



# programme de travail partenarial

addrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

2023 • 2024 • 2025

# 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

Saint-Nazaire Agglomération

Sud Estuaire

Pornic Agglo Pays de Retz

**PAYS DE LA LOIRE**

Loire-Atlantique

10 km

N





À partir de 2023 et **pour la première fois, l'adrn élabore un programme partenarial triennal 2023-24-25**. Cela permet de donner à l'agence et à ses membres une plus forte visibilité et correspond bien à la vocation de partenaire du temps long des agences d'urbanisme.

Dans ce double contexte d'évolution importante et de pluri-annualité du travail, il a semblé opportun **d'adosser ce premier programme partenarial triennal à une stratégie d'agence actualisée**.

Le projet stratégique se situe clairement entre continuité et évolution. L'ensemble des membres de l'adrn, à commencer par son président, soulignent leur volonté de poursuivre ce qui fait la spécificité de l'adrn : une agence d'urbanisme qui sait accompagner ses membres dans la concrétisation de leurs projets. Et cette permanence, depuis les origines, s'accompagne de la réalisation en cours de la consolidation géographique à l'échelle du territoire de l'Estuaire et du Littoral Loire Océan.

L'agence doit aussi enrichir ce socle pour répondre au défi écologique global. Pour cela, les équipes de l'adrn doivent renforcer leurs compétences et leurs apports sur des thématiques nouvelles ou faisant l'objet d'attentes amplifiées de la part de nos membres. En résumé : poursuivre et compléter.

Le programme partenarial désormais triennal, est le **ciment qui formalise l'engagement de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire auprès de ses partenaires financeurs**. C'est le socle commun de missions et d'études à conduire par l'équipe de l'agence pour répondre aux attentes des membres. Cette feuille de route collective, c'est la matérialité qui différencie l'agence d'urbanisme d'un bureau d'études prestataire dans une logique contractuelle avec chacun de ses clients. L'inscription dans le temps long du territoire constitue l'autre volet d'une agence d'ancrage et non de passage.

Chaque mission ou étude inscrite au programme partenarial de l'agence intéresse plusieurs de ses membres adhérents qui subventionnent l'ensemble du programme partenarial et non une liste de prestations bilatérales. A ce titre, les missions d'observations, le développement d'un socle de compétences métiers dans la planification urbaine et territoriale, le renforcement des compétences en expertises urbaines et l'expérimentation d'explorations prospectives sont autant de faisceaux de mobilisations collectifs qui nourrissent une ingénierie au service des membres.

C'est dans cet esprit de mutualisation des moyens et des missions que l'agence développe des **outils et démarches multi partenariales** qui contribuent à assoir son positionnement. C'est la puissance du collectif qui permet, par exemple, de développer l'outil datagences, de porter une ingénierie mobilisatrice telle que la démarche Ambition maritime ou encore de répondre présent pour porter la revitalisation des centres bourgs (Petites Villes de Demain et Appel à Manifestation d'Intérêt du Département de la Loire-Atlantique).

Le fait partenarial étant à la base de la confiance co-construite avec ses membres adhérents, l'agence d'urbanisme a vocation à confirmer ce mode de fonctionnement. Cela implique que l'agence n'envisage pas de déroger à son système de programme partenarial pour formaliser son engagement auprès de ses membres adhérents. Elle ne se positionne donc pas dans une logique de prestation. Les missions ne sont pas la résultante d'un cahier des charges mais sont construites par l'agence dans l'écoute des besoins de ses membres.

Pierre Vionnet

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

<b>défi 1 révéler les enjeux de l'estuaire et du littoral Loire Océan</b>	<b>9</b>
<b>1.01 observer et analyser les dynamiques territoriales</b>	<b>11</b>
1.01a datagences et mise à disposition de la donnée interprétée	12
1.01b coordination des observatoires	13
<b>1.02 explorer les enjeux transversaux</b>	<b>15</b>
1.02a l'agence du littoral aux côtés des collectivités	16
1.02b suivi des conventions logement des saisonniers	16
1.02c condition de développement de la filière nautique	17
1.02d publication « la Plage »	17
1.02e étude «nouvelle attractivité territoriale» : finalisation et valorisation	18
1.02f résidences secondaires et évolution de la préstantialité	18
1.02g animation de la commission littorale du CINA	19
1.02h animation de la conférence des Présidents	19
1.02j mobilisation et animation du conseil scientifique	20
1.02i valorisation Atlas auprès des Conseils de développement	20
1.02k évènement habiter le littoral, nouvelle attractivité territoriale	21
1.02l animation réseaux AIVP, CVA, Fnau	21
1.02n portraits croisés : Rouen / Le Havre et Lorient	22
1.02m prix de thèse sur la ville	22
<b>1.03 planifier les grands équilibres territoriaux</b>	<b>23</b>
1.03a AMO des documents de planification	24
1.03b contribution à l'élaboration du Scot 3 du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire	25
1.03c élaboration du Scot de Redon Agglomération et séminaire d'acculturation	25
1.03d élaboration du Plui d'Estuaire et Sillon	26
1.03e engagement du PLUi de Redon Agglomération (à confirmer)	27
1.03f élaboration du PLH de Pont-Château Saint-Gildas	27
1.03g mise en œuvre et évolutions du Plui de Saint-Nazaire agglomération	28
<b>défi 2 favoriser le recyclage du foncier</b>	<b>31</b>
<b>2.01 expertiser la ressource foncière</b>	<b>33</b>
2.01a analyse et exploitation des Modesd'occupation des Sols (MOS)	34
2.01b développement des outils d'analyse foncière	34
2.01c identification des gisements fonciers	35
<b>2.02 intensifier le foncier économique</b>	<b>37</b>
2.02a intensification des ZAE	38
2.02b mise en œuvre de schémas d'accueil des entreprises	38
2.02c schéma d'accueil des entreprises sur les fonciers portuaires	39
2.02d ZIP - pourtour des bassins : animation du partenariat Ville et port et réalisation d'études d'intérêt commun	40
<b>2.03 réurbaniser les zones commerciales</b>	<b>41</b>
2.03a réurbanisation des zones commerciales : recherche, action et études	42
<b>2.04 faire la ville sur la ville (études de faisabilité)</b>	<b>43</b>
2.04a études du potentiel de développement sur des axes structurants de Saint-Nazaire agglomération	44
2.04b définition des enjeux d'un projet urbain sur le secteur Saint-Sébastien / Le Hecqueux à Pornichet	44
2.04c accompagnement de la mutation du secteur Gautier Leferme à Saint-Nazaire	45
2.04d évolution de Méan Penhoët et devenir du site Keolis à Saint-Nazaire agglomération	46
2.04e étude de faisabilité d'un projet urbain sur La Chaussée à Pornic agglo Pays de Retz	46
2.04f études urbaines pour l'optimisation foncière et le renouvellement en zone urbaine (la suite des plans-guides)	47
2.03j programmation urbaine pour le secteur gare / acacias à Savenay	48



<b>défi 3 outiller la nature en ville et en villages</b>	<b>51</b>
<b>3.01 expertiser la valeur écosystémique de la nature en ville</b>	<b>53</b>
3.01a structuration de la mission commune « <i>addrn / pnr</i> » et consolidation des partenariats	54
3.01b Ville-Jardin	54
3.01c aide à la mise en œuvre d'un « <i>centre-ville jardin</i> » et cohérence du mobilier urbain	55
3.01e renaturation des cours d'école à Saint-Nazaire	56
3.01d évaluation du coefficient de biotope du PLUi de Saint-Nazaire agglomération	56
3.01f identification des espaces à renaturer et compensation des zones humides à Saint-Nazaire agglomération	57
3.01g îlots de chaleur et les îlots de fraîcheur : première approche pour Saint-Nazaire agglomération	57
3.01h environnement et santé - recensement des bases de données	58
3.01i laboratoire de transition urbaine - Ambition Brière 2060	58
<b>3.02 composer avec l'eau</b>	<b>59</b>
3.02a aménagement flexible de l'estuaire de la Loire	60
<b>défi 4 travailler la qualité de vi(II)e</b>	<b>63</b>
<b>4.01 habiter en qualité</b>	<b>65</b>
4.01a l'habitat individuel en ville	66
4.01b l'individuel superposé ou « <i>intermédiaire</i> »	66
4.01c petits projets urbains et partenariat avec Silène	67
4.01d urbanisme favorable à la santé	68
4.01e programmation habitat	68
<b>4.02 qualifier les nouvelles mobilités</b>	<b>69</b>
4.02a contribution aux réflexions relatives à la mobilité	70
4.02b étude sur la logistique urbaine : enjeux fonciers et organisation des flux à Saint-Nazaire agglomération	70
4.02c accompagnement du modèle de déplacement de Saint-Nazaire agglomération	71
4.02d projet Helyce + de Saint-Nazaire agglomération : insertion urbaine des lignes	71
4.02e place de la voiture demain : quelles tendances globales et quelles incidences locales ?	72
<b>4.03 spécifier les usages de la ville</b>	<b>73</b>
4.03a campus et vie étudiante : observation et structuration urbaine	74
4.03b qualification des nouveaux habitants	74
4.03c études sur les services à la population	75
<b>4.04 favoriser la qualité de l'architecture et des espaces publics</b>	<b>77</b>
4.04a élaboration de chartes de qualité architecturale et paysagère	78
4.04b regard sur les quartiers et leur lien au centre-ville à Saint-Nazaire	78
4.04c labellisation des opérations éco-quartiers	79
4.04d contribuer à la qualité architecturale dans les consultations de maîtrise d'œuvre	79
<b>défi 5 mobiliser l'ingénierie du projet urbain</b>	<b>81</b>
<b>5.01 élaborer et coordonner des projets urbains globaux et intégrés à toutes les échelles</b>	<b>83</b>
5.01a contribution au projet urbain de la ville de Saint-Nazaire	84
5.01b coordination du projet centre-ville de Saint-Nazaire	85
5.01c accompagnement des « <i>petites villes de demain</i> »	86
5.01d les plans guides des centres-bourgs	86
<b>5.02 animer de grands projets et développer des modes opérationnels innovants</b>	<b>87</b>
5.02a projet urbain Confluences 2030 : assistance à maîtres d'ouvrage pour le recyclage de friches	88
5.02b projet urbain du Petit Maroc à Saint-Nazaire : coordination et assistance des maîtrises d'ouvrage	88
5.02c quartier Moulin du Pé/bourg d'Avalix à Saint-Nazaire, cohérence urbaine	89
5.02d une ambition maritime et littorale : suite des appels à projets de Saint-Nazaire agglomération	89
<b>défi 6 considérer les enjeux agricoles</b>	<b>91</b>
<b>agence sur la place publique</b>	<b>93</b>



6



---

# avant-propos



Au-delà de l'évolution de son périmètre institutionnel, la DDRN, puis l'ADDRN reste positionnée comme un outil de l'accompagnement concret des projets du territoire. Que ce soient dans la mise en œuvre du Projet Global de Développement de la Ville de Saint-Nazaire, puis dans celui de Saint-Nazaire agglomération, l'agence s'est traditionnellement inscrite dans une trajectoire opérationnelle pour bâtir l'ambition du développement de la ville et du territoire. Les missions d'observatoires et la conduite des projets urbains nazairiens ont illustré une compétence qui s'est progressivement déployée auprès des autres territoires adhérents.

Cet engagement dans la définition et dans la mise en œuvre des projets urbains et de territoire, adossé à une ingénierie de connaissance des dynamiques, caractérisent l'ADN de l'agence d'urbanisme.

Cette trajectoire spécifique, constitutive de l'originalité de cette structure, a vocation à perdurer selon des modes de faire adaptés aux évolutions territoriales et sociétales. La cohérence territoriale de l'entité ELLO, à 8 intercommunalités, apparaît aujourd'hui équilibrée pour appréhender le fonctionnement d'un territoire littoral et métropolitain convoqué à relever les multiples défis de la transition écologique.

Les transformations écologiques et sociétales à l'œuvre ont un impact sur les missions de l'agence. Elles concernent de nombreux champs d'action : les travaux de prospective liés à l'adaptation aux risques ; la sobriété foncière et la sobriété carbone ; la nature en villes et en villages ; les continuités écologiques ville-campagne ; la fabrique d'un territoire résilient ; l'articulation entre urbanisme et les enjeux de santé, mobilités, de l'adaptation de l'industrie et de l'économie locale.

Dans ce contexte, 6 valeurs de projet, interdépendantes, complètent le socle, orientent le cap et la manière de travailler les missions de l'agence pour les prochaines années.

Ce sont ces 6 défis qui structurent désormais le programme partenarial pluriannuel de l'addrn :

- révéler les enjeux de l'estuaire et du littoral Loire Océan
- favoriser le recyclage du foncier
- outiller la nature en ville et en villages
- travailler la qualité de vi(II)e
- mobiliser l'ingénierie du projet urbain
- considérer les enjeux agricoles







L'agence est au service d'un vaste territoire, celui de l'Estuaire et du Littoral Loire Océan.

Pour cela, elle mène des missions, notamment d'observation, ou de recherche, à cette échelle, afin de l'analyser pour aider à comprendre les écosystèmes territoriaux.

La nature, le tourisme, l'économie et l'emploi, les modes de vie, les mobilités, les risques naturels et technologiques sont autant de composantes qui constituent ces écosystèmes.

En développant une observation multidimensionnelle et en articulant dynamiquement les différents niveaux d'échelle, l'admn décrypte ces écosystèmes et apporte une aide à la prise de décision de ses membres.

C'est déjà dans cet esprit que l'admn a livré, en 2022, l'Atlas ELLO, qui donne à lire ce territoire d'eau et

montre l'admn comme une agence littorale et maritime.

Dans la continuité du colloque de novembre 2022 « Sortons la tête de l'eau », l'admn accompagne ses membres dans l'adaptation du territoire et la recherche de réponses aux impacts du changement climatique, dans son aménagement comme dans son économie, notamment l'évolution de ses outils industriels et portuaires.

En tant qu'agence littorale, l'admn s'engage à intensifier son action pour aider le territoire à répondre aux questions soulevées par l'attractivité et l'évolution des multiples pressions auxquelles il doit faire face : tourisme, habitat, mobilité, économie littorale.

Les grands documents de planification (Sraddet, Scot, PLUi notamment) constituent des outils déterminants de révélation et structuration du grand territoire. L'admn intervient quelquefois en AMO de ses membres pour leurs documents de planification mais elle a surtout développé au service de ses membres une forte capacité de production ; en revanche, considérant ces schémas et plans au service du projet et du grand territoire, l'admn intervient à l'échelle minimale de l'intercommunalité. Elle est actuellement impliquée dans plusieurs Scot, notamment celui du Pôle métropolitain et de Redon agglomération, et plusieurs PLUi, notamment celui en cours d'Estuaire et Sillon mais aussi le suivi dans le temps de celui de Saint-Nazaire agglomération, car l'admn n'est pas un prestataire mais une ingénierie pérenne qui accompagne ses membres dans la durée.

**révéler les enjeux de l'estuaire  
et du littoral Loire Océan**

**défi**



10



# 1.01

observer et analyser  
les dynamiques territoriales



12



# 1.01a

## > datagences et mise à disposition de la donnée interprétée

Depuis 2018, l'adrn propose à ses membres une interface numérique qui facilite l'accès et l'exploitation des données et statistiques publiques indispensables à la connaissance des territoires : datagences (développé techniquement avec la Fédération des agences bretonnes). Sont ainsi accessibles : des chiffres-clés, des rapports thématiques, de la datavisualisation, et la base de données pour une manipulation plus experte.

L'adrn poursuit de façon pérenne la mise à jour récurrente de ces données et consolide les différents modules à disposition de ses membres.

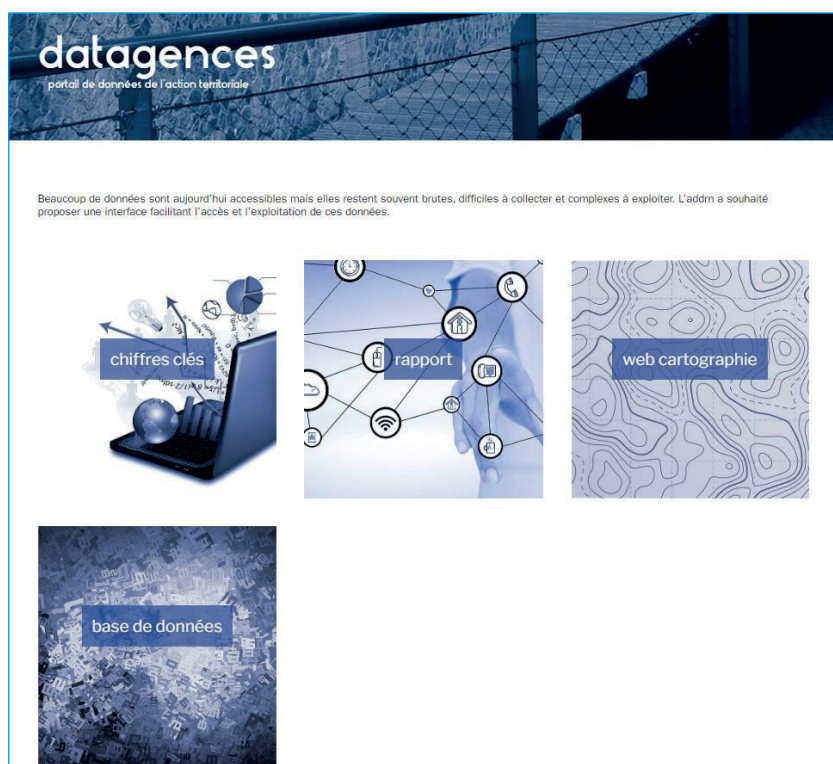
L'adrn exploite par ailleurs des bases de données autres, teste des modèles d'analyse ou expérimente des outils de traitement de l'information. Elle met à disposition de ses membres cette expertise complémentaire (extraction de données, analyse, présentation, etc.).

**chefs de projet :**

Linda Pédreau et

Gaëtan Gaborit

**estimation : 72 jours**





## > coordination des observatoires

L'observation constitue le socle de l'activité de l'addrn, à la fois pour nourrir les travaux menés en interne dans le cadre de la mise en œuvre cadre de son programme partenarial et pour renseigner directement ses membres sur les dynamiques socio-démo-économiques en cours.

Plusieurs observatoires, fondés sur le traitement et l'analyse des bases de données disponibles et sur une approche complémentaire qualitative (enquête, entretiens, etc.) existent ou sont en cours de construction au sein de l'agence. Consolider leur organisation, structuration, récurrence ainsi que leur valorisation et modes de diffusion sont un enjeu majeur pour l'addrn. Une mission de coordination d'ensemble des observatoires vient ainsi compléter le déploiement de datagences et la mise à disposition de la donnée interprétée.

Plusieurs observatoires seront développés :

- observation thématique habitat / immobilier (cheffe de projet Laurence Moley-Josse)
- observation thématique de l'économie locale (chef de projet Antoine Delmas)
- observation thématique de la mobilité (cheffe de projet Mathilde Delépine)

**chef de projet :**

Antoine Delmas

**estimation :** 92 jours







14

# 1.02

explorer les enjeux  
transversaux



16



# 1.02a

## > l'agence du littoral aux côtés des collectivités

Le territoire ELLO est fortement marqué par la dimension littorale. Aussi un grand nombre de partenaires de l'agence mettent en œuvre des politiques faisant valoir cette spécificité. L'adrn les accompagne en mettant son expertise au service des politiques publiques littorales et maritimes.

Après avoir été associée à son élaboration, l'adrn est, depuis 2022, signataire de la charte du Défi maritime et littoral de Loire-Atlantique dont l'objectif est d'afficher et de promouvoir l'ambition des acteurs locaux autour d'un projet commun. A partir de 2023, il s'agira d'accompagner le département dans la mise en œuvre de la charte et dans l'animation de différentes instances de pilotage (ateliers, groupes de travail) selon des contours qui restent à préciser.

A une autre échelle, dans le cadre de la mise en œuvre du Sraddet et de l'actualisation de l'Ambition maritime régionale, la Région Pays de la Loire a sollicité l'adrn pour l'accompagner dans le cadre de l'atelier sur l'aménagement du littoral/adaptation au changement climatique et l'approche logement/transports : appui méthodologique, technique, accompagnement lors des entretiens, synthèses, animation, etc.

Engagée en 2022, la mission se poursuit en 2023.

**chef de projet :**

Annaïc Godel et Marie Pouplet

**estimation :** 21 jours



# 1.02b

## > suivi des conventions logement des saisonniers

Le grand littoral, de Cap Atlantique à Pornic agglo Pays de Retz, compte 17 communes touristiques et stations classées de tourisme qui ont eu l'obligation d'élaborer des conventions en faveur du logement des saisonniers. L'adrn a été mobilisée pour la réalisation des diagnostics et plan d'actions, dans un cadre partenarial. Elle reste mobilisée pour accompagner les intercommunalités en fonction de leurs besoins (animation de groupes employeurs, liens avec les partenaires institutionnelles, réunions de partage communes / intercommunalité de suivi de la convention, etc.) et organiser le suivi de mise en œuvre des actions.

**chef de projet :**

Marie Pouplet

**estimation :** 15 jours





# 1.02c



17

## > condition de développement de la filière nautique

L'adrn a établi un premier inventaire des besoins fonciers sur les sites portuaires et dans les espaces rétro-littoraux de Loire-Atlantique pour soutenir le développement spécifique des activités nautiques et leurs évolutions. Au regard de l'importance de cette filière sur le territoire ELLO, le travail sera consolidé et un dispositif d'animation partenarial envisagé.

**chef de projet :**

Eve-Angélique Moytier

**estimation :** 20 jours



# 1.02d



## > publication « la Plage »

En 2022, l'adrn a engagé la rédaction d'une étude sur « la plage » afin de souligner les pressions anthropiques de plus en plus importantes sur cet espace fragile d'interface terre / mer, particulièrement emblématique de l'identité littorale du territoire ELLO. La collecte de différentes données permet de mettre en évidence les enjeux de préservation ainsi que les valeurs constitutives de cette entité (symbolique, culturelle, économique, touristique, environnementale, ...). En 2023, l'adrn finalisera ce travail de rédaction et de rassemblement de données et d'illustrations.

**chef de projet :**

Hélène Lucien

**estimation :** 21 jours





18



# 1.02e

## > étude «nouvelle attractivité territoriale» : finalisation et valorisation

L'attractivité résidentielle de la Loire Atlantique ne se dément pas et la crise sanitaire du Covid 19 aurait contribué à accentuer cette dynamique (« exode urbain » vers la campagne et les littoraux, nouvel engouement pour habiter les villes moyennes et rurales, développement du télétravail autorisant des pratiques de bi-résidentialité et un allongement des distances domicile travail, etc.). De plus en plus de travaux et d'études nationales tendent à nuancer ces affirmations mal mesurées. Dans ce contexte beaucoup d'élus s'interrogent sur les impacts de cette dynamique (effets sur le prix de l'immobilier et demande de services, etc.).

En 2022, l'adrn a engagé une étude spécifique afin d'évaluer la réalité de ce phénomène sur le territoire ELLO. Il s'agissait de mobiliser les données disponibles et d'engager sur terrain un travail d'enquête spécifique (enquêtes et questionnaires, focus groups, etc.). En 2023, l'adrn finalisera cette étude et en assurera la valorisation et la diffusion.

**chef de projet :**

Marie Pouplet

**estimation :** 20 jours



# 1.02f

## > résidences secondaires et évolution de la présentialité

En complément d'une attractivité résidentielle qui se confirme globalement sur le territoire ELLO et qui contribue à stimuler la croissance démographique due au solde migratoire, une fréquentation accrue des résidences secondaires, notamment sur la côte, serait de nature à renforcer la présentialité. Ce phénomène en marge des indicateurs statistique du recensement prendrait de l'importance depuis la crise du Covid 19 et serait l'un des facteurs explicatifs d'une pression renforcée sur le marché de l'immobilier (augmentation des coûts d'accession).

L'adrn explorera à partir de 2023 les possibilités de mesurer la fréquentation des résidences secondaires et l'état de ce marché immobilier. Elle appréhendera cette évolution et les « nouveaux usages des résidences secondaires (stratégie patrimoniale ? bi-résidentialité ? télétravail ? etc.).

**chef de projet :**

Gaëtan Gaborit

**estimation :** 50 jours



# 1.02g



19

## > animation de la commission littorale du CINA

L'adrn et le CINA [Club Immobilier Nantes Atlantique, qui regroupe les acteurs de l'immobilier local] intensifient régulièrement leurs liens avec l'adhésion réciproque des structures. L'agence assure, depuis plusieurs années, la co-animation de la commission littorale du Club. La commission a été créée pour aborder les questions plus spécifiques de la dynamique littorale, partager les expériences et la lecture des dynamiques locales. L'animation a vocation à être pérennisée.



**chef de projet :**

Pauline Fouesnant

**estimation :** 9 jours



# 1.02h



## > animation de la conférence des Présidents

Depuis 2021, dans un souci de coopération renforcée, l'adrn anime la Conférence des Présidents, rassemblant les huit présidents des intercommunalités membres de l'agence, accompagnés de leurs directeurs généraux et directeurs de cabinet. Ce lieu pérenne d'échanges et de coordination permet de partager des préoccupations communes à caractère stratégique (ex : grande mobilité, attractivité, etc.).



**chef de projet :**

Marie Pouplet

**estimation :** 15 jours





# 1.02i

## > mobilisation et animation du conseil scientifique

Le premier conseil scientifique de l'addrn s'est réuni en 2022 afin de contribuer aux travaux d'élaboration du projet stratégique de l'agence en amont de son partage et de sa validation par les instances. Ce conseil a pour objectif de sensibiliser l'agence sur des sujets et problématiques qui pourraient faire l'objet d'un positionnement ou d'un renforcement d'expertise potentiellement adossée à son programme partenarial. Le lien avec la recherche académique est aussi une ambition que l'agence partage avec son conseil scientifique. Alors que le projet stratégique de l'agence se met en œuvre ainsi que son premier programme de travail triennal, le conseil scientifique sera régulièrement sollicité pour interroger l'agence sur ses champs d'intervention et sur l'engagement de démarches et d'action porteuses d'innovations. .

**chef de projet :**

Claude Maillère

**estimation :** 10 jours



# 1.02j

## > valorisation Atlas auprès des Conseils de développement

Outil de connaissance et de représentation des territoires de l'Estuaire et du Littoral Loire Océan, l'atlas du grand littoral permet d'appréhender les singularités de ce grand espace. Publié en 2022, il a vocation à valoriser les données et informations exploitées et/ou difficilement accessibles, ainsi que les travaux et études de l'agence donnant à voir et comprendre le territoire.

Les Conseils de Développement du territoire ELLO souhaitent le valoriser au sein de leurs instances et en faire un objet d'échange avec l'appui de l'addrn.



**chef de projet :**

Marie Pouplet

**estimation :** 10 jours





# 1.02k



21

## > événement habiter le littoral, nouvelle attractivité territoriale

A l'occasion de la publication des résultats de l'étude nouvelle attractivité territoriale l'agence organisera un colloque sur la thématique de l'attractivité et de la résidentialité littorale. Au-delà de cette question sur la « nouvelle attractivité », cet événement rendra compte des mutations récentes des conditions d'accès au logement ainsi que l'évolution des pratiques résidentielles (fréquentation des résidences secondaires, hébergement temporaires et saisonniers, ...). Cet événement à l'attention des élus du territoire, des structures professionnelles, et des acteurs de l'habitat et de l'immobilier permettra de partager les caractéristiques et les enjeux de l'accès à l'immobilier pour tous dans un contexte de tension du marché et de raréfaction foncière. Il s'agira aussi d'explorer les solutions pour fluidifier les parcours résidentiels sur un territoire en tension (zone côtière). Une exploration de témoignages et de pratiques extérieures au territoire contribuera à apporter de nouveaux éclairages.

**chef de projet :**

Claude Maillère

**estimation :** 40 jours



# 1.02l



## > animation réseaux AIVP, CVA, Fnau

L'adrn s'implique dans les réseaux professionnels de l'association internationale des villes portuaires, du Club Ville aménagement et de la fédération nationale des agences d'urbanisme.

En fonction des années, des événements et des sollicitations l'adrn adapte son implication afin de rendre compte de ses travaux et de valoriser son expertise dans ces réseaux. À titre d'exemple, l'adrn est notamment mobilisé dans l'animation de clubs professionnels de la Fnau et poursuivra son engagement dans ce sens.

**chef de projet :**

mixte

**estimation :** non défini





22



# 1.02m

## > portraits croisés : Rouen / Le Havre et Lorient

A l'instar de la mobilisation croisée de l'adrrn et de l'Audélor (agence d'urbanisme de Lorient) qui avait produit un portrait croisé des agglomérations lorientaise et nazairienne, il s'agira de renouveler cette expérience fructueuse.

Des analyses thématiques croisés permettront de souligner les points communs, les spécificités avec des territoires comparables avec l'agglomération nazairienne. Ces expertises pourront être de nature à préfigurer des possibilités de voyages d'études.

**chef de projet :**

Sophie Minssart

**estimation :** 32 jours



# 1.02n

## > prix de thèse sur la ville

Organisé par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), l'Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme (APERAU internationale) et l'Institut 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. Depuis 2021, l'adrrn est sollicitée par le PUCA pour participer au jury annuel. Celui-ci est constitué d'experts universitaires et de professionnels de l'architecture et de l'urbanisme. Après la sélection de thèses admises à concourir à un second tour, il s'agit de participer à l'expertise collective des travaux de recherches et de procéder à un classement des trois meilleures thèses.

**chef de projet :**

Claude Maillère

**estimation :** 10 jours



# 1.03

planifier les grands  
équilibres territoriaux



24



# 1.03a

## > AMO des documents de planification

Si l'adrn a développé une forte capacité de production interne du SCoT au PLUi, elle est aussi sollicitée par ses membres pour l'accompagnement dans la rédaction de cahiers des charges et suivi des offres ou plus globalement dans le conseil et l'animation le long de la procédure.

Dans ce cadre, elle est notamment sollicitée en ce moment par la Région autour du Sraddet et de la communauté de communes d'Arc Sud Bretagne dans le cadre du SCoT.

Les agences d'urbanisme des Pays de la Loire ont en effet contribué à l'élaboration du Sraddet. À partir de 2023, l'adrn, en lien avec l'Auran (Nantes) et l'Aura (Angers), contribue notamment à :

- mettre en œuvre le Sraddet, avec l'élaboration d'un document pédagogique ;
- préparer la modification du Sraddet : reprise de la cartographie ; accompagnement de la Conférence régionale des SCoT et de la Région sur le ZAN, conseils pour élaborer le dispositif d'évaluation du Sraddet, appui aux réflexions sur la gestion économe du foncier et la territorialisation des objectifs nationaux issus de la Loi Climat et Résilience ;
- apporter leur expertise dans l'élaboration et le suivi des Contrats opérationnels de mobilité (COM).

Pour la communauté de communes Arc Sud Bretagne, l'agence mobilise ainsi son savoir-faire en termes de planification réglementaire, de gestion de projet et d'animation. En parallèle, elle est sollicitée pour organiser un séminaire de perception du territoire avec les Présidents des intercommunalités voisines et des PNR.

L'adrn peut également être sollicité pour de l'appui et conseils dans les PLUs.

**chef de projet :**

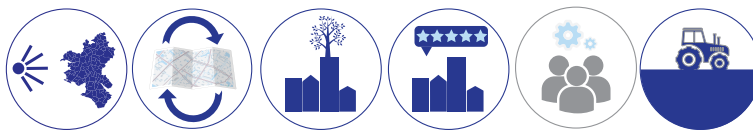
Annaïc Godel

**estimation :** 59 jours





# 1.03b



25

## contribution à l'élaboration du Scot 3 du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire

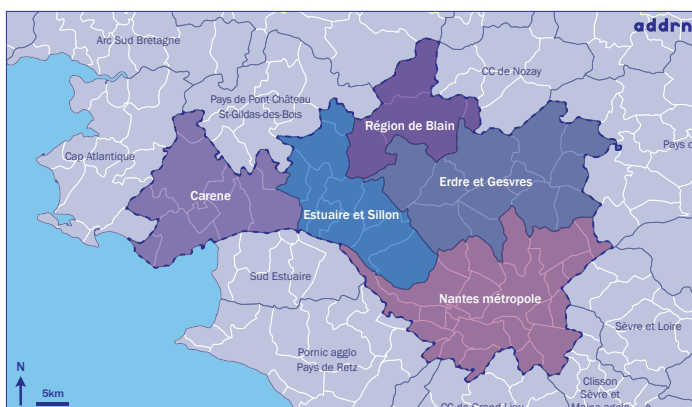
La révision du SCoT du Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire a débuté en 2023 en vue d'une approbation du SCoT 3 fin 2025. Afin de préparer au mieux cette révision qui devra intégrer les évolutions législatives et réglementaires et les évolutions socio-démographiques et économiques en cours, le PMNSN s'appuie sur l'expertise de l'addrn et de l'auran, les trois structures formant l'équipe technique de production.

Le SCoT métropolitain Nantes Saint-Nazaire repose en effet de longue date sur une co-production des deux agences d'urbanisme.

**chef de projet :**

Annaïc Godel

**estimation :** 167 jours



# 1.03c



## élaboration du Scot de Redon Agglomération et séminaire d'acculturation

Redon Agglomération a sollicité l'addrn pour l'accompagner dans l'élaboration de la révision de son SCoT. L'agence a un rôle de production, d'animation, d'assembler et d'assistance au lancement des études complémentaires, mobilisant son savoir-faire permettant de co-construire la fabrique du projet, développer les axes de coopération, formaliser la stratégie d'aménagement et sa traduction réglementaire.

En 2023, afin que les élus se saisissent des enjeux d'aménagement et appréhendent pleinement le rôle de la planification à une échelle intercommunale (que cela ouvre ou non sur l'élaboration d'un Plui), l'addrn est sollicitée pour les accompagner dans une démarche d'acculturation et de pédagogie.

**chef de projet :**

Annaïc Godel

**estimation :** 366 jours





26



# 1.03d

## > élaboration du Plui d'Estuaire et Sillon

Depuis 2022, l'adrrn est missionnée pour l'élaboration du PLUi d'Estuaire et Sillon. Au-delà de l'évaluation environnementale confiée à un bureau d'études dédié, l'agence prend en charge l'ensemble de l'élaboration du document, en lien étroit avec les services et les élus de l'intercommunalité : diagnostic, PADD, règlement écrit et graphique, OAP, etc. Elle anime aux côtés d'Estuaire et Sillon les temps de gouvernance et de travail dédiés au projet, ainsi que certains temps de concertation.

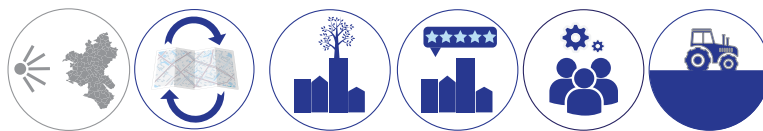
**chef de projet :**

Grégory Le Pouézar

**estimation :** 347 jours



# 1.03e



27

## > engagement du PLUi de Redon Agglomération (à confirmer)

Redon agglomération prévoit de soumettre à son conseil communautaire la prise de compétence PLU. En fonction de la position des élus et du calendrier d'élaboration d'un Plui (court terme ou non), l'addrn pourrait être mobilisée pour l'élaboration de ce document d'urbanisme à compter de la fin d'année, ce qui permettrait une cohérence en méthode et contenu avec l'élaboration du Scot.

**chef de projet :**

Anne-Sophie Bozec

**estimation :** à définir



# 1.03f



## > élaboration du PLH de Pont-Château Saint-Gildas

Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois a missionné l'addrn en 2021 pour élaborer son Programme Local de l'Habitat, en lien avec un Bureau d'études qui apporte une expertise complémentaire notamment sur les publics spécifiques. En 2023, parallèlement à la finalisation du projet de territoire également porté par l'addrn, l'agence finalisera le plan d'actions et le document dans son ensemble afin qu'il soit soumis au vote et mis en œuvre.

**chef de projet :**

Laurence Moley-Josse

**estimation :** 25 jours





# 1.03g

28

## > mise en œuvre et évolutions du Plui de Saint-Nazaire agglomération

Un Plui est un document complexe et évolutif. Aussi Saint-Nazaire agglomération sollicite l'adrrn pour l'accompagner dans la mise en œuvre de son Plui, notamment :

- élaborer des fiches-pratique pour faciliter la lecture des pétitionnaires (particuliers et professionnels) et le travail quotidien des instructeurs à la mise en œuvre des projets de transformation, réhabilitation, extensions, construction immobilière, etc. Cette démarche pourra être complétée par un accompagnement des instructeurs (formation, visite de site, etc.),
- proposer des traductions réglementaires à intégrer dans le Plui suite à l'élaboration des Plans-guides communaux et de leur plan d'actions par l'adrrn pouvant nécessiter des évolutions,
- proposer l'évolution de certaines règles (OAP) du Plui pour intégrer les objectifs du Pih approuvé en mars 2022.

### chef de projet :

Anne-Sophie Bozec et  
Grégory Le Pouézar

estimation : 67 jours















L'adrrn est mobilisée sur ce sujet depuis de nombreuses années, implicitement depuis sa création.

Elle travaille déjà au travers de ses différentes missions à aider ses membres à qualifier les fonciers (mode d'occupation des sols), à identifier les « gisements » pour répondre aux besoins de construction (planification) et à mener des politiques de sobriété foncière par le renouvellement urbain (projet urbain ou recherche appliquée).

L'agence met aussi régulièrement en ligne des synthèses, des notes, des publications, des contributions pour éclairer le sujet du Zéro artificialisation nette (ZAN) qui focalise désormais le sujet.

L'agence, acteur de la sobriété foncière aux côtés de ses partenaires, choisit de renforcer et d'améliorer

la coordination de ses actions sur ce thème.

Pour ce faire, et dès 2023, l'agence va affiner ses outils d'identification des « gisements » fonciers pour la densification de la ville, notamment en mettant en avant les possibilités de recyclage des fonciers bâtis via leur capacité de densification dans les documents d'urbanisme. Ce travail doit permettre d'identifier les possibilités de construction de l'habitat dans les enveloppes urbaines.

Aux cotés des documents de planification, et en particulier les PLUi, le projet urbain doit être l'instrument privilégié du recyclage foncier. Les travaux quotidiens de l'adrrn visent à démontrer par l'exemple les capacités de régénération des tissus urbains existants, que ce soit dans les communes principales, les petites villes et les villages. La notion de recyclage ne se limite pas au foncier et la réutilisation des bâtiments existants, plutôt que leur démolition, doit devenir la norme

Dans le cadre de ses missions, elle pourra y compris réaliser des faisabilités pour faire émerger les capacités de réemploi des bâtis existants ou pour qualifier le potentiel d'une densification.

L'agence va également développer ses outils pour qualifier les espaces naturels et agricoles et leur valeur en lien avec les enjeux d'alimentation locale.

Elle identifiera pour ses partenaires les aides mobilisables afin de favoriser le recyclage de foncier, comme elle a pu le faire à Saint-Nazaire ou Redon, en élaborant des candidatures au fonds friche.

En matière économique, l'intervention de l'agence se renforcera par l'entrée foncière : l'intensification des zones d'activité économiques, le recyclage des zones commerciales, l'optimisation du foncier portuaire.

Ces trois sujets ont vocation à devenir des spécialités principales pour l'adrrn, en partenariat fort avec plusieurs de ses membres (Nantes Saint-Nazaire Port, Chambre de Commerce et d'Industrie, Etablissement public foncier, etc.).

favoriser le recyclage du foncier

défi 2



32



# 2.01

expertiser la ressource foncière



34



# 2.01a

## > analyse et exploitation des Modes d'occupation des Sols (MOS)

L'observation de la consommation et de l'occupation foncières est au fondement des analyses urbaines, des démarches de planification et de la construction du projet. Avec le Zéro Artificialisation Nette, la loi Climat et Résilience a apporté des objectifs chiffrés donnant un objectif supplémentaire à cette observation. En fonction des besoins identifiés par ses membres et pour la mise en œuvre de ses missions, l'adrrn analyse, traite, manipule et croise les différentes banques de données d'occupation des sols (MOS du Département 44, MOS Bretagne, Fichiers fonciers, etc.). Dans l'attente de l'OCSGE national, elle élabore également avec l'Auran et les services de l'Etat un outil au plus proche des objectifs de la loi Climat.

**chef de projet :**

Alice Loiseau

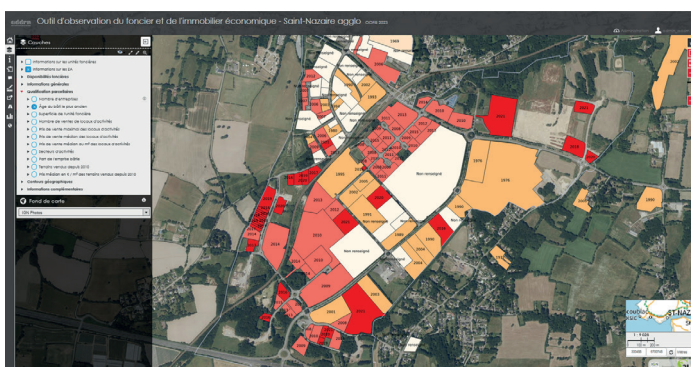
**estimation :** 50 jours



# 2.01b

## > développement des outils d'analyse foncière

L'adrrn accompagne ses membres sur la connaissance des dynamiques foncières et la qualification des capacités de densification et de mutation des espaces urbains, répondant aux politiques de sobriété foncière, aux obligations légales, aux besoins de renouvellement urbain et aux enjeux écologiques. Elle a développé deux outils d'aide à la décision :



**chef de projet :**

Grégory Le Pouézard

**estimation :** 75 jours



- une méthode d'identification du potentiel de densification au sein des espaces déjà urbanisés complétée en 2023 par un volet « caractérisation » du potentiel foncier mutable (capacité et intérêt à muter) ;
- un « Observatoire Foncier et Immobilier Economique » : connaissance et suivi de la dynamique des espaces économiques (emploi, entreprises, prix de vente bâti/foncier), suivi de la commercialisation du foncier et de ses capacités de densification, évolution dans le temps. Cet outil répond à l'obligation de la Loi Climat de mettre en place un observatoire des ZAE.

# 2.01c



35

## > identification des gisements fonciers

Dans un contexte de montée en puissance des pratiques de recyclage foncier, les collectivités souhaitent mettre en place, adapter ou développer leur stratégie foncière pour anticiper et maîtriser au mieux leurs capacités de développement urbain. L'adrn les accompagne pour caractériser leurs potentiels de densification et/ou de renouvellement urbain en s'appuyant sur les outils d'observation foncière qu'elle déploie et consolide selon une méthodologie fine de repérage.

En 2023, elle interviendra pour l'agglomération de Saint Nazaire qui souhaite mettre à jour l'étude réalisée dans le cadre du PLUi concernant les gisements fonciers et ainsi mieux évaluer la nécessité des ouvertures à l'urbanisation.

L'adrn, en partenariat avec l'EPF, interviendra également pour Sud Estuaire qui souhaite, à travers l'élaboration d'une stratégie foncière, anticiper la production de logements, évaluer la dureté foncière, hiérarchiser les priorités, mener des études capacitaires ponctuellement, contribuer à la mise en place d'outils réglementaire dans le futur Plui.

### chef de projet :

Grégory Le Pouézard et  
Anne-Sophie Bozec

**estimation : 75 jours**





36

# 2.02

intensifier le foncier économique





# 2.02a

38

## > intensification des ZAE

Les ZAE sont un défi en matière de lutte contre l'étalement urbain et un potentiel de rationalisation et de densification des espaces aménagés. A ce titre, l'adrn se mobilise pour prospecter et étudier des solutions d'aménagement plus vertueuses et accompagner ses membres dans leur mise en œuvre. Cela passe autant par de la prospection et du benchmark que la mise en place de rencontres multipartenariales (séminaire, visites, etc.) à l'attention, en fonction des formats, des développeurs économiques des collectivités, d'autres services, des élus.

**chef de projet :**

Antoine Delmas

**estimation :** 20 jours



# 2.02b

## > mise en œuvre de schémas d'accueil des entreprises

La CC Estuaire et sillon a sollicité l'adrn en 2021 pour élaborer son Schéma d'Accueil des Entreprises. Ce SAE a pour ambition de fixer les enjeux de développement dans les ZAE, de qualifier ces ZAE via des données informatives (superficie, disponibilités, potentiels d'optimisation, etc.), d'engager une vision stratégique en prise avec les réalités et les enjeux de la planification urbaine du territoire. L'objectif est que le SAE anticipe les principes posés par l'Etat et puisse s'intégrer au cadre prévu dans le Plui en cours d'élaboration par l'adrn.

Le SAE finalisé début 2023 est partagé, proposé en conseil communautaire en vue de sa mise en œuvre dès 2023. L'adrn poursuivra son accompagnement notamment pour des actions ciblées en fonction des engagements pris par les élus.

En 2018, l'adrn a élaboré le schéma d'accueil des entreprises de Saint-Nazaire agglomération en lien avec les services de l'agglomération. Après 3 ans d'engagement, et dans la perspective de son échéance fixée à 2023, l'agglomération a sollicité l'adrn pour établir un premier diagnostic permettant d'interroger sa mise en œuvre y compris les modes de faire, dans un contexte de raréfaction du foncier. En 2023, l'adrn reste mobilisée pour accompagner le bilan réalisé en 2022.

**chef de projet :**

Antoine Delmas

**estimation :** 30 jours



# 2.02c



## > schéma d'accueil des entreprises sur les fonciers portuaires

L'économie du territoire est très dynamique à l'heure actuelle et la demande foncière s'accroît tandis que l'offre se raréfie. L'établissement portuaire étant le premier aménageur économique du territoire (60 % de l'offre en zones d'activités de Saint-Nazaire agglomération), Saint-Nazaire agglomération et le GPM NSN ont identifié le besoin d'élaborer une stratégie partagée d'accueil des entreprises et de se coordonner pour répondre aux besoins fonciers des filières stratégiques.

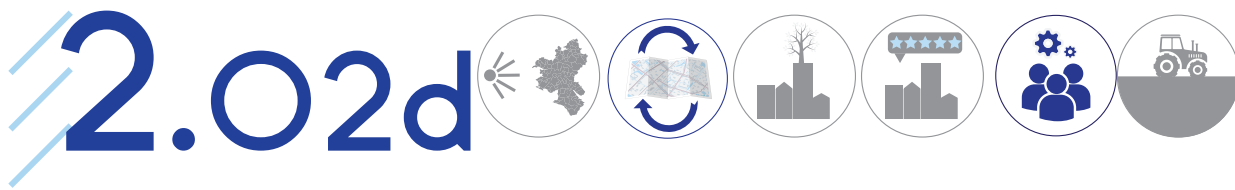
L'agence d'urbanisme réalisera ce « schéma d'accueil des entreprises partagé » en identifiant les filières économiques d'intérêt commun, notamment les activités stratégiques liées à la transition écologique du territoire, leurs besoins fonciers et questionnera leur adéquation avec les disponibilités foncières territoriales (portuaires et non portuaires) en tenant compte des orientations données, des aménagements réalisés ainsi que des risques naturels. Sur cette base, l'adrn aidera ses partenaires à prendre des positions stratégiques partagées et les mettra en récit dans un document stratégique commun en matière d'accueil des entreprises ainsi que dans un document communicable auprès des prospects.

**chef de projet :**

Antoine Delmas

**estimation :** 36 jours





40

## > ZIP - pourtour des bassins : animation du partenariat > Ville et port et réalisation d'études d'intérêt commun

La coordination des interventions autour des bassins de Saint-Nazaire est un enjeu important pour assurer une qualité d'usage de ces espaces urbains et garantir le bon fonctionnement des activités portuaires. L'agence y travaille de longue date.

L'addrn poursuivra l'animation des partenariats, notamment entre la collectivité et le Port, pour assurer une vision d'ensemble des projets et garantir leur mise en cohérence.

Son expertise sera mobilisée pour élaborer des propositions et des avis quant à la définition et la mise en œuvre de certaines opérations, et notamment :

- « Stock Ouest » : réalisation d'une étude programmatique et spatiale en vue de la réalisation d'un programme tertiaire et assistance à la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation par Saint-Nazaire agglomération de l'extension du dépôt-bus,
- l'amélioration et la sécurisation des conditions de desserte et de stationnement,
- la rationalisation du foncier portuaire en surfaces « travaillantes » afin de créer les conditions pour accompagner les projets de développement des industriels et accroître leur compétitivité.

### **chef de projet :**

Eve-Angélique Moytier

**estimation :** 20 jours



# 2.03

réurbaniser les zones commerciales



# 2.03a

42

## > réurbanisation des zones commerciales : recherche, action et études

L'adrn approfondira les conditions de mutation des zones commerciales de périphérie au moment où ces zones sous-denses et très artificialisées sont très largement perçues comme des opportunités de renouvellement urbain et de densification, y compris dans le cadre du dispositif Action Cœur de ville qui se propose d'inclure les entrées de ville dans le dispositif.

Cette question se pose de manière différente selon où l'on se situe sur le territoire d'étude l'agence : entre les secteurs où il s'agit de densifier le commerce, ceux où l'on souhaite désimperméabiliser les espaces et ceux où l'on imagine faire de la ville, avec sa densité et sa mixité d'usages.

Par la recherche d'exemples répliquables, le questionnement des dispositifs et outils en place et des enjeux des forces en présence, l'agence souhaite nourrir les réflexions de ses membres sur ces espaces stratégiques car représentant parfois les derniers fonciers réellement mutables.

Une publication permettra de partager les termes de la question tandis que l'agence mènera une recherche –action autour de quelques sites comme celui de Trignac Grand Large.

L'adrn accompagne l'agglomération de Saint-Nazaire dans ses réflexions en la matière. Elle est également impliquée dans les documents commerciaux du SCoT.

L'adrn s'investit aussi dans des études de requalification de sites commerciaux. Cela peut notamment concerner en 2023 le boulevard de l'Atlantique au Pouliguen.

La commune du Pouliguen, lauréate au dispositif AMI cœur de ville / cœur de bourg, porté par le département de la Loire-Atlantique, a finalisé son Plan Guide, réalisé par l'adrn en 2022. Ce document de référence, identifie plusieurs actions nécessaires à la revitalisation du centre-ville. A ce titre, l'optimisation foncière du territoire contraint de la commune est une ambition partagée afin de relancer la production d'une offre diversifiée en logements. Les abords du boulevard de l'Atlantique en entrée nord de la ville sont identifiés comme des supports potentiels pour de la rénovation urbaine susceptible de mixer les fonctions économiques et résidentielles sur un foncier en mutation.

L'adrn peut également être mobilisée sur d'autres secteurs commerciaux en périphérie de centres-bourgs, par exemple à Herbignac.

**chef de projet :**

Pauline Fouesnant

**estimation :** 45 jours





# 2.04

faire la ville sur la ville  
(études de faisabilité)



# 2.04a

44

## études du potentiel de développement sur des axes structurants de Saint-Nazaire agglomération

Dans le cadre d'une étude menée sur les axes structurants de la ville de Saint-Nazaire, l'adrn a identifié les enjeux de mutation des rives de certaines voies, à la fois comme opportunité de renouvellement urbain mais aussi comme sujet sensible, qui mérite d'être regardé de près pour être encadré au mieux.

C'est ainsi que l'agence a élaboré des préconisations concernant la mutation de la Route de la Côte d'amour et de ses abords.

Entre 2023 et 2025, l'agence poursuivra cette démarche sur de nouveaux axes : route des Bassins / rue Gutemberg, avenue Zola à Saint-Nazaire, et secteur de Certé à Trignac.

Elle formalisera des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales pour leurs abords, et préparera, en lien avec la Ville et Saint-Nazaire agglomération, leur traduction dans un projet de modification du PLUi de Saint-Nazaire agglomération.

En effet, ces études doivent pouvoir contribuer à faire évoluer le PLUi de manière plus sensible.

**chef de projet :**

Juliette Lempereur et  
Marion Jouin

**estimation :** 35 jours



# 2.04b

## définition des enjeux d'un projet urbain sur le secteur Saint-Sébastien / Le Hecqueux à Pornichet

Dans le cadre de la mission d'élaboration d'une stratégie de développement urbain de la ville, l'adrn a identifié la capacité de renouvellement urbain du secteur Saint-Sébastien / Le Hecqueux dans le cadre d'un projet urbain plus global de renforcement des liens entre les deux rives de l'avenue de Saint-Nazaire.

En 2023, il s'agira d'explorer finement les possibilités, sur ce secteur, de renforcer la qualité urbaine, les conditions de déplacements pour les modes actifs, l'animation du secteur de Saint-Sébastien tout en répondant à la fois aux besoins de reconfigurer les équipements publics en place et de générer une offre de logements nouvelle à destination des familles.

L'agence élaborera un rapport d'étude qui puisse aider la collectivité à poser les orientations d'un projet urbain.

Cette mission est très complémentaire du travail de long cours sur les grands axes de Saint-Nazaire et constitue également une déclinaison du PLUi.

**chef de projet :**

Eve-Angélique Moytier et  
Elodie Dano

**estimation :** 75 jours



# 2.04c



45

## > accompagnement de la mutation du secteur Gautier > Leferme à Saint-Nazaire

Le secteur dit de la bande Gautier Leferme à Saint-Nazaire, espace d'interface entre le centre ville et la zone portuaire, qui fut voulue comme une coupure verte dite « sanitaire » par Noël Le Maresquier à la Reconstruction de la ville, fait l'objet de nombreux projets : accueil d'une école d'ingénieur, extension du dépôt bus et de ses ateliers, volonté de renaturation de l'ancien Lidl et de création d'un parc rue de la Ville Halluard...

Dans le prolongement du travail réalisé ces dernières années sur le secteur, l'agence accompagnera la collectivité et les maîtrises d'ouvrage dans sa mutation, en élaborant des éléments d'une vision globale à l'échelle d'un périmètre de cohérence s'étirant du secteur de la gare au front de mer, des orientations et préconisations pour ces mutations ainsi que pour celles qui pourraient advenir afin qu'elles puissent s'inscrire dans une dynamique cohérente et compatible avec les objectifs d'incarner « une ville jardin au bord de l'océan ».

Dans ce cadre l'agence élaborera des éléments cartographiques, des schémas et des orientations. Elle formulera des préconisations sur les modes de faire et les périmètres d'intervention. Elle accompagnera le travail des différentes maîtrises d'œuvre mobilisées afin de garantir cette cohérence.

Un travail programmatique pourra également être mené, d'une part concernant les espaces ouverts en création, et d'autre part, pour aider Nantes Saint-Nazaire Port à définir une ambition pour la valorisation de ses fonciers le long du Boulevard Leferme.

### **chef de projet :**

Eve-Angélique Moytier

**estimation :** 78 jours





# 2.04d

46

## évolution de Méan Penhoët et devenir du site Keolis à Saint-Nazaire agglomération

Méan Penhoët est un quartier qui connaît des mutations urbaines liées à l'aménagement récent du square des aviateurs, à la requalification de la rue de Penhoët ainsi qu'à la modification du tracé et à l'augmentation des fréquences du bus à haut niveau de service Hélyce notamment.

L'agence réalisera une étude urbaine en 2024 pour qualifier les impacts éventuels de ces projets dans le quartier ainsi que pour identifier les potentialités d'accueil de nouveaux programmes, notamment de logement, dans ce quartier situé à immédiate proximité des principaux pôles d'emploi de l'agglomération.

Elle contribuera notamment à expertiser les conditions de mutation de l'ilot dit Keolis qui appartient à Saint-Nazaire agglomération.

**chef de projet :**

Eve-Angélique Moytier

**estimation :** non définie



# 2.04e

## étude de faisabilité d'un projet urbain sur La Chaussée à Pornic aggro Pays de Retz

Pornic aggro Pays de Retz souhaite développer un projet mixte d'activité économique et habitat sur le secteur de la Chaussée initialement identifié pour l'accueil d'une zone d'activité économique.

L'adrn réalisera une étude de faisabilité spatiale et économique d'un projet urbain sur ce site. Elle scénariserà une intervention modeste et la plus proche possible du fonctionnement du secteur et une intervention plus profonde, permettant une mutation urbaine de la Chaussée, en lien avec une pacification de la route départementale qu'elle longe.

Cette mission rejoint la problématique de l'évolution des zones commerciales.

**chef de projet :**

Elodie Dano

**estimation :** 20 jours





## études urbaines pour l'optimisation foncière et le renouvellement en zone urbaine (la suite des plans-guides)

Se pose la question de la possibilité de porter une ambition grandissante en matière de capacité à construire dans l'enveloppe urbaine et de recherche de densité des opérations nouvelles en réalisant un travail fin sur les formes urbaines adaptées pour permettre une bonne insertion dans l'environnement urbain. Ce travail sera également l'occasion de définir les franges de la ville et l'interface des secteurs avec leur environnement proche (soit la transition avec les quartiers anciens / pavillonnaires, soit la transition avec les zones agricoles et naturelles).

L'adrn est déjà sollicitée par ses membres sur plusieurs secteurs :

- Pornic agglo Pays de Retz : en complément des PLU et du travail réalisé dans le cadre des plans-guides de Saint-Hilaire-de-Chaléons et Port-Saint-Père, l'adrn mènera une étude poussée des conditions de renouvellement urbain dans chacune de ces communes. L'objectif sera d'identifier les formes urbaines les plus appropriées pour répondre aux enjeux de mutation. Cette étude devrait permettre de proposer d'une part, des éléments de modifications réglementaires des PLU de chacune des deux communes, et d'autre part, un plan d'action sur les secteurs de mutation prioritaires pour les collectivités. L'adrn accompagnera les collectivités pour trouver les meilleurs outils afin d'encadrer les mutations dans les secteurs de renouvellement urbain.
- le Clos du Poivre et le Prieuré à Herbignac : alors que le Plan Guide d'Herbignac, élaboré à l'occasion d'un partenariat entre l'adrn, la commune et Cap Atlantique, a été validé en conseil municipal, il s'agit désormais d'engager les actions opérationnelles identifiées. Le site du Prieuré est stratégique pour mettre en œuvre ce projet de revalorisation du centre bourg et assurer une interface urbaine de qualité entre la place de l'église et le centre commercial. De son côté, le site du Clos du Poivre qui jouxte le cœur de ville s'engage dans un processus de mutation que la commune souhaite maîtriser. Pour ces deux sites, l'adrn est sollicitée par Cap Atlantique et la commune pour approfondir les orientations du plan guide en produisant des études capacitaires et de faisabilité architecturales et urbaines afin d'anticiper la stratégie foncière que la commune pourrait porter.
- stratégies de développement communal des deux principales communes d'Estuaire et Sillon : Alors que le PLU de la CCES est en cours d'élaboration, l'adrn aidera les communes de Savenay et celle de Saint-Etienne de Montluc à construire leur propre vision phasée de leurs capacités de développement urbain en termes d'habitat et /ou d'entreprises, en réinterrogeant les possibilités de densification et les secteurs d'extension. L'adrn expertisera les capacités d'accueil des sites potentiels de développement en fonction des capacités d'accueil et selon les programmations et formes urbaines envisageables. Elle proposera un système de priorisation du développement, tenant compte de la dureté de mobilisation des fonciers ainsi que de leur sensibilité. Dans le cadre de cette mission, l'adrn pourra proposer aux collectivités des outils complémentaires pour tenir ses ambitions (outils fonciers, charte de qualité architecturale,). L'agence traduira dans les documents d'urbanisme les orientations retenues dans le cadre de cette mission.

### chef de projet :

Elodie Dano

Clotilde Méda

estimation : 93 jours







# 2.03j

48

## programmation urbaine pour le secteur gare / acacias à Savenay

Le quartier de la Gare de Savenay a fait l'objet de nombreuses études et réflexions depuis son identification comme « centralité de pôle structurant » dans le cadre du PADD du SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire. Il a notamment été lauréat du concours EUROPAN en 2011. Puis a fait l'objet d'études pré-opérationnelles menées par la SAMOA puis LAD SELA.

Ces réflexions permettent notamment de disposer de diagnostics qui ont permis d'identifier des enjeux d'inondabilité, de pollution des sols et d'accessibilité notamment.

Au regard de ces éléments, l'adrrn élaborera une étude programmatique en vue d'une évolution mesurée de la zone des Acacias, en lien avec l'implantation de la maison intercommunale et compatible avec le maintien en place du « déjà-là » (déchetterie, services techniques) ainsi qu'avec les prescriptions travaillées dans le cadre du schéma d'accueil des entreprises.

Ainsi l'agence, en lien avec la Communauté de commune et la commune, proposera des invariants pour le secteur gare / acacias, des scénarios de programmation urbaine en identifiant leurs conditions de réalisation associés à des éléments phasage et de modes de faire pour la mise en œuvre du projet.

**chef de projet :**

Clotilde Méda

**estimation :** 35 jours













Les services écosystémiques rendus par la nature dans les espaces urbanisés sont nombreux : agrément, régulation du climat, de la pollution, infiltration de l'eau, services culturels ou récréatifs (éducatifs, loisirs, etc.) ou de production (agriculture urbaine).

En continuité des travaux menés par l'agence concernant la nature en ville entre 2020 et 2022, et au regard d'une demande croissante des partenaires d'investir ces sujets, y compris en village, quelle que soit sa taille, l'agence va renforcer ses compétences en matière de paysage, mieux mobiliser ses moyens en matière de biodiversité, et mettre ses partenariats, notamment avec le PNR de Brière, au service d'une vision écosystémique de la nature en ville. Ces travaux doivent évidemment intégrer le réchauffement climatique et ses conséquences en termes d'îlots de chaleur ou d'adaptation des essences.

Il s'agira de penser les enjeux de « nature en ville » dans ses différentes qualifications pour accompagner des projets de

renaturation ou de requalification des espaces dits de nature en aidant les partenaires à qualifier les valeurs d'usage actuelles et souhaitées. Il s'agira également de sensibiliser les acteurs du territoire aux écosystèmes et ambiances paysagères particulièrement riches dans notre territoire d'eau.

Construire la nature en ville, sur notre territoire, c'est aussi se réapproprier l'histoire du sol et les chemins de l'eau.

Cette valeur de projet sera insufflée dans des missions dédiées à l'échelle d'une commune, d'un bourg, d'un quartier, ou d'un type d'équipement (renaturation de cours d'écoles par exemple), mais aussi dans les projets de territoires ou documents d'urbanisme.

outiller la nature en ville  
et en villages

défi 3



52



# 3.01

expertiser la valeur écosystémique  
de la nature en ville



54

# 3.01a

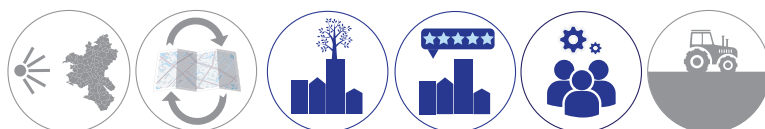
## structuration de la mission commune «addrn/pnr» et consolidation des partenariats

L'addrn et le Parc Naturel Régional de Brière sont de plus en plus sollicités par les intercommunalités et par les communes afin d'être accompagnées vers la mise en opérationnalité des projets en faveur de la nature en villes et en villages. C'est notamment le cas en prolongement des démarches plans guides des communes (AMI et PVD) alors qu'il s'agit de concrétiser les projets identifiés. Pour prolonger cet engagement les deux structures proposent de monter des équipes projets complémentaires et opérationnelles pour mutualiser de possibles missions (AMO de requalification et renaturation d'espaces publics, plan de gestion nature, plan de valorisation du patrimoine végétal, analyses écosystémiques, identification et réalisation d'itinéraires natures, ...). En 2023 il s'agira de préfigurer cette offre mutualisée et d'en bâtir les modalités de partenariat, notamment dans le cadre d'une mission test à identifier.

**chef de projet :**

Bérénice Douchement

**estimation :** 40 jours



# 3.01b

## Ville-Jardin

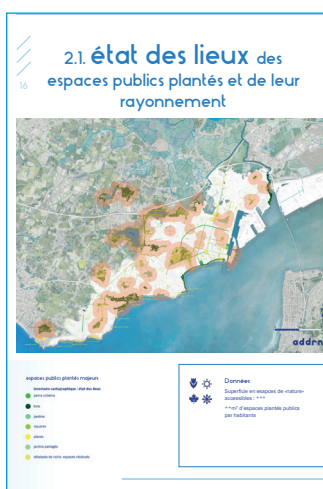
Le projet urbain de la ville de Saint-Nazaire vise à incarner « une ville jardin au bord de l'océan ». L'addrn se propose de contribuer à nourrir la stratégie de mise en œuvre de la ville jardin.

Elle proposera notamment une définition des catégories d'espaces publics plantés majeurs existants sur le territoire, et contribuera à les caractériser, les nommer ainsi qu'à définir leurs qualité d'usages par un jeu de fiches d'identités. L'agence réalisera également un cahier cartographique pour identifier et classer les espaces plantés majeurs existants, à révéler, en projet et potentiel ainsi que leurs aires de rayonnement.

Sur cette base et en lien avec les services concernant de la ville et de Saint-Nazaire agglomération, elle identifiera les potentiels espaces supports de nature en ville et élaborera des propositions pour mettre en réseau les espaces publics plantés à toutes les échelles.

L'agence recherchera des exemples inspirants et pourra proposer des visites pour les techniciens et élus avec des carnets de voyages.

L'addrn participera activement aux ateliers organisés par la collectivité dans le cadre du déploiement de la stratégie de mise en œuvre de la ville-jardin.



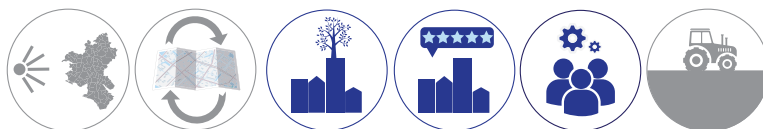
**chef de projet :**

Bérénice Rigal

**estimation :** 77 jours



# 3.01c



55

## > aide à la mise en œuvre d'un «centre-ville jardin» > et cohérence du mobilier urbain

L'addrn continuera à assister la ville de Saint-Nazaire pour la programmation, la conception et la coordination de la réalisation des espaces publics du centre-ville. Dans ce contexte, elle participera aux temps d'échanges programmés par la collectivité et contribuera à leur préparation et animation. Elle partagera, avec la ville et son maître d'œuvre, sa connaissance du centre-ville de Saint-Nazaire, des projets afférents et de leurs enjeux et calendriers respectifs, ainsi que des préconisations d'aménagement.

Cette intervention concerne aussi bien la mission sur le secteur Halles / Albert de Mun, que des interventions pour la réalisation du square Salengro ou d'autres en centre-ville.

En complément, elle partagera lors d'ateliers partenariaux avec les services de la collectivité et le maître d'œuvre, des éléments de diagnostic et de préconisations pour assurer la cohérence des sols et du mobilier urbain du centre ville ainsi que pour faire émerger, mettre en récit et en projet les conditions d'éclosion d'une « ville-jardin ».

Cette mission sera nourrie par un benchmark et par le partage de cartes réalisées à l'échelle du centre de Saint-Nazaire.

**chef de projet :**

Bérénice Douchement

**estimation : 25 jours**



Parc du marché- ambiance projetée /visuel non contractuel  
Copyright : Michel Desvigne



56



# 3.01d

## > renaturation des cours d'école à Saint-Nazaire

L'adrn se mobilisera sur le sujet de la renaturation des cours d'école de Saint-Nazaire dans le cadre d'une démarche qui pourra être élargie.

En 2023 elle investiguera les exemples français et étrangers ainsi que les enjeux relatifs au label éco-école et testera une méthodologie sur un premier groupe scolaire en vue de l'élaboration, en 2024 et 25, d'une vision stratégique à partir d'un atlas de l'ensemble des cours d'école et des potentiels associés (dont retour d'expérience des coups partis).

Dans le cadre d'une démarche impliquant les différentes parties prenantes, elle réalisera un diagnostic de la cour (état des lieux de l'existant et des usages), élaborera des propositions chiffrées et ainsi que des pistes de hiérarchisation des interventions.

Cette démarche sera coordonnée avec des recherches d'optimisation foncière.

**chef de projet :**

Bérénice Rigal

**estimation :** 34 jours



# 3.01e

## > évaluation du coefficient de biotope du PLUi de Saint-Nazaire agglomération

Le coefficient de biotope, fixé par zone au sein du Plui de Saint-Nazaire agglomération, doit garantir une qualité environnementale de l'unité foncière d'un projet. Au regard des enjeux de lutte contre l'érosion de la biodiversité, de la réduction des effets d'ilôt de chaleur urbain, de limitation du ruissellement des eaux de pluie, etc., et 3 ans après l'approbation du Plui, Saint-Nazaire agglomération souhaite évaluer la mise en œuvre du coefficient de biotope. L'adrn, en lien avec les services instructeurs et à partir des retours d'expérience analysera les modalités d'application du coefficient de biotope et formulera des propositions d'évolution.

**chef de projet :**

Hélène Lucien

**estimation :** 22 jours



# 3.01f



57

## > identification des espaces à renaturer et compensation des zones humides à Saint-Nazaire agglomération

Dans un contexte de préservation du foncier, de protection des espaces de biodiversité, de volonté locale de travailler sur la ville jardin et la place de la nature en ville, Saint-Nazaire agglomération:

- souhaite appréhender les capacités de renaturation. L'adrn est sollicitée pour définir une méthodologie d'identification des espaces potentiellement renaturalisables, établir un référentiel de solutions (benchmark), mener un travail cartographique d'identification et de construction d'indicateurs de l'état de naturalité (en 2023 et 2024)
- réalise un inventaire actualisé des zones humides qui permettra de qualifier les sites potentiels de compensation. L'adrn est sollicitée pour apporter son expertise en fournissant un benchmark des processus d'élaboration et de gouvernance autour des mesures de compensation. Elle agrégera ces informations et les zones de projets ou urbanisables à long terme (OAP, 2AU).

**chef de projet :**

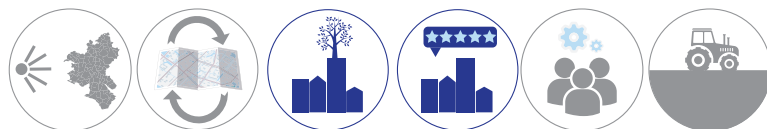
Bérénice Rigal et

Hélène Lucien

**estimation : 50 jours**



# 3.01g



## > îlots de chaleur et les îlots de fraîcheur : première approche pour Saint-Nazaire agglomération

Les îlots de chaleur urbains sont un enjeu majeur dans un projet global de « ville-jardin au bord de l'océan ». Saint-Nazaire agglomération souhaite mieux appréhender cet enjeu et monter en compétence sur ce sujet, disposer de données utilisables pour orienter la décision en termes de projets d'aménagement. Dans un premier temps, en 2023, l'adrn se rapprochera des travaux de l'Auran afin de mieux connaître les sources de données et la méthodologie utilisée pour la mise en oeuvre de leur outil « îlot de chaleur » et expertiser l'opportunité de compléter l'information.

**chef de projet :**

Linda Pédreau

**estimation : 12 jours**







# 3.01h

58

## environnement et santé - recensement des bases de données

L'approche environnementale irrigue les missions de l'agence. Afin de disposer des ressources nécessaires, de capitaliser les expériences, d'aller requêter les bonnes bases de données, l'adrn constituera un référentiel des sources existantes.

**chef de projet :**

Linda Pédreau et

Hélène Lucien

**estimation :** 7 jours



# 3.01i

## laboratoire de transition urbaine - Ambition Brière 2060

Depuis 2021, l'adrn accompagne le Parc Naturel Régional de Brière pour mettre en œuvre la feuille de route du laboratoire de transition urbaine autour de deux thématiques : l'application de l'ambition Zéro Artificialisation Nette et l'intégration de la biodiversité dans les espaces urbanisés. L'ambition commune se concrétise en équipes projets mixtes qui expérimentent de nouvelles façon de concevoir des aménagements plus respectueux de la nature en Villes / Villages. Ces travaux concernent la mise en opérationnalité des plans guides des centres bourgs, notamment sur le traitement des espaces publics supports des continuités écologiques / biodiversité et la contribution de l'adrn au programme d'action du PNRB (soutien à une labellisation UNESCO réserve de Biosphère). Il s'agit aussi de prendre en compte les enjeux de renaturation par la mise en œuvre d'actions concrète en leur faveur. L'adrn contribuera aussi à renseigner l'évolution des indicateurs de suivi de la charte du PNRB.

**chef de projet :**

Hélène Lucien

**estimation :** 10 jours



3.02

composer avec l'eau



# 3.02a

60

## > aménagement flexible de l'estuaire de la Loire

En 2021, l'ANRT a validé l'accueil d'un contrat CIFRE à l'adrn pour trois années sur la thématique de l'adaptation de l'estuaire de la Loire aux effets attendus du changement climatique et notamment du risque d'inondation. Une démarche de recherche action soutenue par le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire s'est déployée auprès des différents partenaires de l'agence intéressés par le sujet. Depuis 2022, l'expertise scientifique appliquée au territoire rends tangible sa vulnérabilité et interroge sa recomposition socio spatiale. L'agence poursuivra, en partenariat avec l'Institut de Géographie et d'Aménagement de l'université de Nantes la valorisation des résultats de l'enquête sur la perception du risque d'inondation par les habitants de l'estuaire (menée en 2022). Par ailleurs, la présentation globale des travaux sous la forme d'un web reportage disponible sur le site internet de l'agence sera enrichie.

**chef de projet :**

Florian Drouaud

**estimation :** 88 jours













S'attacher à la « qualité », c'est veiller à la vie du territoire, à la place de chacun dans l'espace (enfant, jeune, aîné, valide ou invalide, homme ou femme, etc.), mais aussi à l'animal et au végétal. Il s'agit de penser l'urbanisme à partir du vivant.

L'agence continuera ses actions d'études et de conseil auprès de ses membres visant à développer un cadre de vie de qualité. Elle veillera à prendre en compte plus de transversalité avec les autres thèmes abordés par l'agence en l'imbriquant dans les différentes préoccupations.

L'admn pourra préciser à l'occasion de chacune de ses missions, comment cet objectif peut être pris en compte et ainsi construire une nouvelle lecture transverse adaptée aux enjeux de préservation de la qualité de vie, qui est un des atouts majeurs du territoire ELLO.

L'admn se base toujours sur une approche globale, aux différentes échelles, avec une attention croissante au cadre de vie : identifier les inégalités, soulever et gérer, autant que possible, les antagonismes et les possibles synergies entre les différentes politiques publiques (environnementales, d'aménagement, de santé, etc.), penser un projet adaptable, prendre en compte l'évolution des comportements et modes de vie.

Il s'agira de plus en plus pour l'agence de mettre en avant ces sujets et de générer des transversalités entre eux. Deux thèmes de travail traditionnels de l'agence sont, dans ce cadre, mis en perspective dans une dimension qualitative : les mobilités et l'habitat. En ce qui concerne ce dernier champ, que ce soit dans la rédaction des documents d'urbanisme, les chartes ou l'accompagnement des projets, l'admn sera attentive à expertiser la qualité du logement : logement traversant, espace extérieur, etc.

Cet objectif s'incarne aussi dans l'espace public, champ fondateur de l'admn, dans les domaines de la programmation et de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage ; l'agence renforcera ses connaissances des problématiques actuelles et des solutions explorées dans d'autres territoires pour nourrir les projets de ses partenaires.

L'admn conduit ce travail sur la qualité de la ville de manière concrète, constante et diffusé par beaucoup d'interventions quotidiennes: rédaction de cahiers des charges, participation active à des jurys, constitution de référentiels.

travailler la qualité de vi(II)e

défi 4



64

# 4.01

habiter en qualité





# 4.01a

66

## > l'habitat individuel en ville

L'adrn réalise une étude permettant, à l'aide de références, de partager les caractéristiques et les formes de l'habitat individuel en ville ainsi que ses modes de production et les modes de vie et usages de la ville associés. En 2021 et 2022 l'agence a élaboré des fiches-types afin de disposer des données les plus précises et comparables sur les projets sélectionnés. Elle a identifié une dizaine d'opérations situées dans le quart Nord-Ouest français et interrogé les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre notamment pour disposer d'un retour d'expérience.

En 2023, l'agence établira un cahier de références partageable tenant compte des contextes urbains, des tailles de parcelles, des prix de sortie notamment et des attentes des ménages, qualifiées suite à une série d'entretien.

Ces éléments nous permettront d'élaborer des préconisations contextualisées concernant notamment, les tailles de parcelles, les formes architecturales, les modes de production, la gestion du stationnement et les éventuels services à associer. La réalisation de cette étude pourra être assortie de visites de sites.

Ces travaux récurrents de l'adrn trouvent des applications concrètes sur des sites. Ainsi, Saint-Nazaire agglomération s'est engagée dans un nouveau PLH pour la période 2022/2027. Le devenir de l'habitat pavillonnaire y est questionné autour de deux problématiques principales : le renouvellement urbain, et la requalification du parc existant. Pour accompagner l'intervention de Saint-Nazaire agglomération, l'adrn a développé un outil permettant d'identifier les sites-pilote et apporter une expertise technique en lien avec la question d'évolution des zones pavillonnaires.

Après une phase exploratoire en 2022, l'adrn poursuit le travail autour :

- d'une phase commune de présélection des sites pavillonnaires aux deux problématiques,
- d'une deuxième phase de caractérisation et d'analyse plus poussée pour chacun des deux sujets

**petites définitions**

**La maison individuelle isolée**  
C'est la maison dont, littéralement, «on peut faire le tour» sur 3 voire 4 côtés. Les opérations avec du logement individuel isolé présentent généralement une densité plus faible. Ces logements possèdent des qualités spatiales et thermiques intéressantes, bénéficiant d'orientations multiples.

**La maison avec mitoyenneté**  
Maison possédant au moins un mur de façade commun avec une autre maison.

**La maison en bande**  
Maisons individuelles de conception analogue mitoyennes des deux côtés

**chef de projet :**

Laure Bunel

Laurence Moley-Josse

**estimation : 58 jours**



# 4.01b

## > l'individuel superposé ou «intermédiaire»

Dans le prolongement de l'étude en cours concernant l'habitat individuel en ville, et en utilisant les mêmes méthodes d'identification de sites accessibles et d'entretiens avec les acteurs du projet, l'agence travaillera à identifier des programmes d'individuel interposé ou « intermédiaire » qui puissent servir de références contextualisées et partagées.

La réalisation de cette étude pourra être assortie de visites de sites.

**chef de projet :**

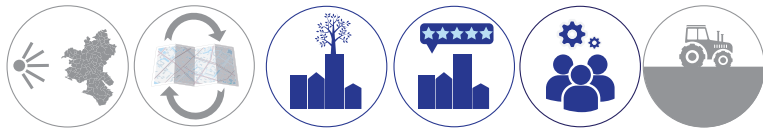
Clotilde Méda

**estimation : 13 jours**





# 4.01c



67

## > petits projets urbains et partenariat avec Silène

Pour permettre la réalisation de projets les plus harmonieux avec les intentions urbaines de l'agglomération et des communes, l'adrn accompagne la collectivité dans la définition de petits projets urbains.

Nombre de ces travaux prenant place dans le cadre d'études prospectives sur l'évolution du patrimoine social de Silène, membre associé de l'adrn.

Ainsi, l'adrn réalisera en 2023 des études de faisabilité pour la mutation du site de Perthuischaud et des abords de l'école Jules Ferry.

Il s'agira de chercher à allier capacité à favoriser l'urbanité des lieux, l'ambition de ville jardin et possibilité de générer de nouveaux logements en veillant au respect des gabarits alentours, des documents d'urbanisme, mais également à la qualité des logements à créer.

Une vigilance accrue sera apportée sur la question des rez-de-chaussée et espaces extérieurs en lien avec la question de l'insertion du stationnement.

Elle réalisera ainsi plan-masse, élévation, voire croquis, assortis de photographies de programmes de référence.

Sur la base de ce travail, l'agence pourra contribuer à des réunions de concertation avec les riverains ainsi qu'aux cahiers des charges pour les concepteurs.

Ces travaux en fort partenariat avec Silène ont vocation à se développer.

En 2022, dans le cadre de sa mobilisation sur de petits projets urbains, l'adrn a entamé un travail concernant l'évolution de la résidence sociale Kerfaouet. Il s'agit, en accompagnement d'un projet de réhabilitation de la résidence, d'améliorer son insertion urbaine, de rendre plus lisible le statut des lieux, de mettre en valeur son espace vert, voire de générer la possibilité de développer de nouveaux programmes sur le site.

En 2023 l'agence poursuivra sa mission en partageant des scénarios d'évolution, puis accompagnera le bailleur et la collectivité dans la mise en œuvre du scénario retenu.

### **chef de projet :**

Noémie Martin

Clotilde Méda

**estimation : 109 jours**





# 4.01d

68

## > urbanisme favorable à la santé

L'urbanisme favorable à la santé (UFS) irriguent les missions de l'agence. Il recouvre l'ensemble des champs constitutifs de la qualité de vie et du bien-être des habitants. Afin de disposer des ressources nécessaires, de capitaliser les expériences, l'adrn poursuivra sa veille et sa formation en matière d'UFS.

**chef de projet :**

Hélène Lucien

**estimation :** non défini



# 4.01e

## > programmation habitat

Pornic agglo Pays de Retz organise en janvier 2023 un séminaire à l'attention des élus communaux et intercommunaux sur le thème : « quels leviers à activer pour produire plus de logements sociaux/abordables ? » visant à présenter les outils règlementaires/de planification, fonciers et financiers. L'adrn est sollicitée pour introduire le séminaire (photographie de l'intercommunalité en termes démographique et habitat) et pour en faire la synthèse en conclusion.

L'adrn accompagne également de longue date la direction de l'habitat de Saint-Nazaire agglo dans la tenue d'un document prospectif et actualisé régulièrement de programmation de l'habitat.

**chef de projet :**

Marie Pouplet

**estimation :** 13 jours



# 4.02

qualifier les nouvelles mobilités



# 4.02a

## > contribution aux réflexions relatives à la mobilité

La question des mobilités se pose à toutes les échelles : du déplacement de proximité aux grandes mobilités inter-régionales. Véritable enjeu d'aménagement du territoire, elle intègre et accompagne tout à la fois les dynamiques de transition, qu'elle soit écologique ou sociale. L'adrn se saisit de cet enjeu territorial en accompagnant la réflexion de ses membres en matière de mobilité et fournissant des clés de lecture, des outils et des pistes d'actions concrètes : analyse des évolutions liées aux modes de déplacement, étude pour le développement des mobilités actives inter-bourgs, réflexion sur la place de la voiture demain, mobilisation les contrats opérationnels de mobilité (avec les deux autres agences de Pays de la Loire), contributions au débat sur les liaisons nouvelles Ouest Bretagne-Pays de la Loire (Lnobpl), etc.

**chef de projet :**

Mathilde Delépine

et Marie Pouplet

**estimation :** non définie



# 4.02b

## > étude sur la logistique urbaine : enjeux fonciers et organisation des flux à Saint-Nazaire agglomération

L'organisation des flux de marchandises en ville, l'acheminement du « dernier kilomètre », relèvent d'enjeux à la fois environnementaux, économiques et sociaux.

Dans ce contexte de préoccupation croissante des fonctions logistiques urbaines, Saint-Nazaire agglomération souhaite établir un diagnostic des pratiques de livraisons en ville et identifier les initiatives vertueuses.

L'adrn apportera des éléments de connaissance à travers la réalisation d'un benchmark notamment des villes disposant d'une charte ou plan d'actions en faveur d'une logistique urbaine durable (enjeux, pratiques, partenariats, actions / expérimentations, approche foncière, etc.). Les travaux seront partagés avec les services de l'agglomération et affinés en fonction des besoins précisés afin d'être transposables à des situations identifiées. Un diagnostic logistique urbaine sur le territoire de Saint-Nazaire agglomération, aux contours à définir, complètera le benchmark ainsi qu'une ébauche de scénario et/ou préconisations

**chef de projet :**

Mathilde Delépine

**estimation :** 29 jours





# 4.02c



71

## > accompagnement du modèle de déplacement de Saint-Nazaire agglomération

La Ville et l'agglomération de Saint-Nazaire ont engagé en 2022 l'élaboration d'un outil de modélisation des déplacements, en partenariat avec le Cerema et accompagnés par un bureau d'études spécialisé.

Cet outil a pour vocation d'évaluer les impacts sur la circulation des projets d'infrastructures, les projets urbains et les projets de gestion de trafic, ainsi que l'impact de mesures d'exploitation en phase travaux et d'évolution du réseau de transport collectif, notamment héliYce+.



**chef de projet :**

Mathilde Delépine

**estimation :** 25 jours



L'Adrn est associée à son élaboration et à sa mise à jour régulière, en alimentant régulièrement cet outil « vivant » des projets urbains qui se déploient progressivement sur le territoire : programmation de logements, enseignement supérieur et emplois principalement. Parmi les informations transmises : la nature des projets, leur localisation, leur échéance de mise en œuvre, ou encore les nouveaux flux générés.

# 4.02d



## > projet Helyce + de Saint-Nazaire agglomération : insertion urbaine des lignes

L'adrn accompagne depuis plusieurs années Saint-Nazaire agglomération, en lien avec les villes de Saint-Nazaire, de Montoir-de-Bretagne et de Trignac, ainsi qu'avec la STRAN, dans la définition du projet Helyce. Elle assure, auprès de Saint-Nazaire agglomération, un rôle de conseil et de contribution à la traduction du projet urbain, support du projet héliYce.

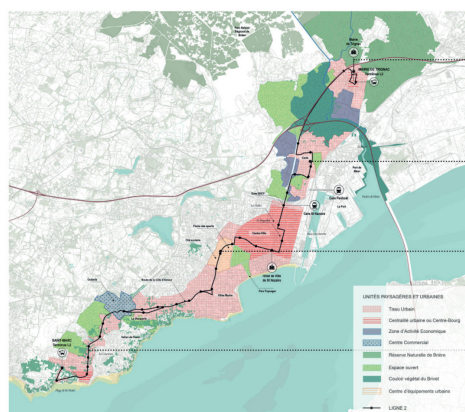
En 2021 et 2022, l'adrn a contribué à élaborer le programme de maîtrise d'œuvre d'insertion urbaine et a assisté la maîtrise d'ouvrage en phase étude, notamment pour veiller à l'articulation entre le projet héliYce et les ambitions et stratégie de l'agglomération et des communes en terme de projet urbain.

En 2023, l'agence contribuera à l'appréciation des propositions de la Maîtrise d'œuvre sur les espaces publics et participera de manière active aux différentes instances de projet jusqu'au niveau AVP.

L'agence poursuivra ensuite sa participation au comité des élus.

### 1. CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA LIGNE

ENTITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES TRAVERSÉES PAR LA LIGNE 2



LIGNE 2 - Projet

**chef de projet :**

Elodie Dano

**estimation :** 25 jours





72



# 4.02e

## > place de la voiture demain : quelles tendances globales et quelles incidences locales ?

Sur le territoire ELLO, les mobilités sont régulièrement questionnées, à l'image de l'agglomération de Saint Nazaire avec la mise en œuvre du PDU, l'élaboration d'une délibération-cadre «mobilités» à Saint-Nazaire, l'intensification de la politique en faveur du vélo, l'intégration des problématiques de mobilité et de stationnement dans le traitement des espaces publics et des projets urbains, l'évolution des pratiques et des cadres réglementaires (ex : l'instauration de la ZFE-m). Ces actualités et évolution interrogent la voiture demain en tant que mode de déplacement et sa place dans l'espace public

L'adrn apportera des éléments de connaissances des tendances nationales voire européennes, et projetera la dynamique au plan local à travers des scénarios prospectifs et des préconisations. Ces travaux questionneront les sujets liés à l'équipement automobile des ménages, du stationnement, des besoins en recharges électriques (lien avec le SDIRVE), etc. Ils éclaireront les politiques publiques, les choix d'aménagement et les règles en termes de stationnement autant que les pôles de création de logement et leur dépendance à la voiture.

**chef de projet :**

Mathilde Delépine

**estimation :** 29 jours



# 4.03

spécifier les usages de la ville



# 4.03a

74

## campus et vie étudiante : observation et structuration urbaine

L'addrn observe la vie étudiante nazairienne depuis plusieurs années. Elle a ainsi réalisé une étude sur le mode de vie étudiantine à Saint-Nazaire en 20214 / 2015 ainsi qu'une étude « Saint-Nazaire / Redon : villes étudiantes » en 2018. En 2023, elle réalisera et analysera une nouvelle enquête sur la vie étudiante, notamment pour aider à mesurer l'effet du déménagement du CESI en centre-ville. Cette nouvelle observation doit permettre d'élaborer des propositions en faveur d'un meilleur accueil des étudiants à Saint-Nazaire.

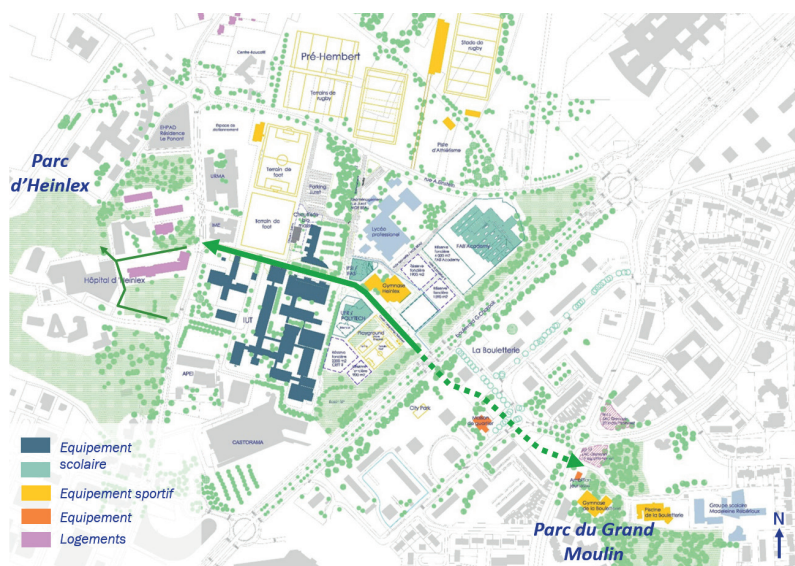
Sur le secteur Heinlex / Océanis, l'agence a réalisé une notice urbaine portant l'ambition de développer un campus ouvert sur un quartier de lisière et a piloté une étude de cohérence urbaine qui ont contribué à définir les conditions d'insertion des projets de l'UFR et de l'IFSI notamment, ainsi qu'à esquisser des intentions pour les espaces publics du campus. Alors que ces projets entrent en phase opérationnelle, l'agence participera aux instances de suivi des projets et pourra contribuer aux réflexions sur des sujets partenariaux (stationnement, animation du site, mutations de fonciers hospitaliers).

L'agence poursuivra ses échanges avec les acteurs du secteur (institutions, associations, acteurs fonciers et immobiliers...) pour recueillir leurs projets et anticiper les éventuelles évolutions, notamment dans le cadre du souhait de l'Université d'anticiper l'accueil du CRTT sur site pour préparer le prochain CPER.

**chef de projet :**

Pauline Fouesnant

**estimation :** 55 jours





# 4.03b



75

## > qualification des nouveaux habitants

L'agglomération nazairienne souhaite disposer d'une caractérisation fine (nature de la donnée, échelle, etc.) des nouveaux habitants sur son territoire afin de mieux apprécier la démographie scolaire et le profil démographique de sa population. L'addrn pourra mener cette étude, avec les partenaires ressources, à compter de 2024.

**chef de projet :**

Gaëtan Gaborit

**estimation :** non défini



# 4.03c



## > études sur les services à la population

L'addrn est sollicitée par ses membres pour évaluer l'attente des habitants et les réponses apportées.

La question des modes de garde des enfants en bas âge est une préoccupation nazairienne car impacte les modes de vie et la capacité d'emploi des parents.

Aussi une étude sur les dix communes de l'agglomération nazairienne (nature de l'offre, capacité, comparaisons, etc.) pourra être menée par l'addrn, en lien avec les structures ressources (ex : CAF), à compter de 2024.

L'agglomération nazairienne développe aussi une offre culturelle importante et diversifiée : conservatoire et écoles de musique, médiathèque, théâtre, VIP, etc. Saint-Nazaire agglomération souhaite disposer d'une connaissance fine de la nature du public (quartier, CSP, genre, âge, finance) qui fréquente ces lieux culturels. L'addrn pourra mener cette étude, avec les partenaires ressources, à compter de 2024.

**chef de projet :**

Gaëtan Gaborit

**estimation :** non défini





76

# 4.04

favoriser la qualité de l'architecture  
et des espaces publics



78



# 4.04a

## élaboration de chartes de qualité architecturale et paysagère

L'adrn a réalisé une étude sur les paysages et les formes urbaines finalisée en 2022, répondant à un besoin identifié de Pornic agglo.

Sur cette base, elle accompagnera l'agglomération dans l'élaboration d'un document-cadre intercommunal type charte /guide de recommandations paysagères et architecturales permettant de valoriser et renforcer l'identité patrimoniale et paysagère du territoire.

L'agence élabore également des propositions de méthode d'élaboration d'une charte « promoteurs », assiste les collectivités dans l'identification des items les plus cruciaux, animera les échanges et assurera la rédaction et la mise en page du livrable.

L'adrn, en lien avec Saint-Nazaire agglomération et les communes concernées, élaborera par exemple une méthode d'élaboration d'une charte « promoteurs », animera les échanges et assurera la rédaction et la mise en page du livrable.

En complément, l'agence accompagnera diverses communes de l'agglomération de Saint-Nazaire dans leurs échanges avec les acteurs de la promotion immobilière pour favoriser la qualité des projets, dès avant la signature de la charte.

Pour la commune de Donges, cette mission sera menée en résonance avec l'élaboration du Plan Guide.

**chef de projet :**

Bérénice Douchement

Elodie Lamouroux

**estimation :** 103 jours



# 4.04b

## regard sur les quartiers et leur lien au centre-ville à Saint-Nazaire

Dans la poursuite des portraits de quartier, réalisés en 2020 (analyse de données statistiques, rappel des principaux projets mis en œuvre et identification des enjeux) ainsi que du travail réalisé sur les axes structurants de la ville, l'adrn réalisera un travail pour mettre en avant les centralités, les défis et les potentialités de chaque quartier ainsi que définir leur lien au centre-ville.

L'adrn a élaboré une méthode de réalisation de questionnaires et d'animation de focus groupes en lien avec la Direction générale adjointe Solidarités et Citoyenneté de la Ville de Saint-Nazaire. Dans ce contexte, il est prévu d'organiser en 2025 des ateliers avec des habitants de chacun des quartiers. Cette approche permettra notamment d'appréhender les pratiques commerciales, de fréquentation d'équipements et de mobilité des citoyens des 7 quartiers. Des préconisations d'actions seront élaborées.

**chef de projet :**

Bérénice Douchement

**estimation :** non défini





# 4.04c



79

## > labellisation des opérations éco-quartiers

Depuis 2017 l'adrn est sollicitée par les services de l'Etat en tant qu'expert pour l'instruction des dossiers de labellisation des éco quartiers. En 2023, l'agence prolongera cette mise à disposition. Il s'agira de :

- Expertiser l'un des projets candidat à la labellisation éco quartier par l'Etat sur proposition de celui-ci
- Visiter le site à expertiser et prendre connaissance du projet
- Renseigner les critères de la grille d'expertise des opérations éco quartier fournie par l'Etat
- Contribuer à la formalisation d'un rapport d'expertise sur l'opération concernée.

**chef de projet :**

Clotilde Méda

**estimation :** 7 jours



# 4.04d



## > contribuer à la qualité architecturale dans les consultations de maîtrise d'œuvre

L'agence poursuivra son travail de conseil auprès de ses membres en matière de dévolution des missions de maîtrise d'œuvre. Selon les cas, elle peut :

- contribuer à la rédaction des cahiers des charges
- assister le membre dans le déroulement de sa consultation
- participer aux jurys et commissions avec voie consultative ou délibérative.

**chef de projet :**

non défini

**estimation :** non définie











L'ingénierie de projet de l'agence, initialement exclusivement mobilisée par la Ville de Saint-Nazaire, est désormais au service d'un nombre grandissant de ses membres (collectivités, port, etc.).

Aujourd'hui, l'agence doit pouvoir accompagner aussi bien l'émergence et la mise en œuvre de projets complexes et multi partenariaux, comme elle le fait historiquement à Saint-Nazaire, sur les secteurs d'interface entre la ville et le port, depuis le projet Ville-Port jusqu'au projet urbain actuel du Petit Maroc. Elle accompagne dans leurs mutations foncières et urbaines d'autres acteurs publics, comme l'hôpital et l'université. L'agence développe aussi son appui à de nouveaux modes de fabrication de la ville, par exemple dans le cadre de l'appel à projet Ambition Maritime et Littoral (qui réunit Ville, Agglomération, SONADEV, Chambre de Commerce et d'Industrie, Centre hospitalier, Etat, Nantes Saint-

Nazaire Port).

Plus récemment, son ingénierie est mobilisée pour aider des petites communes à définir leur projet et à passer à l'opérationnalité, en lien avec leur intercommunalité.

Si un financement pérenne est apporté par ses membres (Etat, Région, Département, intercommunalités), cet appui aux collectivités les moins dotées en ingénierie est clairement un axe stratégique à conforter pour l'admn.

Dans ces deux types d'intervention, l'agence se positionne en appui à la fois proche de ses partenaires et à une distance permettant un recul avec l'action immédiate.

Elle étend son assistance aux intercommunalités et aux communes petites ou moyennes :

en les assistant techniquement dans leur développement territorial, dans l'identification des enjeux, la définition de principes d'insertion urbaine et paysagère des espaces publics, l'aide à la programmation et à la maîtrise d'ouvrage et dans le passage à l'opérationnalité (identification des modes de faire, contribution au pilotage des consultations et de leur suivi) ;

en animant les processus de mise en projet ;

en assurant dans le temps et dans l'espace la tenue des objectifs de projet, notamment par les outils de plans guides et de projet urbain d'ensemble.

L'admn aura toujours vocation à être complémentaire à l'ingénierie des services des collectivités. Cette complémentarité, en 2025, s'adaptera encore plus fortement à leurs profils : petites communes, intercommunalités intégrées, etc.

Cette complémentarité trouve également sa traduction dans le rôle d'animateur des démarches de projet d'ensemble pour lequel l'admn est fortement montée en compétence. Cette expertise, qui permet de faire émerger la parole, de trouver du commun, d'accompagner la réflexion par des formes participatives adaptées, est une expertise originale de l'admn qu'elle continuera à porter auprès de ses membres.

**mobiliser l'ingénierie  
du projet urbain**

**défi 5**





# 5.01

élaborer et coordonner des projets urbains  
globaux et intégrés à toutes les échelles



# 5.01a

84

## > contribution au projet urbain de la ville de Saint-Nazaire

L'agence accompagne la Ville de Saint-Nazaire, Saint-Nazaire agglomération et leurs partenaires, pour veiller à la cohérence globale des projets urbains et de la politique de l'habitat à l'échelle de la ville. Elle participe activement aux ateliers du projet urbain organisés tous les 15 jours, contribue aux instances relatives à la programmation de logements. De plus, l'addrn contribue à un processus d'élaboration du projet urbain de la ville de Saint-Nazaire pour partager des ambitions spatialisées, garantir une cohérence d'ensemble des projets dans les prises de décision et communiquer une vision d'ensemble des projets urbains sur la ville. Parallèlement, l'agence poursuivra son travail de recueil et récolement des projets urbains et immobiliers connus sur Système d'information Géographique et travaillera à en améliorer le partage avec l'ensemble des partenaires intéressés. L'ADDRN, la Ville de Saint-Nazaire et Saint-Nazaire agglomération préciseront ensemble les rôles des acteurs et les livrables de cette mission.

**chef de projet :**

Laure Bunel

**estimation :** 40 jours



# 5.01b



85

## > coordination du projet centre-ville de Saint-Nazaire

L'adrn, qui coordonne depuis plusieurs années la mise en œuvre de la politique de redynamisation du centre-ville de Saint-Nazaire, assure la direction de projet Action Cœur de Ville depuis la candidature de la ville à ce programme et la signature de la convention cadre en 2018.

En 2023, l'agence continuera à assurer un rôle de pilotage général du projet « Centre - Ville de Saint-Nazaire », à coordonner la mise en œuvre des actions identifiées dans la convention Cœur de ville et à animer les diverses instances de gouvernance afférentes à ce projet.

Dans ce cadre, elle produit et met régulièrement à jour des outils de coordination des opérations, des indicateurs de suivi de l'évolution de la situation en centre-ville ainsi que des supports donnant à voir le projet de redynamisation du centre-ville de Saint-Nazaire et son état d'avancement.

Au-delà de l'animation des Directions de projet, l'adrn est partie prenante de plusieurs groupes de travaux relatifs au logement, au commerce, au tertiaire ainsi qu'aux espaces publics. Elle peut, selon les besoins, réaliser des expertises sur des sujets émergents.

La Ville de Saint-Nazaire dispose d'une charte de requalification des devantures commerciales conçue en 2014 par AID Observatoire + ARTO atelier d'architecture (69).

Alors que les partenaires du Programme Action Cœur de ville s'engagent pour la rénovation des façades des immeubles ainsi que dans d'importants projets de requalification des espaces publics, que l'occupation commerciale est dans une dynamique positive avec des ouvertures de nouveaux commerces, il apparaît important de donner un nouvel élan à la requalification des devantures commerciales.

En 2023, l'adrn réalisera un diagnostic de la charte existante et de l'état actuel des devantures commerciales et élaborera, en lien avec les services urbanisme, commerce et communication, une nouvelle charte, à la fois révélatrice des qualités architecturales du bâti de la Reconstruction, ambitieuse dans ses prescriptions et facilement appréhendable par les commerçants.

Ce document devra être un outil au service des porteurs de projet qui les aide à prendre conscience qu'ils sont aussi des ambassadeurs du centre-ville.

Dans les années à venir, l'agence pourra accompagner la ville et l'agglomération dans le suivi de la mise en œuvre de la charte et la méthode de travail pourra être déclinée sur d'autres territoires.

En 2022, l'agence d'urbanisme a lancé, en partenariat avec la Ville de Saint-Nazaire, l'Agglomération et Saint-Nazaire Agglomération Tourisme, une étude de programmation et de stratégie urbaine pour redynamiser l'axe « marchand et touristique », reliant le centre-ville au bassin portuaire pour identifier les potentiels d'évolution du secteur.

En 2023 et pour les années suivantes, elle continuera à nourrir les réflexions de la collectivité sur les évolutions de ce quartier charnière, en lien notamment avec les projets développés sur le Petit Maroc et l'implantation du Terminus Helyce.

L'agence alimentera plus particulièrement les réflexions engagées sur le devenir de l'Ilot STEF, pour faire émerger ses nouvelles vocations et usages autour d'un espace ouvert et paysager, et l'inscrire dans l'ambition de la Ville Jardin au bord de l'Océan, au regard de son positionnement stratégique comme maillon de la liaison mer > estuaire > Brière.

Elle participera à la préparation et animation des échanges de la commission extra municipale sur ce site.

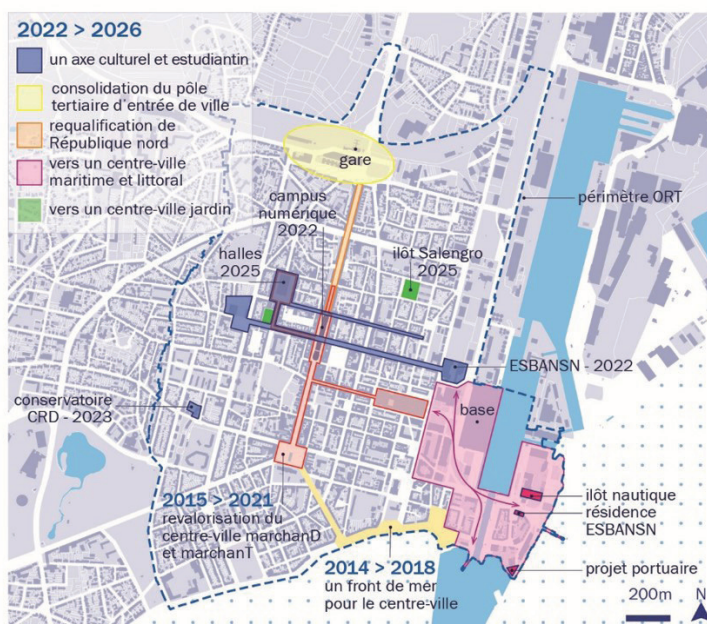
### chef de projet :

Pauline Fouesnant

Juliette Lempereur

Sophie Minssart

estimation : 100 jours





# 5.01c

## > accompagnement des « petites villes de demain »

L'Etat et l'ANCT, ont initié une nouvelle politique publique autour de l'enjeu de développement des petites villes. La fédération nationale des agences d'urbanisme et l'ANCT ont signé une convention de partenariat et l'Etat a décidé d'apporter un financement complémentaire à un certain nombre d'agences, dont l'adrn, pour contribuer au déploiement de cette nouvelle politique. L'adrn participe également au comité départemental de cohésion territoriale animé par le préfet.

Plusieurs intercommunalités, membres de l'agence l'ont sollicitée pour contribuer aux dossiers de candidature PVD puis élaborer les projets et fiches-actions. C'est le cas de Cap Atlantique (pour Guerande et Herbignac), Saint-Gildas-des-Bois et Pont-Château (pour Missillac et Saint-Gildas-des-Bois), Sud Estuaire (pour Paimboeuf) et Redon agglomération (pour Guéméné-Penfao). L'adrn a vocation à continuer à accompagner ces communes dans le passage à l'opérationnel. À partir de 2023, l'adrn est sollicitée par Arc Sud Bretagne pour les réaliser les projets des 3 communes labellisées PVD : la Roche-Bernard, Nivillac et Muzillac.

**chef de projet :**

Marion Brochard

Bérénice Douchement

**estimation :** 230 jours

# 5.01d

## > les plans guides des centres-bourgs

Le Département de Loire-Atlantique, membre de l'adrn, a initié un appel à manifestation d'intérêt destiné aux centres bourgs. En amont, le président et les services départementaux ont sollicité les structures d'ingénierie publique (les deux agences d'urbanisme et LAD) pour accompagner cette nouvelle politique.

L'adrn s'est mobilisée pour réaliser les plans guides de nombreuses communes. Elle a organisé dans cet objectif une ingénierie de projet adaptée. Afin de favoriser les échanges d'expériences entre collectivités, l'adrn organise régulièrement des revues de projets, en y conviant aussi les services de l'Etat et du Département ainsi que des partenaires, comme les membres associés de l'agence ( l'EPF 44, Silène...).

À partir de 2023, l'adrn est mobilisée sur de nouvelles communes à Saint-Nazaire agglomération, comme Donges tout en poursuivant le travail sur Saint-André-des-Eaux ou Trignac, à Pornic agglomération (Prefailles ...), Arc Sud Bretagne (Marzan).

**chef de projet :**

Bérénice Douchement

Laurence Moley-Josse

Juliette Lempereur

Marion Jouin

**estimation :** 273 jours

# 5.02

animer de grands projets et développer  
des modes opérationnels innovants





# 5.02a

88

## projet urbain Confluences 2030 : assistance à maîtres d'ouvrage pour le recyclage de friches

Confluences 2030 est un projet urbain partenarial, porté par Redon Agglomération et les villes de Redon et de Saint-Nicolas de Redon, pour renouveler l'attractivité, l'identité et le cadre de vie des quartiers portuaires et du cœur de l'agglomération. La réalisation du Plan Guide validé en 2020 et confié à l'équipe Grether, a permis de préparer les conditions de mise en œuvre de plusieurs opérations majeures, et notamment la requalification du quai J.Bart, la reconversion des Halles Garnier et l'aménagement de la friche STEF pour accueillir le nouveau Campus E.S.P.R.I.T. 2.0

Sur la période à venir, l'agence d'urbanisme poursuivra sa mission d'assistance en programmation urbaine et de conseil en ingénierie opérationnelle pour accompagner ses partenaires, notamment au sein de la direction de projet. Plus particulièrement en 2023, elle contribuera, au sein des deux équipes projets dédiées, d'une part au pilotage technique et au suivi des études de conception de la première phase de reconversion des Halles Garnier, et de l'autre à l'élaboration de la stratégie de mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la friche STEF permettant d'accueillir le Campus à horizon 2025/2026.

**chef de projet :**

Sophie Minssart

**estimation :** 45 jours



# 5.02b

## projet urbain du Petit Maroc à Saint-Nazaire : coordination et assistance des maîtrises d'ouvrage

L'agence d'urbanisme accompagne les différentes maîtrises d'ouvrage réunies sur le projet d'aménagement du Petit Maroc (Ville de Saint-Nazaire, SILENE, Nantes Saint-Nazaire Port, Eiffage & Atao) et anime leurs échanges en vue de mettre en œuvre et en récit un projet d'ensemble de valorisation du Petit Maroc, porté par la Ville de Saint-Nazaire.

Plus spécifiquement en 2023, et en lien avec les maîtrises d'ouvrage, elle veillera à la mise au point du projet d'Ilot maritime, elle alimentera le travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine en charge du projet de valorisation de l'Avant-Port et contribuera au sein de l'équipe projet, au pilotage technique de la maîtrise d'œuvre des espaces publics du Petit Maroc pour la conception du Plan Guide et des études opérationnelles.

Comme dans les années passées, l'agence participera à la préparation et à l'animation de la commission extra municipale et contribuera à nourrir les temps de concertation ainsi que les documents de communication du projet d'ensemble.

L'addrn travaillera également à la définition des conditions de mutabilité du bâtiment de la Capitainerie, et celui des Lamaneurs par la réalisation d'études de capacité, la définition d'orientations programmatiques, architecturales et paysagères et l'élaboration de propositions de montage de projet.

**chef de projet :**

Sophie Minssart

**estimation :** 110 jours



# 5.02c



89

## quartier Moulin du Pé/bourg d'Avalix à Saint-Nazaire, cohérence urbaine

L'adrn poursuit son implication dans le projet Moulin du Pé et ses abords pour lequel elle est mobilisée de longue date. Maintenant que la mise en œuvre du projet urbain s'engage sur le terrain avec le démarrage des premiers travaux, le rôle de l'agence évolue. L'agence assure toujours, en co-maîtrise d'ouvrage avec SONADEV, le pilotage de la maîtrise d'œuvre urbaine sur les sujets de cohérence urbaine à l'échelle élargie du quartier Moulin du Pé / Bois d'Avalix. Ainsi l'agence accompagnera SILENE dans sa réflexion sur la mutation de la résidence Avalix ainsi que sur le devenir de la résidence des Landettes et pourra mobiliser la maîtrise d'œuvre pour réaliser des faisabilités de mutations dans le quartier (abords du château d'eau, foncier du CD44). Elle apporte une expertise urbaine et architecturale au côté des maîtrises d'ouvrage pour que les diverses productions de la maîtrise d'œuvre traduisent les fondamentaux du projet, les ambitions urbaines de la ville et s'inscrivent dans une cohérence d'action à l'échelle communale et du quartier. En particulier, l'agence suivra, en lien avec SONADEV, la mise au point du projet retenu dans le cadre de l'appel à projet urbain innovant lancé en 2021 sur le premier lot, dans le cadre de l'Ambition Maritime et Littorale. Elle animera, autant que de besoin, une revue de projet du quartier Moulin du Pé / Bois d'Avalix.

**chef de projet :**

Elodie Dano

**estimation :** 40 jours



# 5.02d



## une ambition maritime et littorale : suite des appels à projets de Saint-Nazaire agglomération

L'Ambition Maritime et Littorale, est né d'une impulsion de l'adrn, fin 2016, qui en assure depuis l'ingénierie. Pour contribuer à incarner cette ambition, en 2021 et 2022, l'adrn a assisté ses partenaires pour le lancement et l'animation de 2 appels à projet concernant 10 sites au total : 4 projets urbains et immobiliers et 6 «places à prendre » pour que des porteurs de projets puissent contribuer à les animer, à les ouvrir à la population, en portant des ambitions de lien social, de valorisation écologique et de révélation des lieux. L'adrn accompagnera les porteurs de projet sélectionnés dans le cadre de l'appel à projets «places à prendre» sur les sites de la base sous-marine, de Bonne Anse, de Méan ainsi que du Café du Pont à Rozé, dans la mise en oeuvre de leur programme, en mobilisant tous les partenaires concernés. Suite à la sélection, fin 2022, de lauréats à l'appel à projets urbains et immobiliers sur les sites des Anciennes serres de Porcé, de Moulin du Pé et de l'ilôt nautique, l'adrn accompagnera, en 2023, la mise au point des projets sélectionnés jusqu'à l'accompagnement à la rédaction des promesses de vente ou autorisation d'occupation et au contrôle de permis de construire. Plus spécifiquement, dans le cadre du projet de libération du site de Gavy par les établissements d'enseignement supérieur, l'agence conduit, depuis 2019, un groupe de travail avec les propriétaires et occupants du site (chambre de commerce et d'industrie, services de l'Etat, Université, centre hospitalier, ville de Saint-Nazaire et Saint-Nazaire agglomération), soumis à appel à projets mi-2021. En 2023, l'adrn poursuivra l'animation de cette démarche , notamment dans la préparation de la sélection d'un lauréat, puis dans l'accompagnement de celui-ci dans la mise en oeuvre de son projet (identification de la démarche d'urbanisme adéquate, procédures, accompagnement du porteur de projet pour la mise au point du dossier puis contrôle, accompagnement de toutes les parties dans la rédaction des promesses de vente, prises en charge par un notaire coordinateur, phasage, suivi de l'opération dans le temps, identification des actions à mener par les propriétaires). L'agence contribuera également à la mise en valeur de la démarche et des projets en élaborant un retour d'expérience, voire en organisant, en lien avec les collectivités et les partenaires mobilisés (Saint-Nazaire agglomération, Ville de Saint-Nazaire, Etat, CCI, NSNP, Centre Hospitalier, SONADEV Université), un temps fort de présentation des projets.

**chef de projet :**

Juliette Lempereur

**estimation :** 107 jours



Vue depuis le quai Demange . ©TOPOS architectes









Sujet transversal et aux entrées multiples, l'agriculture constitue une valeur-socle du projet de l'admn pour les années à venir.

Présente dans les questions de recyclage du foncier autant que dans les approches liées la qualité de vi(II)e ou à l'écosystème à déployer autour de la nature en ville, l'agriculture mérite une attention particulière, un réflexe méthodologique à intégrer au bon niveau dans les études et missions de l'agence.

En effet, l'agriculture n'est pas une réponse à une demande sociale de nature en ville ou d'aménité rurale pour les urbains. Elle n'est pas davantage un objet d'arbitrage foncier. C'est un système de production à considérer dans sa complexité. Il s'agira donc de mieux prendre en compte la valeur d'usage du foncier agricole, son rôle de production alimentaire, l'activité économique qu'elle génère et sa place dans l'économie primaire, les besoins des

acteurs, les éventuels conflits d'usage, sa contribution au paysage, leur impact environnemental, la préservation de la richesse des sols, etc.

Si une montée en compétence partielle est possible au sein de l'agence, il ne s'agit pas de disposer en interne de l'expertise nécessaire pour répondre à l'ensemble de ces enjeux mais de savoir les identifier et poursuivre le champ des collaborations, partenariats voire mutualisations avec des acteurs comme le Parc Naturel Régional de Brière ou la Chambre d'agriculture.

Ce nouvel enjeu souligné par les membres de l'agence aura l'occasion à se décliner en missions au cours des prochaines années.

considérer les enjeux agricoles

défi 6









agence sur la place publique





L'adrn capitalise de la donnée, des références, des modes de faire, des expériences, des travaux et réflexions. Ce matériau n'est utile à ses membres, partenaires et au public intéressé, que s'il est valorisé et diffusé.

Si l'agence communique à travers une newsletter et des publications aux objectifs identifiés (Vent d'Ouest pour un point de vue de l'agence, Décryptage pour une information factuelle, Baromètre pour des retours d'observations), l'adrn s'engage en 2023 dans une plus grande régularité et une mise à disposition renforcée de ses travaux à travers les publications.

Elle contribuera à acculturer les élus aux enjeux paysagers, urbains et architecturaux à travers différents modes d'intervention :

- l'organisation de colloques, séminaires, conférences et expositions à l'image des temps forts sur « les petites centralités » ou « Sortons la tête de l'eau » organisés en 2022... Sans omettre la participation à des manifestations extérieures comme l'animation d'ateliers lors de journées de la FNAU ;
- l'accueil de délégations, universitaires ou autres professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement afin de leur présenter le territoire et les projets, partageant ainsi les pratiques et la dynamique locale ;
- l'organisation de visites d'opérations ;
- l'animation d'ateliers de facilitation de projets ;
- le rôle de conseil dans la production de chartes de qualité architecturale et urbaine et dans sa mobilisation dans des jurys de maîtrise d'œuvre, permettant de partager son expertise en matière d'architecture ou conception urbaine.

L'accueil, l'information et la découverte du territoire prendront une dimension particulière avec l'espace de valorisation des projets qui prendra place dans les futurs locaux de l'adrn en 2025. Il s'agira de déployer des dispositifs pédagogiques d'éducation au territoire et à l'urbanisme adaptés à un public mixte de professionnels, de scolaires et de curieux.

Le conseil d'administration a validé le projet de relocalisation de l'adrn qui occupe actuellement des locaux provisoires au 24 rue d'Anjou, avant de rejoindre sa future adresse au 37 avenue Albert De Mun. L'opération menée en co maitrise d'ouvrage entre l'adrn et Silène (opérateur HLM), vise la rénovation d'un immeuble de la reconstruction et l'aménagement en rez-de-chaussée et en cœur d'îlot des futurs locaux de l'adrn. L'opération

comprendra aussi, en façade sur l'avenue, un nouvel espace de présentation et de valorisation des territoires et des projets. L'année 2022 a permis l'avancée concrète du projet avec la validation du permis de construire, les phases Pro et DCE et les démolitions partielles, curage et désamiantage. En 2023, l'agence d'urbanisme et Silène organiseront les négociations avec les entreprises suite à la consultation en vue d'une attribution des marchés et d'un début du chantier à la mi 2023. La livraison du projet est envisagée pour la mi 2025.

Dans les futurs locaux de l'adrn au 37 avenue Albert De Mun à Saint-Nazaire, l'agence proposera à ses partenaires, un plateau d'environ 150 m<sup>2</sup> ouvert sur l'espace public de l'avenue. Ce nouvel espace de présentation et de valorisation des territoires et des projets s'inscrira en complémentarité d'autres équipements (futurs CIAP de la Ville de Saint-Nazaire et maison de l'habitat de Saint-Nazaire agglomération, maison du projet Confluences 2030 à Redon, ...). En 2023, l'adrn anticipera l'ouverture de ce futur espace de valorisation (2025) en identifiant les modalités de son fonctionnement ainsi que les options programmatiques à envisager pour sa mise en œuvre.

L'adrn diffuse largement ses publications afin de partager son expertise sur de multiples sujets liés à son activité. Trois collections de publications existent. Les Vents d'Ouest expriment un point de vue de l'agence sur un sujet d'actualité et mettent en perspectives des problématiques locales. Les Décryptages tendent à apporter un éclairage juridique, synthétique et illustré sur une question spécifique ou sur un nouveau texte de loi. De leur côté les baromètres présentent de la donnée et des indicateurs chiffrés pour mieux comprendre l'évolution du territoire. Ses apports sont aussi complétés par des communications numériques (articles, web reportages) alors que la newsletter relate le fil d'actualité de l'agence. En 2023, le format de ces publications sera amené à évoluer afin de mieux s'articuler aux travaux des observatoires et de rendre compte de la diversité des expertises de l'agence.











ad

rn

adadrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

02 40 00 36 99

[contact@adadrn.fr](mailto:contact@adadrn.fr)

24 rue d'Anjou

CS 40326 • 44615 Saint-Nazaire Cedex