



adarn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

rapport d'activités 2021

Estuaire et Littoral Loire Océan

©Arnaud Dréan

sommaire



3

l'agence		9
chapitre 1	anticipation des mutations territoriales et sociétales	21
chapitre 2	coopération territoriales	27
chapitre 3	ingénierie de l'aménagement et du projet urbain	33
chapitre 4	recherche développement et innovation	47



L'époque où l'adrn était perçue comme le bras armé de la seule Saint-Nazaire est bien révolue !

L'exercice 2021 montre en effet une agence mobilisée pour tout le grand territoire, que ce soit dans la structuration d'une conférence des présidents des 8 intercommunalités adhérentes, dans la mise en œuvre des projets urbains sur Redon agglomération ou dans la conduite des projets de territoire de Cap Atlantique et Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois . L'illustration la plus visible de ce tournant pris par notre agence d'urbanisme est l'accompagnement de plus d'une dizaine de communes dans leurs réflexions et préparation d'actions pour la revitalisation de leur centralité. Dans ce travail, les diverses compétences existantes à l'agence sont mobilisées : architectes, paysagistes, experts en planification, habitat, économie, mobilité... Pour répondre à la demande de ses membres, y compris l'Etat et le Département à l'origine de nouvelles politiques publiques, l'adrn s'est aussi renforcée par le recrutement de nouveaux collaborateurs. Il nous appartiendra, au sein du conseil d'administration de l'agence, d'examiner les conditions de pérennisation de cette ingénierie territoriale à la disposition de tous.

L'exercice 2021 a aussi montré une agence toujours multi partenaires, avec des démarches de long cours qui se sont lancées concrètement lors de l'année. Pour ne pas être trop long, je ne citerai que deux exemples.

Tout d'abord l'accompagnement de notre grand port (Nantes Saint-Nazaire Port), acteur déterminant de l'économie du territoire et adhérent historique de l'adrn : le Port vit actuellement une mutation de son modèle et s'investit dans de nouveaux projets urbains et immobiliers à Saint-Nazaire, en s'appuyant fortement sur l'agence d'urbanisme.

Ensuite, une démarche hautement innovante et partenariale : Ambition maritime. L'adrn a été à l'origine de la réflexion il y a quelques années, dans le cadre d'une mission du Pôle métropolitain et avec l'appui de regards extérieurs, en particulier Carlos Llop et TER. En juillet 2021, nous avons lancé avec les nombreux partenaires (l'Etat, l'Université, l'Hopital, la CCI...) l'appel à projets, qui constitue le démonstrateur de la démarche globale.

Outre l'accompagnement de ses membres, l'adrn a aussi conforté en 2021 ses partenariats de travail, ce que démontre la signature de la convention avec le Parc naturel de Brière qui se traduit notamment par la mutualisation de deux postes et des projets communs.

L'adrn est bien au cœur de sa mission dans la mobilisation d'expertise pour l'ensemble du partenariat !

Pour qu'elle puisse répondre à nos besoins courants autant qu'aux opportunités, qui se manifestent dorénavant à l'échelle de tout le territoire Estuaire et Littoral Loire Océan, il convient que notre agence d'urbanisme dispose de moyens stables et bien calibrés. Il nous appartiendra, au sein du conseil d'administration de l'agence, d'examiner les conditions de préservation de ce socle d'ingénierie territoriale par des moyens financiers adaptés à nos besoins d'études et de conduites de projets et pérennes dans le temps.

David Samzun

Président

de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire



6





On peut définir une agence d'urbanisme en beaucoup de phrases mais elle est d'abord et simplement une ingénierie au service de ses membres !

Et c'est bien à cet objectif que cherche à répondre quotidiennement l'équipe de l'addrn.

Il y a des moments publics plus ou moins visibles dans l'exercice de cette mission : une publication, une réunion de concertation sur un projet de centre bourg, le lancement d'un appel à projets...

Mais le bon accomplissement des missions de l'agence tient aussi à la consolidation permanente du socle : la mobilisation d'une équipe compétente et formée (2021 a d'ailleurs été marquée par l'arrivée de nouveaux collègues à l'addrn), la gestion et le traitement de la donnée (cette année a permis le renforcement de Datagences développé avec les autres agences bretonnes, avec lesquelles nous mutualisons un poste de datamanager), le suivi dans la durée des documents de planification (l'appui de la Région pour le Sraddet, du Pôle métropolitain et des intercommunalités pour les SCoT, l'accompagnement de la Carene dans la mise en œuvre du PLUi, l'intégration du ZAN...), la préparation quelquefois longue des projets urbains (Redon Confluence et Saint-Nazaire le Petit Maroc prennent par exemple forme après beaucoup de travail préalable), la conduite de démarches prospectives (en lien avec l'enseignement supérieur ou en accueillant des doctorants, comme c'est de nouveau le cas en 2021)...

L'addrn est à la disposition de ses membres pour la conduite de démarches et projets exceptionnels, qui s'inscrivent de manière complémentaire dans le programme partenarial, mais elle ne peut accomplir sa mission globale et ses missions particulières que si le socle est bien assuré.

C'est cette solidité et cette permanence qui lui ont permis de constituer des équipes-projet pour accompagner ses membres, par exemple en 2021 dans le déploiement à grande échelle de la démarche globale de renforcement des petites centralités ou dans le lancement de l'innovant appel à projets Ambition maritime.

Beaucoup de sujets de 2021 se poursuivent évidemment en 2022 et l'atout principal d'une agence d'urbanisme comme l'addrn tient sans doute à la continuité des connaissances et compétences qu'elle assure.

Pierre Vionnet

Directeur général

de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire





l'agence

territoire Estuaire et Littoral Loire Océan - ELLO

BRETAGNE

Ille-et-Vilaine

Morbihan

Arc Sud Bretagne

Redon Agglomération

Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

Estuaire et Sillon

Cap Atlantique

Saint-Nazaire Agglomération

Sud Estuaire

Pornic Agglo Pays de Retz

PAYS DE LA LOIRE

Loire-Atlantique

10 km



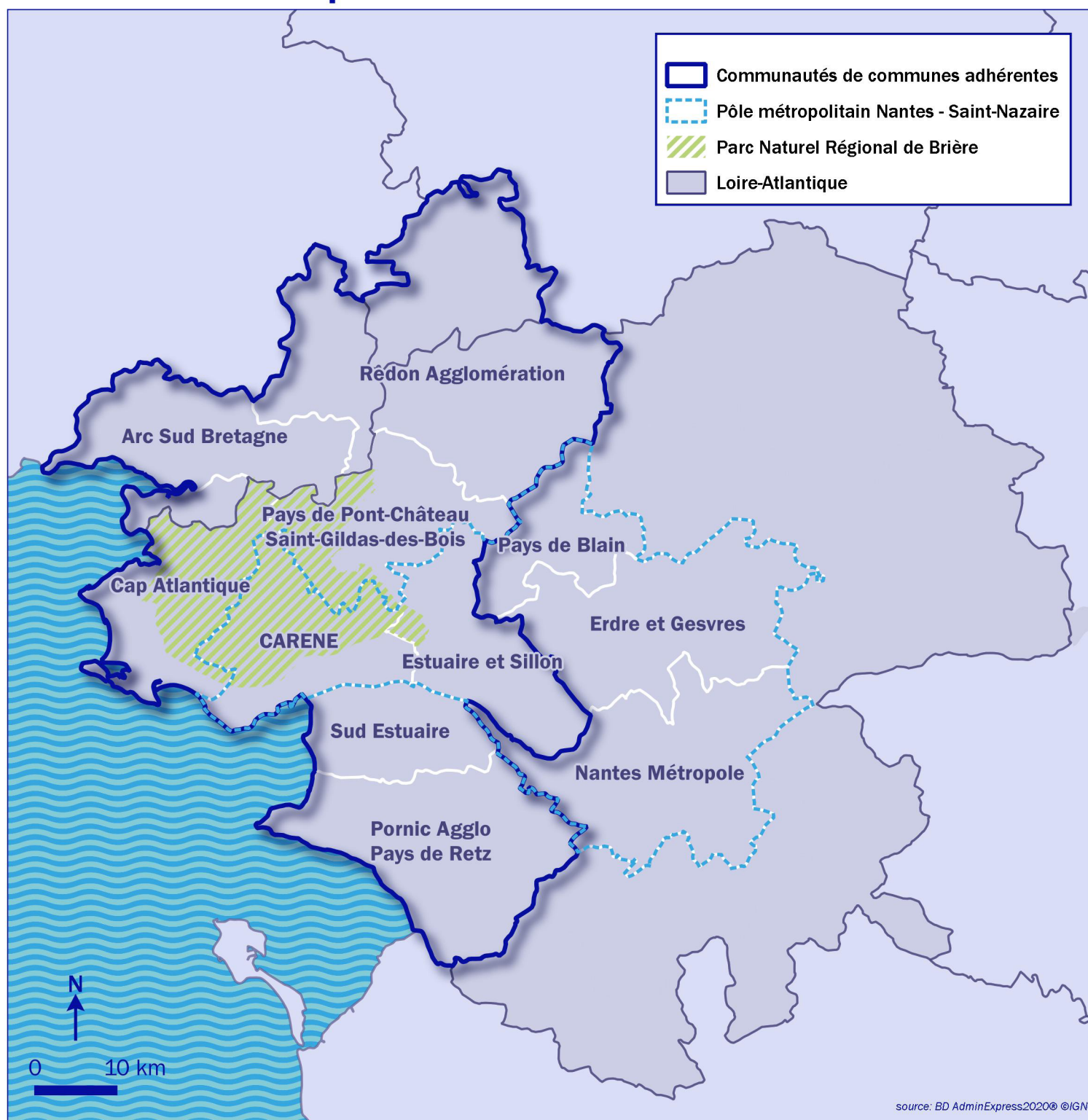
l'agence du territoire ELLO



> ELLO c'est quoi ?

Estuaire et Littoral Loire Océan est un espace de coopération territoriale qui regroupe 8 intercommunalités adhérentes à l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (Saint-Nazaire agglomération, Redon Agglomération, Cap Atlantique, Arc Sud Bretagne, Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois, Estuaire et Sillon, Sud Estuaire et Pornic agglo Pays de Retz). L'agence telle une « maison commune » est l'outil d'ingénierie mutualisé de cet ensemble de 467 000 habitants qui s'inscrit dans une double dynamique, littorale et métropolitaine avec le pôle Nantes Saint-Nazaire. ELLO porte l'ambition de concilier l'attractivité économique et résidentielle et la préservation d'un cadre de vie exceptionnel. L'eau est l'élément prédominant de ce territoire. Les estuaires de la Loire et de la Vilaine, la façade littorale et les marais sont le socle où se croisent de nombreux enjeux de coopération entre intercommunalités (accueil des hommes et des activités, développement touristique, transition énergétique et environnementale, valorisation des espaces naturels et agricoles, mobilités durables, etc.).

les territoires partenaires de l'addrn



instances et partenaires

13

> les membres de l'adrn

Les membres actifs

- Saint-Nazaire agglomération
- Communauté d'agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique)
- Communauté de communes Estuaire et Sillon
- Communauté de communes de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois
- Communauté de Communes Sud Estuaire
- Redon agglomération
- Pornic aggro Pays de Retz
- Communauté de communes Arc Sud Bretagne
- Ville de Saint-Nazaire
- Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
- Etat
- Département de Loire-Atlantique
- Port de Nantes Saint-Nazaire
- Parc naturel régional de Brière
- Région Pays de la Loire
- Chambre de commerce et d'industrie Nantes Saint-Nazaire

Les membres associés

- Centre hospitalier de Saint-Nazaire
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire
- Université de Nantes

2021, les Conseils d'administration et les Assemblées générales

Le 3 juin 2021, à Besné (CA et AG extraordinaire et ordinaire)

Le 29 septembre 2021, à Saint-Nazaire (CA)

Le 6 décembre 2021, à Missillac (CA et Assemblée générale ordinaire)

> les représentants

bureau au 31/12/2021

Président de l'adrn

SAMZUN David - Président de Saint-Nazaire agglomération - Maire de Saint-Nazaire

Trésorier de l'adrn

CRIAUD Nicolas - Président de Cap Atlantique - Maire de Guérande

Secrétaire de l'adrn

MARY Jean-François - Président de Redon agglomération - Maire d'Allaire

conseil d'administration au 31/12/2021

Cap Atlantique

CRIAUD Nicolas - Président - Maire de Guérande
SAMAMA Norbert - Vice-Président - Maire du Pouliguen

Chambre de commerce et d'industrie

HUILIZEN Jean-Marc - Vice-Président

Communauté de communes Arc Sud Bretagne

LE BORGNE Bruno - Président - Maire de La Roche-Bernard

Communauté de communes Estuaire et Sillon

NICOLEAU Remy - Président - Maire de Saint-Étienne-de-Montluc

Communauté de communes de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

MOGAN Jean-Louis - Président - Maire de Missillac

Communauté de communes Sud Estuaire

MOREZ Yannick - Président - Maire de Saint-Brevin

Département de Loire-Atlantique

CHARRIER Jean - Vice-Président

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique

LATAPIE-BAYROO Thierry - Directeur

Saint-Nazaire agglomération

SAMZUN David - Maire de Saint-Nazaire - Président
AUFORT Claude - Vice-Président - Maire de Trignac
CAUCHIE Sylvie - Vice-Présidente - Maire de Besné
CHENEAU François - Vice-Président - Maire de Donges
CRAND Jean-Michel - Vice-Président - Maire de St-Malo-de-Guersac
HALGAND Marie-Anne - Vice-Présidente - Conseillère municipale
HERVY Franck - Vice-Président - Maire de La Chapelle-des-Marais
LUNGART Catherine - Vice-Présidente - Maire de St-André-des-Eaux
NOGUET Thierry - Vice-Président - Maire de Montoir-de-Bretagne
PELLETEUR Jean Claude - Vice-Président - Maire de Pornichet

Nantes Saint-Nazaire Port

TRETOUT Olivier - Président du Directoire

Parc Naturel Régional de Brière

PROVOST Eric - Président

Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

MEZARD Michel - Vice-Président

LEFEUVRE Sylvain - Vice-Président

Pornic agglo Pays de Retz

BRARD Jean-Michel - Président - Maire de Pornic

Redon agglomération

MARY Jean-François - Président - Maire d'Allaire

Région des Pays de la Loire

LOUVRIER Franck - Secrétaire du conseil régional

Ville de Saint-Nazaire

COTTA Christophe - Adjoint au Maire

GIRARD-RAFFIN Céline - Adjointe au Maire

LUMEAU Jean-Jacques - Conseiller municipal

PERRIN Xavier - Adjoint au Maire

assemblée générale au 31/12/2021**Cap Atlantique**

CRIAUD Nicolas - Président - Maire de Guérande

QUELLARD Michèle - Vice-Présidente

SAMAMA Norbert - Vice-Président

Chambre de commerce et d'industrie

HUILIZEN Jean-Marc - Vice-Président

Communauté de communes Arc Sud Bretagne

LE BORGNE Bruno - Président - Maire de La Roche-Bernard

Communauté de communes Estuaire et Sillon

NICOLEAU Remy - Président - Maire de Saint-Étienne-de-Montluc

Communauté de communes du Pays de Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois

MOGAN Jean-Louis - Président - Maire de Missillac

Communauté de communes Sud Estuaire

MOREZ Yannick - Président - Maire de Saint-Brevin

Département de Loire-Atlantique

CHARRIER Jean - Vice-Président

COTONNEC Annaïg - Conseillère Départementale

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique

LATAPIE-BAYROO Thierry - Directeur

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

BONNEVILLE Annick - Directrice

Etat

BERGUE Michel - Sous-Préfet

MARTIN Laurent - Service du Trésor de Loire-Atlantique

Nantes Saint-Nazaire Port

TRETOUT Olivier - Président du Directoire

DUJARDIN Julien - Directeur des territoires, des accès et de l'environnement

Parc Naturel Régional de Brière

PROVOST Eric - Président

Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

MEZARD Michel - Vice-Président

LEFEUVRE Sylvain - Vice-Président

OUDAERT Nicolas - Vice-Président

Pornic agglo Pays de Retz

BRARD Jean-Michel - Président

Redon agglomération

MARY Jean-François - Président - Maire d'Allaire

BARATHON Isabelle - Vice-Présidente

Région des Pays de la Loire

LOUVRIER Franck - Secrétaire

Saint-Nazaire agglomération

SAMZUN David - Maire de Saint-Nazaire - Président

AUFORT Claude - Vice-Président - Maire de Trignac

BIZEUL Emmanuelle - Conseillère communautaire

CAUCHIE Sylvie - Vice-Présidente - Maire de Besné

CHENEAU François - Vice-Président - Maire de Donges

CRAND Jean-Michel - Vice-Président - Maire de St-Malo-de-Guersac

HALGAND Marie-Anne - Vice-Présidente - Conseillère municipale

HERVY Franck - Vice-Président - Maire de La Chapelle-des-Marais

LUNGART Catherine - Vice-Présidente - Maire de St-André-des-Eaux

MAHE Lydie - Vice-Présidente

NOGUET Thierry - Vice-Président - Maire de Montoir-de-Bretagne

OCTOR Dennis - Conseiller communautaire

PAILLARD Céline - Vice-Présidente

PELLETEUR Jean Claude - Vice-Président - Maire de Pornichet

RAY Michel - Conseiller communautaire

Ville de Saint-Nazaire

COTTA Christophe - Adjoint au Maire

GEFFROY Alain - Adjoint au Maire

GIRARD-RAFFIN Céline - Adjointe au Maire

LUMEAU Jean-Jacques - Conseiller municipal

PERRIN Xavier - Adjoint au Maire

SECHET Jean-Luc - Adjoint au Maire

MEMBRES ASSOCIÉS**Centre hospitalier de Saint-Nazaire**

COUVREUR Julien - Directeur général

Chambre des métiers et de l'artisanat

BELY Philippe - Président délégation Loire-Atlantique

Université de Nantes

KEROUANTON Jean-Louis - Vice-Président

résultat 2021*



15

> produits

Saint-Nazaire agglomération	1 280 K€
Ville de Saint-Nazaire	450 K€
Pôle métropolitain Nantes St-Nazaire	181 K€
Cap Atlantique	165 K€
Etat - DREAL	159 K€
Pont-Château St-Gildas-des-Bois	125 K€
Redon agglomération	113 K€
Département de Loire-Atlantique	65 K€
Pornic Agglo Pays de Retz	53 K€
Nantes St-Nazaire Port	51 K€
Parc naturel régional de Brière	46 K€
Estuaire et Sillon	40 K€
Région Pays de la Loire	40 K€
Sud Estuaire	20 K€
Chambre de commerce et d'industrie	10 K€
AIVP	18 K€
ANRT CIFRE	11 K€
Arc Sud Bretagne	10 K€
Centre Hospitalier de Saint-Nazaire	10 K€
Chambre des métiers et de l'artisanat	2 K€
Université de Nantes	2 K€
Autres	139 K€
TOTAL	2 990 K€

> charges

Frais Personnel	2 064 K€
Prestations Externes	385 K€
Frais Fixes	205 K€
Frais de Fonctionnements	122 K€
Investissements immatériels	64 K€
Investissements matériels	27 K€
Amortissements	18 K€
Provisions diverses	58 K€
TOTAL	2 943 k€

Résultat 2021 : +47 K€

* valeurs arrondies

l'équipe



> effectif au 31.12.2021

Biguet Sandra	chargée de communication
Bozec Anne-Sophie	chargée d'études principale
Brieux Sébastien	secrétaire général
Brochard Marion	chargée d'études
Bunel Laure	chargée d'études
Busson Françoise	agent d'entretien
Dano Elodie	chargée d'études principale
Delépine Mathilde	chargée d'études
Delmas Antoine	chargé d'études principal
Denis Christine	assistante
Douchement Bérénice	chargée d'études
Drouaud Florian	chargé d'études (CIFRE)
Dubreil Tiphaine	cartographe - géomaticienne
Fouesnant Pauline	chargée d'études principale
Gaborit Gaëtan	directeur d'études
Godel Annaïc	directrice d'études
Guimard Constance	assistante d'études (apprentie)
Jouin Marion	chargée d'études
Lacoste François	chargé d'études
Lamouroux Elodie	directrice de l'aménagement et du projet urbain
Ledreux Maëlan	assistant d'études
Lempereur Juliette	chargée d'études
Le Pouezard Grégory	chargé d'études principal
Loiseau Alice	cartographe - géomaticienne
Lucien Hélène	chargée d'études
Maillère Claude	directeur du développement et de l'innovation
Martin Noémie	chargée d'études
Méda Clotilde	chargée d'études
Minssart Sophie	directrice d'études
Moley-Josse Laurence	chargée d'études principale
Moytier Eve-Angélique	chargée d'études principale
Pédreau Linda	administratrice SI
Pouplet Marie	directrice du développement territorial
Rigal Bérénice	chargée d'études
Velsch Baptiste	chargé d'études
Sarrazin Véronique	assistante de direction
Vionnet Pierre	directeur général

> une équipe en mouvement

Les arrivées de 2021

Brochard Marion, chargée d'études
Lempereur Juliette, chargée d'études
Velsch Baptiste, chargé d'études
Méda Clotilde, chargé d'études
Jouin Marion, chargée d'études
Guimard Constance, assistante d'études
Drouaud Florian, chargé d'études (CIFRE)
Rigal Bérénice, chargée d'études
Ledreux Maëlan, assistant d'étude

> et aussi...

Ils sont partis vers de nouveaux horizons :

Hamard Virginie, assistante d'études
(en remplacement congé maternité)

et en qualité de stagiaires :

Julien Lenoir
Maëlan Ledreux
Hammar Kheder



agence en réseau

> Fnau

L'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire est membre de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme qui regroupe une cinquantaine d'organismes publics d'études et de réflexion sur l'aménagement et le développement et qui ont pour la plupart un statut d'association. La FNAU offre aux professionnels des agences la possibilité d'échanger et de produire autrement et de manière collective, dans le cadre de clubs et de groupes de travail. Ces clubs contribuent notamment à créer une culture professionnelle commune à toutes les agences et alimentent les productions du réseau.

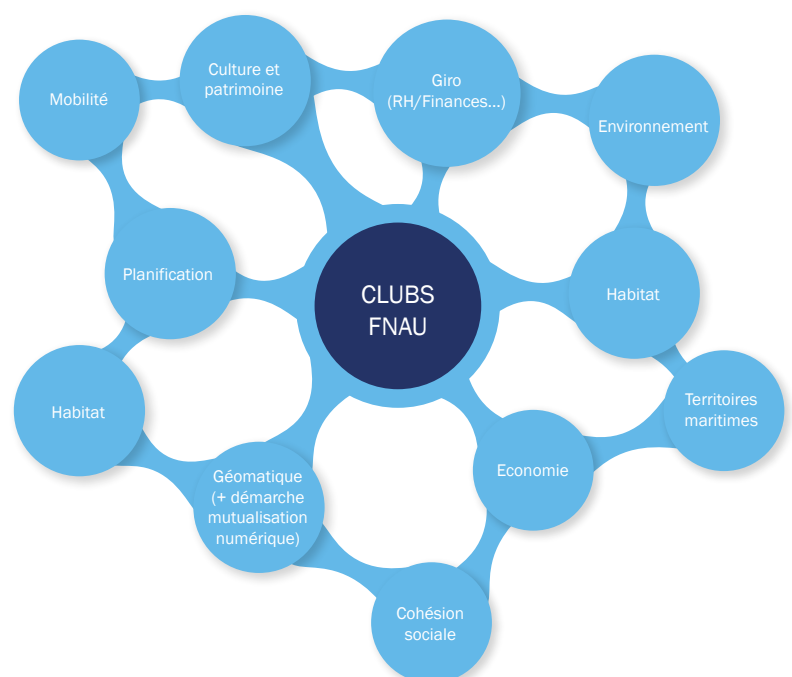
En 2021, l'adrn a participé à plusieurs clubs de la FNAU dont la plupart a été organisée en mode webinaire (mobilité, habitat, géomatique, Giro, Eco-FNAU, etc.).

L'agence assure également la co-animation d'une part, du club territoire maritime et portuaire en binôme avec l'agence d'urbanisme et de développement de Lorient (Audélor), et d'autre part du club Eco Fnau avec l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours.

La 42^{ème} rencontre nationale des agences d'urbanisme a été organisée du 1er et 3 décembre 2021 à Dunkerque par la FNAU sur un mode mixte (présentiel avec retransmission en ligne) sur le thème CO-HABITONS. Il s'agissait d'interroger le fonctionnement des territoires alors que les habitants s'affranchissent des limites administratives entre les territoires où ils vivent, travaillent, consomment, se distraient. Si on s'accorde à penser que " l'espace est réseau ", force est de constater que l'intégration de la mobilité et des liens reste encore incomplète dans la conception des dynamiques territoriales, dans les stratégies de développement et surtout dans les savoir-faire et savoir-gouverner. Aujourd'hui dans une société en réseaux, comment fait-on cohabiter et coopérer les territoires à l'appui des usages et aspirations des habitants ? Y a-t-il un nouvel équilibre à inventer entre ville du quart d'heure et métropolisation ?

L'adrn était présente à ces 42^{ème} rencontres et plusieurs collaborateurs de l'agence ont suivi les échanges à l'occasion de diverses tables rondes virtuelles.

Enfin en 2021, l'adrn était aussi présente à l'événement organisé à l'occasion des 50 ans de l'AURA, l'agence d'urbanisme de la Région Angevine.





> Club Ville Aménagement

Le Club Ville Aménagement est une association rassemblant une quarantaine d'organismes d'aménagement qui assurent, sous différents statuts, la maîtrise d'ouvrage urbaine d'opérations complexes. Compte tenu de sa spécificité en matière d'ingénierie de l'aménagement et du développement urbain, l'adrn est la seule agence d'urbanisme présente au sein du CVA. Celui-ci a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, de favoriser la diffusion de savoirs et savoir-faire ainsi que le progrès en matière de conception et de réalisation des opérations d'aménagement urbain. A cette fin, il organise tous les trois ans environ les « Entretiens de l'aménagement ». Le chantier préparatoire aux prochains « Entretiens de l'aménagement » s'est poursuivi en 2021 à l'occasion de plusieurs groupes de travail. L'agence s'est impliquée dans plusieurs groupes qui se sont réunis, pour la plupart en mode webinaire : territoires oubliés, la ville des usages, réparer la ville, Zéro Artificialisation Nette et nature en ville.



> AIVP

L'Association internationale Ville Port (AIVP), est une ONG qui rassemble depuis 30 ans les acteurs urbains, portuaires et leurs partenaires dans le monde entier. Son objectif est d'améliorer la relation entre ville et port, dans le cadre d'une coopération mutuelle pour un développement urbain, portuaire et économique plus durable, responsable et innovant en plaçant le citoyen au cœur de son action. Acteur de la globalisation, la ville portuaire est un laboratoire pour la ville et l'économie de demain où les innovations doivent être encouragées.

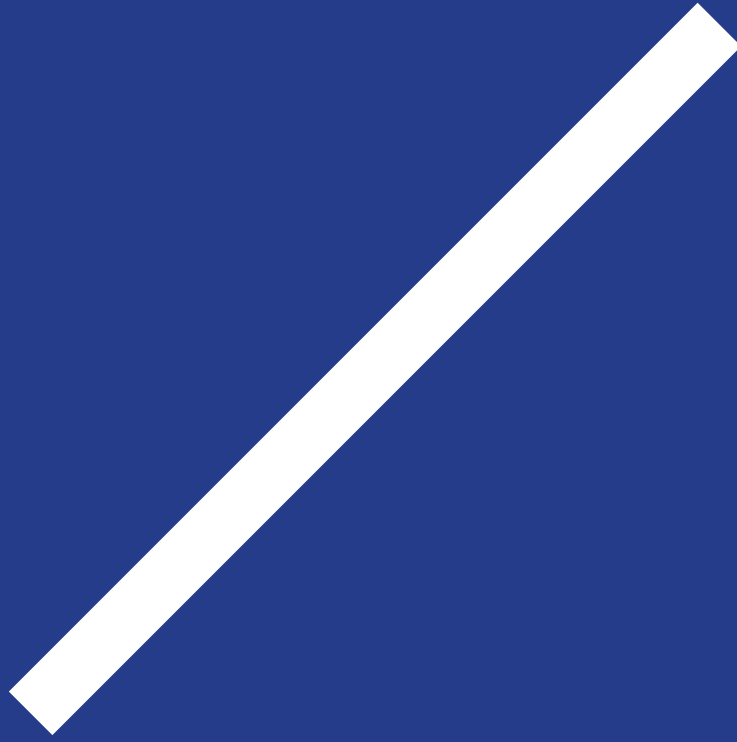
L'agence d'urbanisme s'implique au sein de l'Association Internationale des Villes Portuaires (AIVP) et participe aux colloques et aux voyages d'études susceptibles d'enrichir les réflexions locales.

L'AIVP a été missionnée en 2021, par l'Agence Française de Développement (AFD) pour réaliser, dans le cadre d'un projet FEXTE intitulé « Ports verts de l'Océan Indien », une étude visant à aider les ports de la zone sud-ouest de l'Océan Indien à mettre en œuvre leur transition écologique, par le biais d'un diagnostic assorti d'une étude d'opportunité, réalisée en partenariat avec les acteurs de l'APIOI (Association des Ports des Iles de l'Océan Indien). Pour réaliser cette étude, l'AIVP a missionné un groupe de quatre experts pour travailler sur les enjeux thématiques. A ce titre, l'AIVP et l'Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire se sont associées via une convention, pour confier à l'adrn une mission d'expertise sur les enjeux d'interfaces ville & port sur l'ensemble des phases de l'étude.



anticipation des mutations
territoriales et sociétales

chapitre 1



> approches transversales

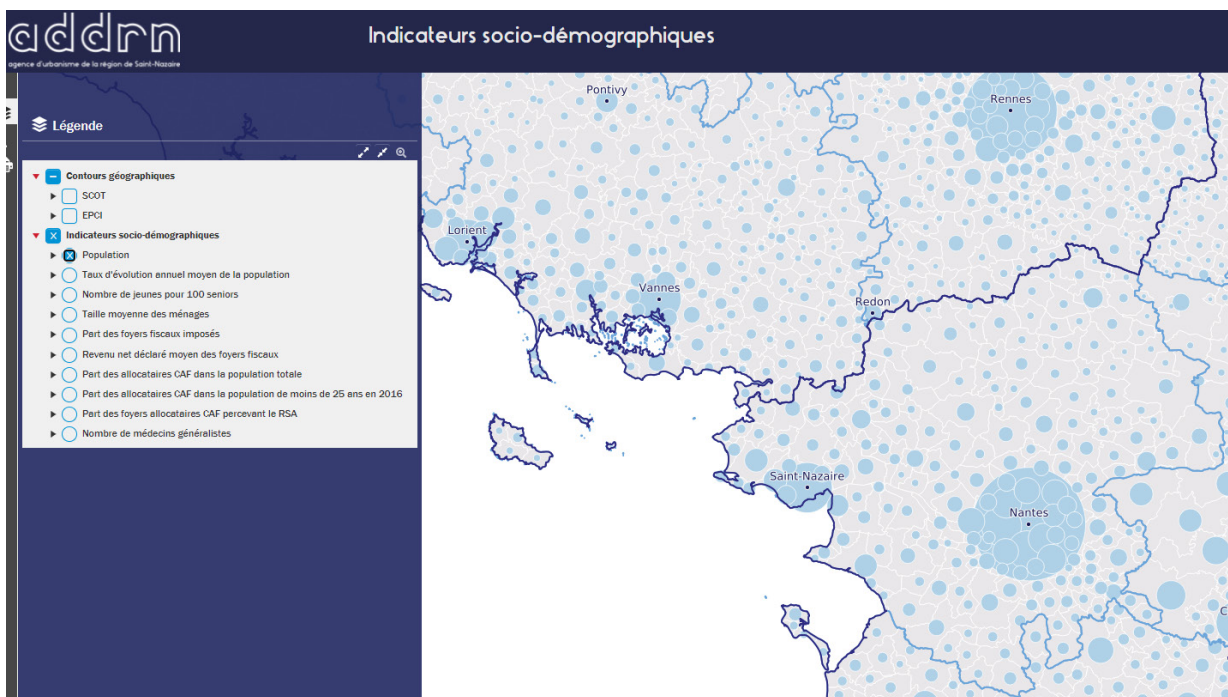
La disponibilité d'une donnée fiable structurée, actualisée et vérifiée et son analyse constituent un socle essentiel à la fois pour les études et projets conduits à l'agence et pour l'usage de ses partenaires.

Ainsi, l'adrdn a poursuivi la montée en puissance et la mise à jour récurrente des données **datagences** intégrant les nouveaux millésimes des bases de données. Le rapport habitat a ainsi, à titre d'exemple, été actualisé. Le partenariat pérenne avec les agences d'urbanisme bretonnes permet une forte mutualisation technique. L'agence a également consolidé le module cartographique et a poursuivi la valorisation de l'outil auprès des partenaires (formation et appui technique).

L'ensemble de la ressource en termes de donnée a par ailleurs nécessité en 2021 un important travail de **codage** pour permettre son entreposage et son partage.

Afin de donner à voir de façon dynamique les mutations du territoire ELLO, l'adrdn a poursuivi la production de **baromètres** notamment sur l'accessibilité à pied aux services de proximité, l'évolution de l'emploi dans le secteur privé ou encore les projections de population donnant une lecture dynamique du territoire et des clés de lecture.

Le travail collectif de réalisation de l'**Atlas du territoire ELLO** a été mené de façon intense pour permettre une publication et diffusion de cet ouvrage de qualité au premier semestre 2022.



> population et modes de vie

En 2021, l'addrn a structuré observatoire du « **peuplement** », quantitatif (données statistiques) et surtout qualitatif (enquêtes entretiens) auprès d'habitants d'un nouveau quartier nazairien pour mieux appréhender leur motivation d'installation dans la commune.

Parallèlement, les contours d'une **étude prospective** sur les nouveaux habitants et l'attractivité du territoire ELLO est dessinée pour être engagée en 2022.



> habitat, logement et cadre de vie

Dans le cadre de son observatoire habitat pérenne, l'addrn a mis à jour **l'enquête loyers** réalisée annuellement afin de suivre les loyers pratiqués dans le parc privé et d'en présenter l'analyse aux partenaires (agences immobilières et notaires) et intercommunalités. Elle a contribué également à l'analyse de marché relatif aux **copropriétés** de la ville de Saint-Nazaire et une analyse récurrente des déclarations d'intention d'aliéner (DIA). L'ensemble des observations menées et poursuivies en 2021 ont contribué par ailleurs à alimenter le centre de ressources habitat et les baromètres territoriaux, les diagnostics territoriaux, les projets de territoires, etc.



économie, emploi, formation

L'agence anime et produit également un **observatoire économique**, amorcé avec la crise sanitaire. A travers la production et l'analyse de chiffres clés de l'économie de la région de Saint-Nazaire (analyse économique de la situation locale), l'addrn a assuré la diffusion de cette information économique via des publications et des dispositifs d'animation partenariale, particulièrement importants en 2021. L'addrn est en effet fortement sollicitée pour apporter un éclairage sur la dynamique économique locale.

L'addrn a également poursuivi l'approche statistique permettant d'alimenter **l'observatoire territorial du logement des étudiants** (OTLE) par la collecte et l'analyse des indicateurs. L'observatoire enrichit les travaux de l'agence sur l'enseignement supérieur et la place des étudiants dans les villes de Saint-Nazaire et Redon.

ressources et environnement

En 2021, l'addrn s'est fortement saisi de la question **foncière** à travers l'observation, la mesure, l'interprétation de l'occupation du sol et de son évolution. Des travaux avec les agences d'urbanisme des Pays de la Loire d'une part et les agences d'urbanisme bretonnes d'autres part ont permis de croiser les différents outils d'observation (MOS, fichiers foncier, OCS, etc.). L'addrn a également suivi l'évolution juridique (loi climat et résilience) et travaillé à la déclinaison des objectifs de **zéro artificialisation nette** : interprétation, calendrier, mesure, réflexion sur les nouveaux modes de faire l'urbain, etc. Elle s'est impliquée auprès des intercommunalités, de la Région Pays de la Loire et du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire pour objectiver les données et ainsi alimenter les débats tenus dans le cadre de la conférence interScot régionale.

L'observation du foncier a également été l'occasion pour l'addrn de développer des outils d'analyse et de mesure en matière d'habitat et d'économie. Pour ce dernier objet, un **observatoire du foncier immobilier et économique** (OFIE) a été structuré sur Saint-Nazaire agglomération. Il a vocation à être stabilisé et déployé en 2022.



publications 2021

Baromètre 07 – La population à l’horizon 2050

Baromètre 08 – L’évolution récente de l’emploi dans le secteur privé

Baromètre 09 – Marcher dix minutes ... pour atteindre quels services ?

Décryptage 11 – L’encadrement des loyers

Décryptage 12 – Nouveaux zonages insee

Vent d’ouest 14 – Pas de planification sans projet partagé ?

Web reportage : l’estuaire de la Loire, interface adaptable ?





coopération territoriales

chapitre 2



28

> Région - Grand territoire

Avec les deux autres agences des Pays de la Loire (Aura et Auran), l'adrn a poursuivi son travail d'accompagnement de la Région pour la réalisation d'un guide d'interprétation des règles du **Sraddet**. La mission se poursuivra en 2022 avec l'élaboration de fiches thématiques et d'une approche spécifique au littoral et au recul du trait de côte pour la Loire Atlantique et la Vendée.



> Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire

En 2021, l'adrn a apporté l'ingénierie nécessaire à l'évolution du SCoT Nantes Saint-Nazaire pour intégrer les dispositions de la loi ELAN concernant **l'application de la loi Littoral**. Il s'est agi de préciser « les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et en définir la localisation ». Le Scot a été modifié en 2021 pour intégrer ces évolutions.

En collaboration avec l'agence d'urbanisme de la région nantaise (Auran), l'adrn a contribué à alimenter les **ateliers des élus** sur plusieurs problématiques (économie, foncier, etc.) en vue de définir la feuille de route du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire.

L'adrn a par ailleurs contribué avec l'Auran, pilote de la mission, à l'élaboration du **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial** (DAAC) en vue de l'évolution du SCoT de Nantes Saint-Nazaire en matière d'urbanisme commercial liée à la loi Elan.



Estuaire et Littoral Loire Océan

En 2021, plusieurs études ont porté sur tout ou partie du territoire de l'Estuaire et du Littoral Loire Océan, s'attachant à révéler cet espace spécifique. Ainsi l'étude sur le **logement des saisonniers** en vue de l'élaboration de conventions entre les communes (et les intercommunalités) et l'État, Action Logement et les Départements de Loire-Atlantique et du Morbihan. L'adrn a accompagné les epci et les communes dans la rédaction des conventions, des actions individualisées et collectives, des délibérations. Elle a également participé aux travaux avec les employeurs et les partenaires pour préciser ou mettre en œuvre ces actions.

L'étude portant sur « **la plage**, un espace public pas comme les autres ? » a été menée sur l'ensemble des plages du territoire ELLO. Elle fera l'objet d'une publication de qualité en 2022.

Enfin, en 2021, l'adrn a animé les deux premières **Conférences des Présidents** ELLO. Il s'est agi de partager les enjeux et fonctionnements de chacune des intercommunalités, d'évoquer des préoccupations communes (notamment la capacité d'accueil des territoires entre logement, emploi et mobilité) et de partager une posture commune dans le cadre de la contribution à la nouvelle étude LNOBPL initiée par SnCF-réseau.

intercommunalités

Des missions plus territorialisées ont été menées pour les intercommunalités et leurs communes. Ainsi, pour Cap Atlantique et Pont-Château Saint-Gildas des Bois, l'adrn a piloté l'élaboration de leur **projet de territoire**, en lien avec LAD pour le premier. Selon une méthodologie propre à chacune des intercommunalités, il s'est agi de faire émerger une lecture commune du territoire, de ses enjeux et de partager une vision à transcrire en actions à mettre en place. Ces deux projets seront finalisés en 2022.

Parallèlement au projet de territoire, l'adrn élabore le **Plh** de la communauté de communes de Pont-Château Saint Gildas des Bois. 2021 a essentiellement été dédié à la partie diagnostic du territoire et bilan du précédent PLH.

En 2021, la communauté de communes Estuaire et Sillon a voté le lancement de son **Plui** à compter de 2022 et a sollicité l'accompagnement de l'adrn. Il s'est agi de poser les bases de l'élaboration de ce document-

cadre: recrutement du bureau d'études pour l'évaluation environnementale, études préalables à mener, calendrier, etc.

A Pornic agglomération Pays de Retz, l'adrn a élaboré un travail sur le **profil paysager** de l'intercommunalité, travail riche et socle pour accompagner les projets à venir. Cette étude sera valorisée en 2022.

Deux **Scot** d'échelle intercommunale ont mobilisé l'ingénierie de l'adrn : la finalisation du diagnostic du Scot du Pays de Redon et le lancement de la révision du Scot d'Arc Sud Bretagne qui se déroulera principalement en 2022.

Enfin, l'adrn a apporté son soutien à différents dispositifs en cours au sein de l'agglomération de Saint Nazaire, essentiellement dans le cadre de la mise en œuvre du **Plui**, mais également dans le suivi du Pdu ou encore pour l'élaboration du Plh.

temps forts 2021



Newsletter ELLO #11 #12 #13
Soutenance de Thèse de Kevin Chesnel à l'ENSAN (contrat CIFRE addrn 2017-2019)

Publication du rapport d'étude "Nature en Ville en région de Saint-Nazaire"

Newsletter ELLO #15

Participation de l'adrn au séminaire des élus de Guérande avec les directions des services sur le projet de mandat (présentation de la démarche Plan Guide et du dispositif Petite Ville de Demain).

Newsletter ELLO #08 #09



Newsletter ELLO #10

Newsletter ELLO #14

Nouveau confinement, l'agence fonctionne intégralement en télétravail

Place Publique #78 printemps 2021, article " Quand l'hôpital soigne aussi la ville " - Élodie Lamouroux et Pierre Vionnet

David Samzun rencontre à l'adrn la direction de l'agence d'urbanisme de Lorient à l'occasion d'une présentation de l'étude Saint-Nazaire / Lorient, portraits croisés

Signature convention de partenariat Parc naturel régional de Brière, le 3 juin (David Samzun, Nicolas Criaud, Jean-Louis Mogan et Eric Provost)



Newsletter
ELLO #16

1^{ère} conférence des Présidents des intercommunalités du territoire Estuaire et Littoral Loire Océan à Guérande

13 juillet, séminaire d'été, équipe de l'adrn à Arc Sud Bretagne

12 juillet, lancement de la consultation Ambition Maritime et Littorale (appels à projets urbain et immobilier et places à prendre)



Newsletter
ELLO #17

Visite des sites soumis à l'appels à projets Ambition maritime et littorale

Newsletter
ELLO #19

Juillet

Août

Septembre

Octobre

Novembre

Décembre



Place Publique #79 été 2021, article " Sans saisonniers, pas de saison " - Marie Pouplet

Place Publique hors-série " Saint-Nazaire, une ambition maritime et littorale "

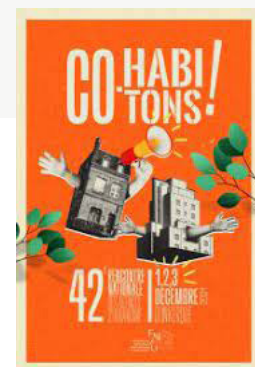
Newsletter
ELLO #18

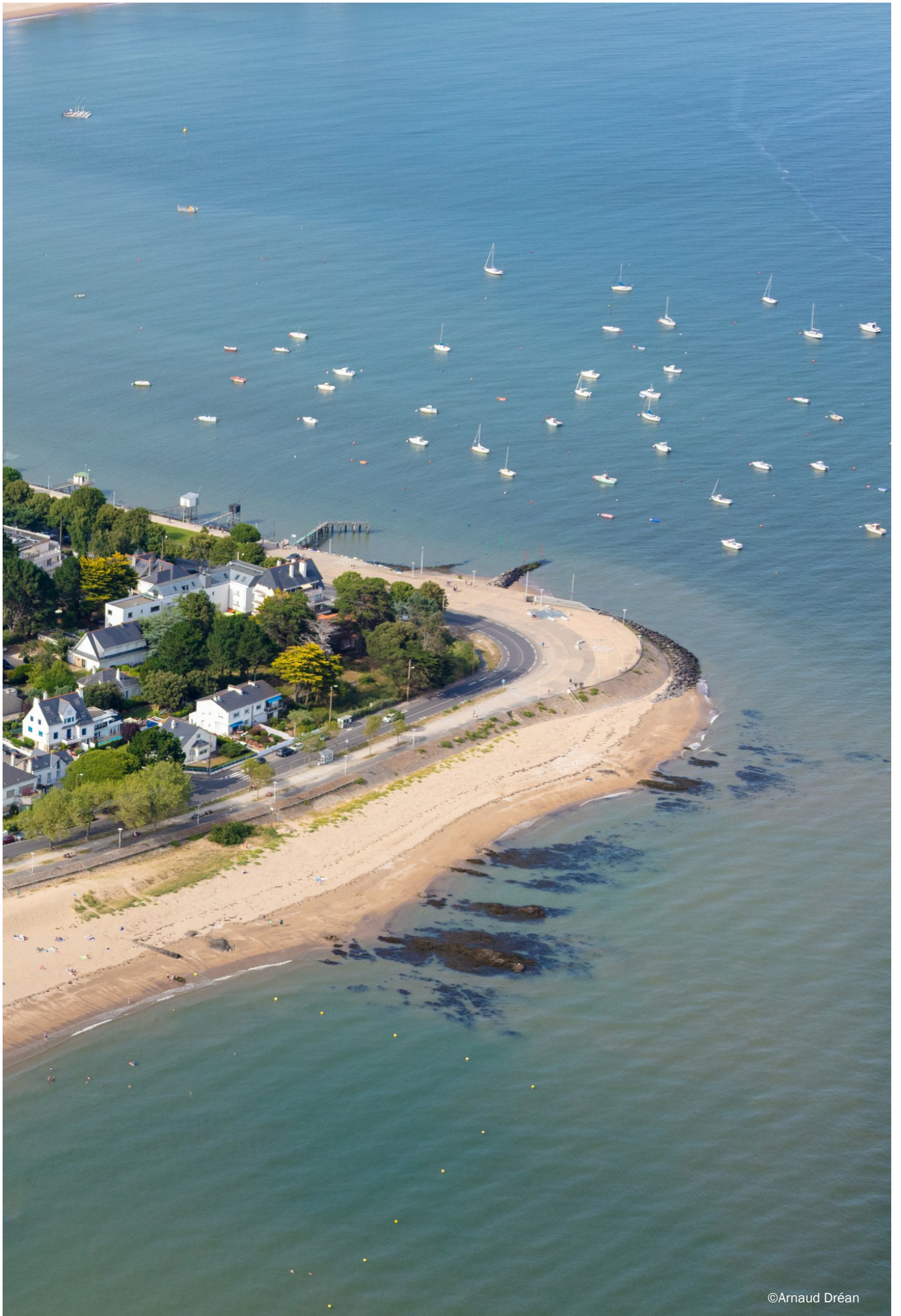
Séminaire de l'équipe adrn pour la production de l'Atlas ELLO

Newsletter
ELLO #20 #21

Animation comité de projet Action Cœur de Ville Saint-Nazaire

Participation au 42^{ème} rencontres des agences d'urbanisme - FNAU







ingénierie de l'aménagement
et du projet urbain

chapitre 3

études, expertises et programmation urbaine

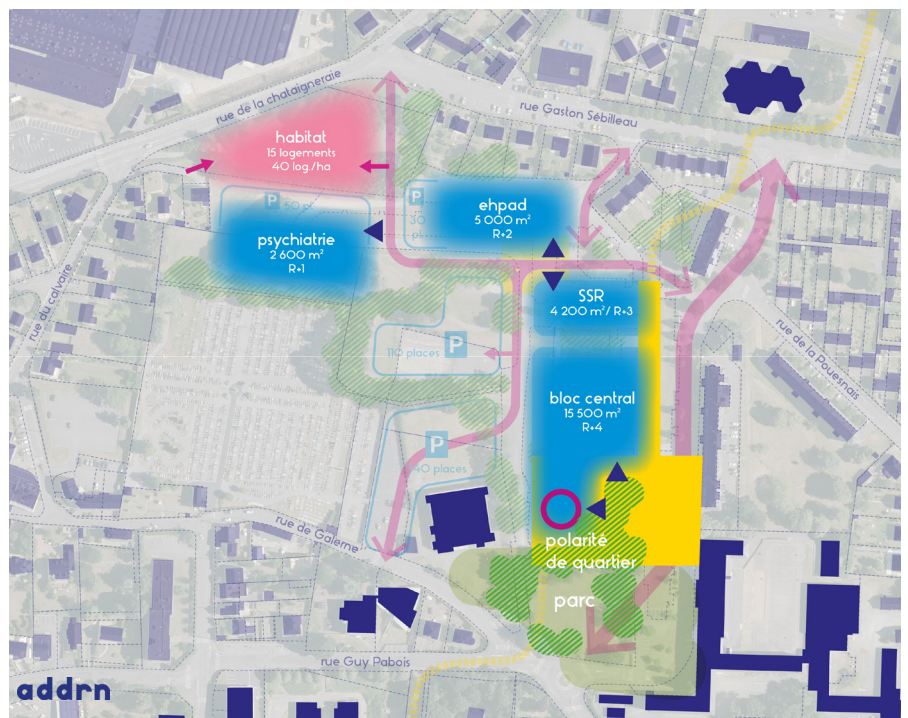
En 2021, l'addrn a poursuivi sa mission relative à l'étude d'implantation pour la **construction d'un nouveau bloc Médecine Chirurgie Obstétrique (MCO)** du centre hospitalier de Redon, en accompagnement de Redon agglomération, la ville de Redon et du centre hospitalier de Redon. Ainsi, elle a réalisé des faisabilités d'insertion sur les 3 sites qui avaient été sélectionnés suite à la recherche de site effectuée en 2020, permettant aux partenaires de s'accorder sur le choix d'une implantation privilégiée.

Elle a assisté la Ville de Saint-Nazaire dans la définition d'une méthodologie pour réaliser un **schéma directeur des pratiques libres**, qui devrait être approuvé en 2022.

L'agence a également contribué à définir les orientations de projet permettant à la Ville de Saint-Nazaire de préciser ses attentes en matière de programmation urbaine sur **le secteur dit Vasco de Gama** qui a vocation à être un quartier charnière entre le quartier de la Berthauderie et la Brière. Il doit permettre l'accueil d'un programme

diversifié d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif) autour d'une prairie centrale. Sur cette base, l'agence a contribué, fin 2021 à la sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre chargée de concevoir cette pièce de ville.

En 2021, l'agence a également accompagné l'agglomération et la ville de Saint-Nazaire, dans le lancement des études urbaines pour le développement de programmes de logements dans les **secteurs de Couvé et de Québrais**, autour des étangs de Guindreff et de la Belle Hautière. L'agence contribue notamment à la définition des conditions de la mise en valeur de ces étangs et veille à la cohérence avec le projet urbain sur Vasco de Gama, comme avec le plan guide développé sur Heinlex, deux autres secteurs de rencontre et de dialogue entre la ville et la campagne.



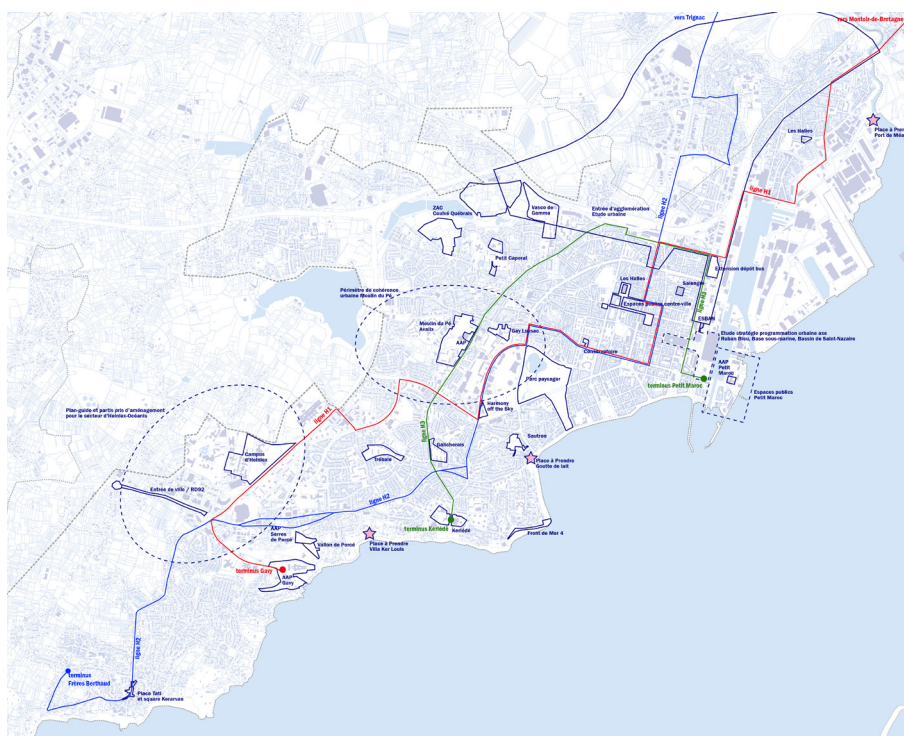


> expertises espaces publics

Sur le centre-ville de Saint-Nazaire, l'agence est associée au pilotage du **schéma directeur des espaces publics** pour lequel la ville a missionné Michel Desvigne. En complément, elle a assuré le lancement et le pilotage d'une **étude de faisabilité économique d'un parking-silo**, permettant de libérer la rue d'un stationnement omniprésent. Ce serait le premier parking en ouvrage de la ville. Cette étude s'inscrit dans le projet Action cœur de ville et dans la stratégie de revitalisation du centre-ville, qui passe notamment par un remaniement profond des espaces publics pour offrir davantage de qualité et de confort pour les piétons et les cyclistes ainsi que pour donner plus de place au végétal, pour répondre à l'ambition de développer une « ville jardin ».

L'adrn a piloté l'agence de paysage et d'urbanisme Altitude 35 pour élaborer des partis pris d'aménagement de l'espace public ainsi que des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères pour la **route de la côte d'Amour et l'avenue de Saint-Nazaire**. Pour préciser les intentions urbaines sur trois secteurs de projets identifiés, elle a également mobilisé les agences DLW, sur le site de la Vecquerie, et Paris U sur les sites commerciaux. En s'appuyant sur ces travaux, l'agence a pu proposer de nouvelles dispositions, en matière de règles de hauteurs ou de retraits notamment, pour une modification du PLUi permettant une réouverture à l'urbanisation de ces axes, en lien avec la mutation des espaces publics qui sera associée à la mise en place de leur desserte par une nouvelle ligne Helyce.

Ce travail a également permis de nourrir la mission d'élaboration du programme de maîtrise d'œuvre **d'insertion urbaine de l'ensemble des séquences des lignes de BHNS Helyce 2 et 3** en vue du lancement début 2022 d'une consultation de maîtrise d'œuvre pour leur réalisation. En qualité d'assistant à la maîtrise d'ouvrage du projet urbain de ces lignes, auprès de la CARENE, l'agence joue un rôle de conseil et de contribution à la traduction du projet urbain et participe aux différentes instances de pilotage de ce projet. A ce titre, elle a notamment contribué à stabiliser le périmètre des séquences, établi des synthèses spécifiques à chaque séquence (diagnostic, enjeux, objectifs, déclinaison programmatique) et formulé des propositions de scénarios d'aménagement, plus particulièrement sur les séquences qui évolueront significativement (esquisse programmatique, schémas et coupes).



ingénierie du projet urbain

En 2021, l'agence d'urbanisme a poursuivi sa mission d'assistance en programmation urbaine et de conseil en ingénierie pré-opérationnelle auprès de Redon Agglomération et des villes de Redon et Saint-Nicolas de Redon, dans la mise en opérationnalité du **projet urbain Confluences 2030**. Au sein de la direction de projet, elle a aidé à la réflexion pour intégrer un nouveau campus dans la stratégie urbaine et alimenté les réflexions sur les conditions de reconversion des friches STEF et Garnier. L'agence d'urbanisme a notamment contribué à élaborer le dossier de candidature à l'appel à projet Fonds Friches, pour la reconversion de la friche Garnier. Une capsule vidéo présentant Confluence 2030 a été réalisée par l'agence et diffusée lors de ses instances.

L'agence a initié en 2021 une mission d'aide à l'élaboration d'une **stratégie de développement urbain à Pornichet**. Deux ateliers d'élus ont été animés : le premier visait à partager des éléments de diagnostic invitait les participants à faire émerger des ambitions communes autour de thématiques telles que population, habitat, services et équipements ou mobilités, le second a permis de travailler sur plan autour des actions à mettre en œuvre en vue de la redynamisation de centralités de quartier, à Saint-Sébastien et Sainte-Marguerite. Ce travail se poursuit en 2022 par l'organisation d'autres ateliers, d'une exposition puis par la finalisation d'un document stratégique.

Le travail d'élaboration du **schéma de cohérence pour la Brière urbaine** s'est poursuivi en 2021. L'addrn a notamment travaillé avec l'agence ANMA et les services de la Ville et de la CARENE à affiner les orientations sur le site du parking du théâtre pour permettre l'accueil d'un établissement d'enseignement supérieur en lien avec des programmes de logements. Elle a également animé le concours d'idées visant à faire émerger des solutions sur le secteur Halluard – Gautier, dans le cadre de l'AMI Mieux aménager les territoires exposés aux risques naturels (AMITER). Sept candidats ont remis des propositions qui ont été présentés par l'agence au jury national.



En 2021 l'adrn a continué à animer la **direction de projet Moulin du Pé** et à assurer, en co-maîtrise d'ouvrage avec SONADEV, le pilotage de la maîtrise d'oeuvre urbaine, afin de veiller à la cohérence à l'échelle du quartier Moulin du Pé / Bois d'Avalix à Saint-Nazaire. L'agence a notamment piloté l'élaboration du schéma de cohérence urbaine, la mise en projet d'un îlot démonstrateur, dans le cadre de l'appel à projet Ambition maritime et littorale, et contribué à la définition des attendus pour le projet de réhabilitation de la résidence Avalix.

Le projet de **schéma de cohérence pour Heinlex-Océanis**, élaboré par l'agence AMT pour l'adrn, a été soumis aux élus en mai 2021. En déclinaison de ce travail sur le secteur du campus, l'agence a été associée aux consultations lancées par SONADEV d'une part, pour l'accueil d'un nouveau bâtiment de l'UFR polytech, et par le Centre hospitalier d'autre part, pour l'accueil de l'IFSI-IFAS. Elle a également mis en place des temps d'échanges entre les différentes maîtrises d'ouvrages mobilisées sur le secteur (SONADEV, Université, Ville / CARENE, CROUS, CCI), notamment autour de la question de la programmation des espaces publics de ce futur campus.

LE RAPPEL DES PRINCIPES AU NIVEAU DE L'UNIVERSITÉ



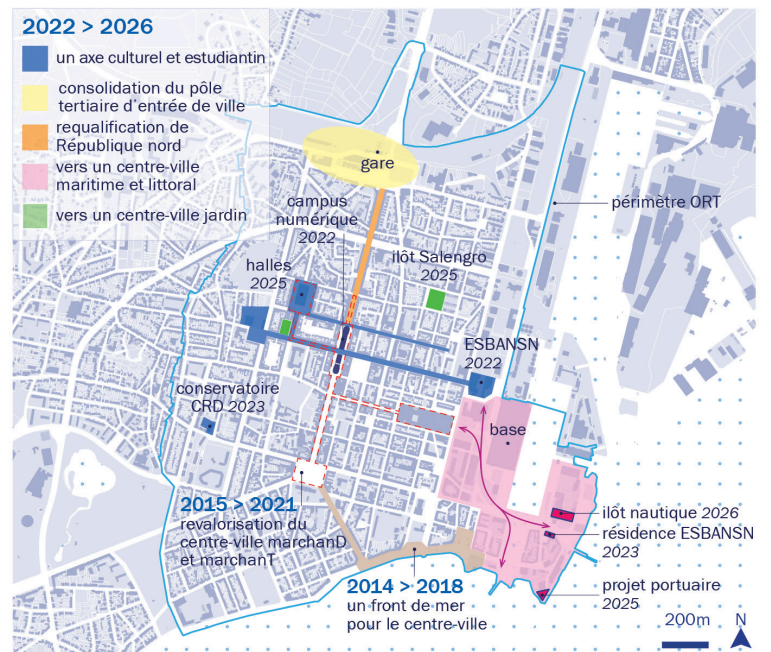
AMT - atelier marion talagrand

> animation des processus / mise en projet

L'année 2021 a été fortement marquée par le lancement des **appels à projets Ambition Maritime et Littorale** sur les sites urbains et immobiliers et « places à prendre » qui visent à révéler le territoire de Saint-Nazaire. Suite à la présentation, par l'agence, des ambitions générales et par site, en réunion publique, ces appels à projets ont été lancés le 12 juillet 2021. L'agence s'est fortement mobilisée auprès de la CARENE, organisateur de cette consultation, en lien avec les propriétaires, pour préparer les pièces, le site Internet dédié, ainsi que pour répondre aux questions des porteurs de projets, sur site et en ligne.

L'agence a poursuivi en 2021 le processus d'élaboration d'un **plan-guide de Saint-Nazaire** pour partager des ambitions spatialisées de l'Ambition maritime et littorale et garantir une cohérence d'ensemble des projets urbains sur la ville. En 2021, 2 ateliers ont été réunis pour échanger autour des enjeux urbains de Saint-Nazaire, dont l'un, associant des concepteurs (architectes, urbanistes, paysagistes) mobilisés sur le territoire, des représentants techniques de la ville de Saint-Nazaire ainsi que de la CARENE et des élus. L'objectif sera de partager une vision du projet urbain avec les habitants à l'été 2022.

L'agence assure toujours son rôle de **coordination du projet Cœur de Ville de Saint-Nazaire**. A ce titre, comme les années précédentes, elle a réuni la direction de projet de façon bimensuelle et a participé activement à plusieurs groupes de travail relatifs au logement, au commerce, au tertiaire ainsi qu'au projet de campus numérique. Plus spécifiquement, en 2021, l'agence a missionné l'agence Lestoux pour définir une stratégie de positionnement pour le centre-ville et a préparé un deuxième avenant à la Convention cœur de ville, soumis en comité de projet en décembre. 13 nouvelles actions, qui portent le total à 44, incarnent les nouvelles ambitions pour le centre-ville de Saint-Nazaire : en faire un centre-ville jardin en redonnant



une place plus importante au végétal, redynamiser le cœur de ville autour d'un axe culturel et étudiant sur l'avenue Albert de Mun et poursuivre l'accroche du centre-ville à sa façade maritime et portuaire.

Ambition Maritime et Littorale

Au total, 10 sites ont fait l'objet d'un travail programmatique poussé :

4 sites soumis à l'appel à projets urbain et immobilier : Gavy, Moulin du Pé, anciennes serres de Porcé et plateau du petit Maroc

6 sites soumis comme « places à prendre » : Méan, tête de l'alvéole 12 de la base sous-marine, Goutte de lait à Sautron, Villa Ker Louis à Bonne Anse, Café du Pont et Maison de l'éclusier à Rozé et parc paysager de Pornichet.

Sur Gavy particulièrement, le lancement de l'appel à projet a nécessité de la part de l'agence un travail de coordination des propriétaires du site (Etat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Université, Centre hospitalier, SONADEV, Ville et CARENE), réunis au sein d'un comité technique pour faire émerger des attendus partagés. En septembre, l'agence a organisé un temps fort, avec des visites des sites qui ont accueillis jusqu'à 200 participants. Depuis le retour des près de 60 candidatures sur les 4 sites soumis à l'appel à projets urbain et immobilier, l'agence organise les échanges autour des analyses techniques ainsi que les tenues des jurys. Sur les places à prendre, les offres ont été remises le 31 décembre 2021. Affaire à suivre en 2022 !

> projets portuaires

En 2021 plusieurs étapes notables d'un **projet urbain d'ensemble sur le Petit Maroc** ont été franchies avec le choix d'un maître d'œuvre et le dépôt d'un permis de construire pour la résidence étudiante destinée à accueillir les élèves de la classe préparatoire de l'école des Beaux-Arts de Nantes Saint-Nazaire (ESBANSN), le lancement d'un appel à projets pour le développement d'un îlot maritime sur le plateau, la mise en place d'une concertation préalable au lancement d'un concours pour le développement d'un projet immobilier de Nantes Saint-Nazaire port sur l'avant-port d'une part, et pour définir le programme des espaces publics d'autre part. Pour de dernier point, il s'agira notamment de réaliser un prolongement de la promenade du front de mer sur la rive d'estuaire.

Dès février, l'agence a présenté au bureau municipal de Saint-Nazaire et en réunion des vice-présidents de l'agglomération les projets émergents dans le quartier du Petit Maroc suite aux études menées par l'addrn et aux réflexions conduites avec Nantes Saint-Nazaire Port, l'agglomération et la Ville.

L'agence a assuré la cohérence du projet d'ensemble et accompagné les diverses maîtrises d'ouvrages (SILENE, Nantes Saint-Nazaire Port, Ville de Saint-Nazaire et CARENE) dans la programmation et le pilotage de leur projet.

Plus spécifiquement, l'agence a assuré tout le montage et l'animation du **lancement de l'appel à projets sur l'îlot maritime**, qui s'inscrit dans le cadre de l'appel à projets urbains et immobiliers de l'ambition maritime et littorale.

Enfin, l'agence a préparé en 2021, le lancement d'une consultation en vue de la réalisation d'une étude de stratégie et de programmation urbaine pour redynamiser **l'axe Ruban Bleu / Base / Bassin**. L'enjeu est de faciliter le lien entre la partie maritime, portuaire et touristique du centre-ville et son secteur marchand en requestionnant notamment la programmation de lieux charnières comme la place de l'Amérique Latine, la base sous-marine ou l'îlot STEF.

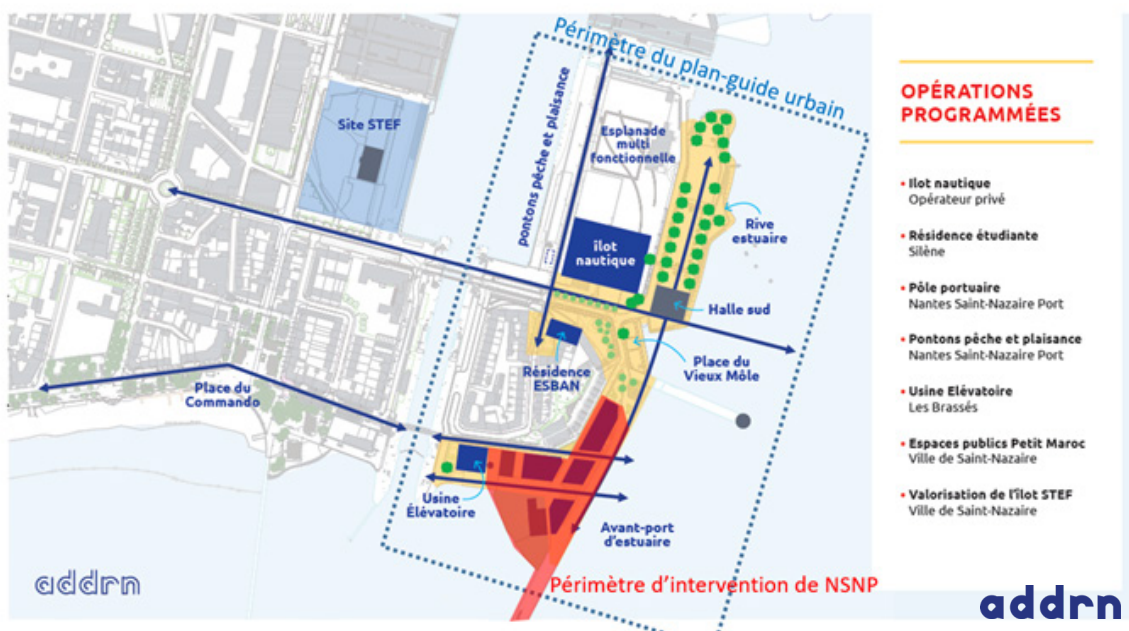




En complément, l'agence a poursuivi son implication dans l'animation des **échanges entre les collectivités et Nantes Saint-Nazaire Port** concernant tous les projets autour des bassins de Penhoët et de Saint-Nazaire, y compris, la Zone industrialo-portuaire (ZIP) de Saint-Nazaire.

Par ailleurs, l'agence a été sollicitée par l'AIVP pour contribuer, pour le compte de l'Agence Française de Développement, à une **mission de sensibilisation des ports membres de l'Association des**

Ports des Iles de l'Océan Indien (APIOI) - Comores, La Réunion, Madagascar, Maurice, Mayotte et Seychelles – aux sujets des ports verts et résilients. L'agence a été identifiée pour éclairer les enjeux d'interface ville – port : reconversion des espaces portuaires et industriels, mobilités, intégration du port dans le tissu urbain, verdissement de la croisière ou gouvernance partagée sur les enjeux de développement portuaire. Cette intervention, qui se poursuivra en 2022, est une occasion pour l'addrn de valoriser son expertise et de nourrir sa réflexion de nouvelles études de cas.



> centres bourgs



Dans un contexte national où de nombreuses petites villes sont en grande difficulté, l'attractivité résidentielle de la façade Ouest se confirme. Localement ce phénomène est doublement porté par la

Métropole Nantes-Saint-Nazaire et par le littoral qui sont de puissants leviers de développement. Ici, beaucoup de petites communes et villes moyennes confirment (ou révèlent) leur potentiel d'accueil pour de nouvelles populations. Malgré cette dynamique territoriale, de nombreux centres-villes et centre-bourgs restent à revaloriser. La dégradation de l'habitat ancien, le déficit d'équipements, la qualité des services et des espaces publics sont autant de sujets qui mobilisent fortement les équipes municipales.

La question de la centralité en appui du développement communal apparaît comme prioritaire. Pour répondre à ce besoin d'ingénierie, l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire se mobilise auprès de ses partenaires pour bâtir des stratégies de revitalisation des centres-bourgs. Il s'agit notamment d'accompagner le déploiement du dispositif « **Petites Villes de Demain** » porté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires et **l'Appel à Manifestation d'Intérêt** initié par le Département de la Loire-Atlantique qui témoignent de cette mobilisation collective.

Alors que les communes et intercommunalités bénéficiaires du programme PVD ont signé avec l'État leur convention d'adhésion au dispositif et que de nombreuses communes de Loire-Atlantique répondent à l'AMI du département, l'adrdn mobilise une équipe projet pour l'élaboration des Plans Guides de revalorisation de plusieurs centres-bourgs.

Ainsi en 2021, l'adrdn s'est particulièrement mobilisée pour élaborer les **Plans Guides** des communes de Crossac, Herbignac, Guémené-Penfao, Besné et Paimboeuf. Après

l'achèvement des phases de diagnostics, l'élaboration des stratégies s'est engagée en lien avec les élus et les équipes techniques des communes. Désormais ces communes finalisent leur Plan Guide et l'agence restitue les supports de la démarche (plans guides opérationnels, fiches actions...).

Pour les communes de Trignac, Guérande, Le Pouliguen, Saint-Gildas des Bois, Missillac, Villeneuve en Retz et Chaumes en Retz, les travaux d'élaboration des Plans Guides ont démarré en cours d'année avec le déploiement d'une méthodologie d'accompagnement sur mesure de l'agence au plus près des élus et des équipes municipales sur le terrain. A noter que, pour les communes de Saint-Gildas des Bois et de Missillac, l'adrdn a assuré l'encadrement d'un studio de projet de 8 étudiants de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes (ENSAN) qui a contribué au diagnostic, avec un prolongement de leurs travaux en 2022 sur des sites de projets identifiés.

De son côté, les travaux d'élaboration du Plan Guide de Saint-André des Eaux ont démarré en fin d'année 2021.

Afin de partager avec l'ensemble de ses partenaires les modalités de déploiement de son équipe auprès des communes ainsi que l'avancement des travaux d'élaboration des Plans Guide, l'adrdn a organisé une **revue de projets** le 8 octobre 2021 à l'agora de Saint-Nazaire.

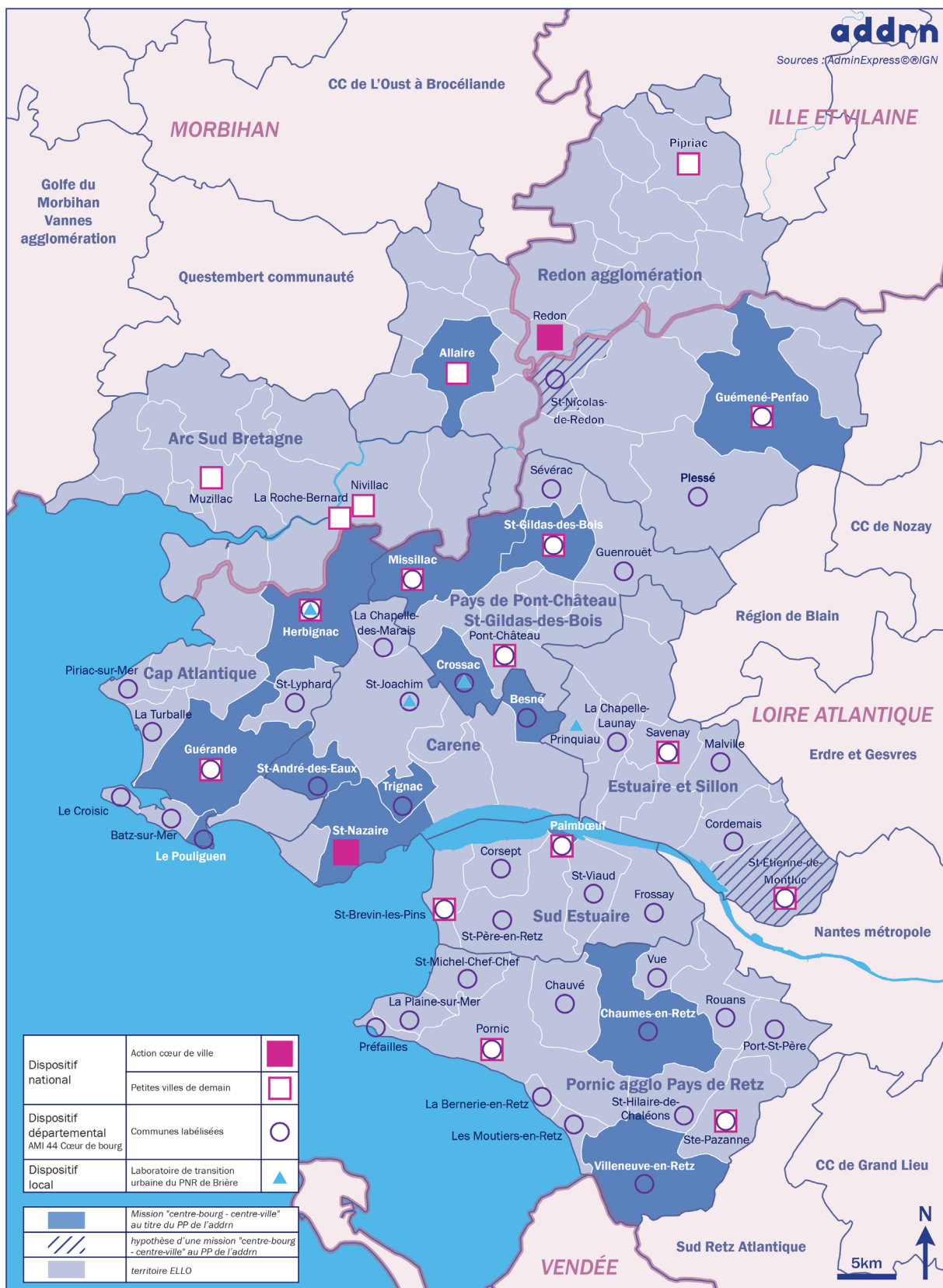
Compte tenu de la forte implication de l'agence aux côtés des communes pour la mise en œuvres des démarches PVD, l'adrdn a aussi été sollicité par Cap Atlantique, via les directions générales des communes de Herbignac et de Guérande afin d'être accompagnées dans le recrutement de leur chef de projet PVD.

Enfin, l'équipe projet Plans Guides de l'adrdn a commencé dès la fin de l'année 2021 à préparer l'organisation du projet de **colloque « Petites centralités en Projet »** programmé le 30 mars 2022 à Besné avec en parallèle une exposition relatant les enjeux de revitalisation des petites centralités ainsi que l'avancement des démarches d'élaboration des plans guides par l'adrdn.

démarche de revalorisation des centres-bourgs

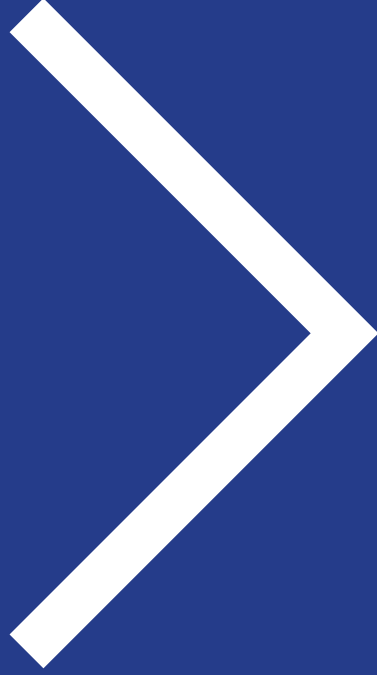
territoire estuaire et littoral loire océan

Version 07/02/2022





recherche développement
et innovation



chapitre 4

> chantier prospectif 1 «habiter le péri-urbain»

Engagée depuis 2018, la démarche de recherche action portée par l'adrn en partenariat avec les services de l'État visait à accompagner un processus d'aménagement de petites opérations d'habitat individuel. Il s'agissait d'analyser la chaîne de production de **l'habitat individuel en espaces périurbains** en interrogeant l'ensemble des acteurs concernés. Ce processus explorait les marges de progression pour améliorer les processus d'une part, et l'ambition qualitative de chaque projet d'autre part. Des opérations ont été expertisées sur les communes de Saint-Lyphard, Montoir-de-Bretagne et Crossac.

Alors que les nouvelles équipes municipales de Saint-Lyphard et de Montoir-de-Bretagne ont engagé des partenariats avec des opérateurs privés sur la base des réflexions portées, la commune de Crossac a souhaité prolonger ce partenariat original avec l'adrn. La convention de recherche et développement associant l'adrn et l'atelier de l'Ourcq (Félix Mulle) a permis de poser un nouveau cadre de travail avec la commune qui a souhaité élargir le champ exploratoire de la démarche

initiale en réinterrogeant les fonctionnalités de son centre bourg. L'équipe projet composée de l'adrn et de l'atelier de l'Ourcq a reposé les bases d'une nouvelle mission visant la revitalisation du centre bourg, notamment en préfigurant le devenir du site du Blandin comme un espace stratégique pour le dynamisme du cœur de village. C'est dans ce contexte, qu'en fin d'année 2020, l'adrn a engagé la rédaction du dossier de candidature de la commune pour la seconde vague de l'appel à manifestation d'intérêt « cœur de bourg / cœur de ville », porté par le département de la Loire-Atlantique. La démarche Plan Guide de Crossac s'est achevée en 2021.

Par ailleurs, les travaux de ce chantier prospectif ont été particulièrement analysés à l'occasion de la Thèse de Doctorat, soutenue par Kévin Chesnel le 8 mars à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes : « Promesses, épreuves et effets des fabriques territoriales en conditions périurbaines, enquête entre Saint-Nazaire et Nantes ». L'adrn a accueilli ce jeune chercheur en contrat CIFRE de 2017 à 2019.



> chantier prospectif 2 « Estuaire post-carbone »

Plusieurs travaux illustrent les réflexions prospectives portées par l'agence sur le thème de l'inscription de l'estuaire de la Loire dans une double ambition de transition énergétique et d'adaptation aux effets potentiels du changement climatique.

La question de **l'aménagement flexible de l'estuaire de la Loire** dans un contexte d'adaptation au changement climatique a motivé la mise en place d'un nouveau partenariat incarné par le recrutement en contrat CIFRE de Florian Drouaud, jeune chercheur au laboratoire ETG-Geolittomer de l'institut de géographie de l'université de Nantes. Florian, recruté à l'adrn à partir de mars 2021, pour une durée de trois ans, prépare un projet de thèse en partenariat avec l'adrn, le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire et l'IGARUN.

L'année 2021 a permis à Florian Drouaud de rencontrer de très nombreux acteurs locaux afin de partager les enjeux de vulnérabilité et d'adaptabilité de l'estuaire de la Loire. Pleinement inscrit dans un projet de thèse CIFRE, une série d'entretiens préliminaires réalisés avec les partenaires de l'agence a eu lieu entre avril et juillet 2021 afin de dessiner les premières pistes et hypothèses de cette recherche. À travers le point de vue d'acteurs techniques locaux, l'adrn a proposé un web-reportage mise en ligne sur son site internet afin de partager les points saillants qui ont fait de ces rencontres des moments enrichissants pour mener cette réflexion sur l'estuaire. Le premier volet de ce web-reportage en typique relate du « **risque et de l'incertitude dans l'estuaire: priorisation des intérêts et dynamiques complexes** ».

Parallèlement, ce chantier « estuaire post carbone » s'est prolongé en 2021 par la mise en opérationnalité du **laboratoire de transition urbaine du Parc Naturel Régional de Brière** issu de la démarche prospective PNR 2060 initié en 2019. Pour rappel cette démarche collaborative animée par l'agence en liaison avec

le Parc vise l'accompagnement concret d'actions dans les communes afin de répondre à deux ambitions : « la Brière, territoire zéro artificialisation nette » et « la restauration des continuités écologiques dans les bourgs et villages ». En prolongement des démarches de revalorisation des centres bourgs, l'adrn et le parc ont proposé des sites sur les communes de Crossac, Herbignac, Saint-Joachim et Prinquiau. La commission développement durable du PNR de Brière se réunit régulièrement en liaison avec l'adrn, pour suivre les projets de valorisation, voire de renaturation sur les sites opérationnels de ces 4 communes.

En sud Loire, la prise en compte de l'adaptation nécessaire des rives de l'estuaire au changement climatique s'est illustrée à l'occasion d'une étude de préfiguration portée par l'adrn sur **l'évolution du site de Mindin à Saint-Brevin-les-Pins**, alors que les établissements médicaux sociaux vont quitter cet emplacement trop exposé aux risques d'inondations. Après expertise du risque, l'agence a proposé aux élus de la commune et de l'intercommunalité un scénario exploratoire de l'évolution possible des usages sur ce site exceptionnel.

Enfin, l'étude exploratoire réalisée par l'adrn sur la commune de Corsept, a interrogé les scénarios possibles de **valorisation du site de Moulin Perret**. Cet ancien stade exposé au risque d'inondation pourrait évoluer en pumptrack dédié à la pratique du vélo (VTT ou BMX) selon un aménagement adapté qui intègre la vulnérabilité du site et sa capacité à s'intégrer dans cet environnement contraint, mais de qualité.



> chantier prospectif 4 - Nature en ville

En mars, 2021 l'addrn a publié son rapport d'étude sur le thème de la nature en ville. Cette expertise propose une approche contextualisée de cette thématique avec un outil spécifique d'analyse des espaces ouverts urbains. Un travail d'inventaire des espaces de nature en ville a été engagé sur plusieurs territoires tests, représentatifs de la diversité des tissus urbains de la région de Saint-Nazaire (Saint-Nazaire pour son centre-ville et ses quartiers urbains, Pornic pour son urbanisation littorale et balnéaire, Crossac pour ses spécificités de petite commune retrolittorale). Au-delà de l'analyse de ces situations il s'agissait aussi de mettre en perspective les apports qualitatifs de la présence de la **nature en ville**, contextualisée à l'échelle de ce grand territoire composé d'espaces naturels majeurs mais pas toujours perceptibles et accessibles depuis les quartiers résidentiels (l'estuaire, les marais, le bord de mer, la Brière, ...).

Pour objectiver cette analyse, l'addrn a développé un outil d'expertise spécifique dont l'objectif est de **mesurer les valeurs d'usage et la qualité environnementale des espaces ouverts urbains**, composantes majeures de la trame verte des villes, des villages et de leurs quartiers. Inspiré par des études réalisés dans d'autres territoires, l'agence a conçu sa propre démarche d'expertise, testée à plusieurs reprises sur différents sites de Saint-Nazaire, Pornic et Crossac.

L'opérationnalité de cet outil d'analyse des Espaces Ouverts Urbains (EOU) a été démontré. La nature en ville se confirme comme un volet essentiel des politiques urbaines locales et la présence de grands espaces de nature à l'échelle du territoire ELLO encourage une approche affinée de la qualité de leurs interfaces avec les espaces urbanisés.



> recherches urbaines

Labellisation écoquartier

En 2021, les services de l'État n'ont pas sollicité l'expertise de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire pour instruire un dossier de labellisation. L'adrn reste néanmoins identifiée par les services de l'État comme un expert qualifié pour s'impliquer au sein d'un comité de labellisation en 2022.

Pornic La Terrasse

La ville du Pornic a acquis le bâtiment la Louisiane située place de la Terrasse en surplomb du port et du château. Ce site emblématique, véritable « carte postale » de Pornic présente une forte valeur identitaire et patrimoniale, compte tenu de la qualité de son architecture. Alors que plusieurs options programmatiques sont envisagées, l'adrn a proposé à la ville de Pornic la mobilisation d'un studio de projet de 6 étudiants de l'École d'Architecture de Nantes afin de produire un diagnostic et une réflexion programmatique argumentée. En liaison avec les services et les élus de la ville, l'agence a encadré le démarrage du studio de projet en 2020. En 2021 les étudiants ont produit une première restitution intermédiaire avant finalisation de cette réflexion en avril 2021 autour d'un scénario d'aménagement de l'espace public et de valorisation du bâtiment patrimonial. Le 28 mai 2021, les étudiants encadrés par l'adrn, ont présenté leur proposition à l'occasion d'un temps d'échange en mairie de Pornic avec le maire et ses élus.

Femmes et espaces public

L'ambition de cette démarche portée par la ville de Saint-Nazaire est d'introduire le genre dans le processus de fabrication de l'urbanisme. Alors que l'adrn s'était déjà mobilisée autour de la question « femmes et espaces

publics » en 2014, il s'agissait cette fois de s'engager dans le groupe de travail, piloté par le bureau d'étude spécialisé « genre et ville » pour co-produire un document cadre ayant pour objectif d'intégrer le genre dans tous les prochains projets d'urbanisme. Entre sensibilisation aux inégalités de genre dans l'espace public et étude sensible menée sur des espaces clés du centre-ville, les techniciens référents de l'aménagement et des politiques sociales ont abouti à un outil appropriable par tous pour des projets inclusifs.

Prix de thèse sur la ville

Organisé par le PUCA, l'APERAU internationale et l'Institut CDC pour la Recherche-Caisse des Dépôts, le Prix de thèse sur la ville a pour objet de récompenser les meilleures thèses de doctorat soutenues en France ou à l'étranger, rédigées en langue française, et traitant de la ville avec une réflexion sur l'action et (ou) tournée vers l'action opérationnelle.

Compte tenu de l'engagement de l'adrn auprès des établissements d'enseignement supérieur et de sa mobilisation pour accueillir régulièrement des jeunes chercheurs dans le cadre de contrat CIFRE (Pauline Ouvrard, Kévin Chesnel et Florian Drouaud), Claude Maillère, directeur du développement à l'agence d'urbanisme de la Région de Saint-Nazaire a été sollicité pour intégrer le jury national du Prix de thèse sur la ville. Après une première session qui a permis de sélectionner une vingtaine de thèses finalistes, le jury s'est réuni le 3 septembre pour récompenser le travail de Julien Migozzi pour sa thèse de doctorat en géographie « Une ville à vendre. Numérisation et financiarisation du marché du logement au Cap : stratification et ségrégation de la métropole émergente », soutenue à l'Université Grenoble Alpes, sous la direction de Myriam Housay-Holzschuch et de Renaud Le Goix.

pilotage projet 37 De Mun

Ce projet immobilier en co-maîtrise d'ouvrage (addrn - Silène) comprend la réhabilitation d'un immeuble d'habitation sur rue et la construction des futurs locaux de l'agence d'urbanisme couplés à un espace de présentation et de valorisation des projets du territoire. Le calendrier prévisionnel de l'opération prévoit une installation de l'agence dans ses futurs locaux en 2024. En 2021, les principales dates de l'avancée du projet sont les suivantes :

- 3 juin 2021 : validation de la phase APS du projet
- 16 septembre 2021 : validation de la phase APD
- Le 22 juin 2021, le préfet de la Loire Atlantique notifie à l'addrn que le projet de « démolition de l'ancien cinéma et curage du bâtiment converti Addr / SILENE » est lauréat du fond friche et recevra à ce titre une subvention d'un montant de 200 000 €. C'est dans un contexte de crise sanitaire que le plan France Relance a été engagé par le gouvernement afin de soutenir des projets concrets sur les volets économique, sociale et environnemental. A ce titre la reconquête des friches (industrielles, commerciales et urbaine ...) constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain et de limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Le projet porté par l'addrn et SILENE est donc reconnu comme une opération exemplaire de ce point de vue et il contribue par ailleurs à la revitalisation de centre-ville de Saint-Nazaire (inscription dans la démarche Action Cœur de Ville).

The background is a solid dark blue color. It is decorated with a repeating pattern of white geometric shapes. These shapes include semi-circles, full circles, straight lines, and V-shaped chevrons. Some of these shapes are stylized to resemble speech bubbles or arrows. The shapes are scattered across the page, creating a modern and minimalist aesthetic.

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

02 40 00 36 99

contact@addrn.fr

109 Centre République
BP 326 • 44615 Saint-Nazaire