréan



bois de Porcé © Ville de Saint-Nazaire

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le site des anciennes serres de Porcé a une vocation résidentielle. L'environnement boisé et la proximité de l'Océan crée un cadre de qualité, le positionnement en belvédère permet d'ouvrir sur des vues lointaines dès les premiers niveaux.

La proximité des équipements scolaires, d'un gymnase et de la plage de Porcé, sont autant de services pour les futurs résidents.

ORIENTATIONS URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGÈRES

Dans un écrin de verdure, le site des anciennes serres municipales, se situe sur les liaisons piétonnes qui relient la ville à la plage à travers bois. Un cheminement nord-sud sur la parcelle assurera la continuité piétonne.

Un habitat en lien avec l'environnement boisé est attendu. La trame arborée existante sera préservée afin de maintenir les continuités paysagères avec le bois et le parc de Porcé. Ainsi une implantation en coeur de parcelle sera privilégiée.

Le site est entouré de plusieurs équipements scolaires, ce bâti de faible hauteur et le relief du site sont des atouts à valoriser dans la conception des logements afin de garantir un confort d'usage optimal et de limiter les besoins énergétiques.

La réflexion sur l'implantation des volumes bâtis s'articulera avec un projet paysager sur le traitement des espaces extérieurs qui intégrera des objectifs de qualité environnementale et paysagère.