Destination Gavy - Saint Nazaire

Réhabilitation d’un ancien campus universitaire et construction de logements collectifs, au cœur de la nature.

CLIENT

Communauté d’Agglomération de la région Nazairienne et de l’estuaire - Carene

ÉQUIPE

Patriarche (Architecture, Architecture d’intérieur, Paysage, Urbanisme, Préfiguration, QEB, BIM, TCE, Économie)
Partenaires :
Obras, D’Ici-là, Mars Architectes, Vendredi Architecture et Urbanisme

KEYPOINTS

Création d’un nouveau quartier.
Réhabilitation du patrimoine.
Diversité programmatique.
Parc paysager.

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Décarboner - économie de matière (analyse du cycle de vie).
Label Biosourcé Niveau 2 visé.
Îlot de fraicheur.
Bâtiment Bioclimatique.
Favoriser la mobilité douce.

Le projet “Destination Gavy”, lauréat de la consultation “Action Maritime et Littorale”, est conçu en partenariat avec les agences Obras (urbaniste architecte du projet), D’ici là (paysagistes concepteurs), Mars Architectes et Vendredi Architecture et Urbanisme. Porté par Icade Promotion (mandataire) et le Groupe Duval.
Pensé en faveur du développement de l’attractivité du territoire, la programmation innovante du projet prévoit le développement de nouvelles activités et de nouveaux services.

Missionnés pour la réhabilitation de l’ancien campus universitaire d’une surface d’environ 10 600 m^2 et pour la construction des « Plots dans les Bois », un ensemble de logements collectifs en accession libre et sociale d’environ 5 800 m^2, nos équipes portent une attention particulière à préserver l’identité du patrimoine existant, à travers une intervention subtile et maîtrisée. Le tout étant de valoriser l’identité originelle du site tout en profitant du cadre verdoyant qu’offre l’implantation du site de Gavy, en bord de mer.

Typologie
Mixte, Logements, Réhabilitation

Coût de construction
N/C

Statut
Livraison 2030

Surface
16 400 m² de SDP

Localisation
Saint-Nazaire, France

Mode d’attribution
Appel à projet

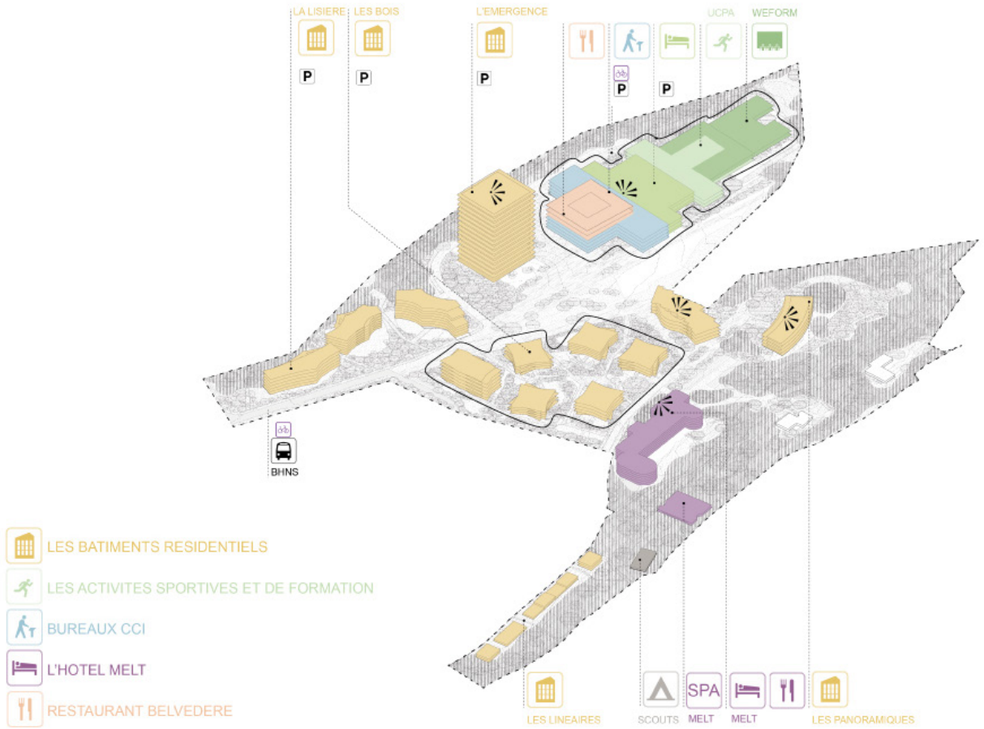
Un projet vertueux et attractif, aux multiples usages

Une nouvelle offre d'activités et de services

Espace singulier à la localisation privilégiée, le site de Gavy ambitionne de devenir un véritable « parc maritime », un lieu fédérateur, propice aux rencontres et à l'échange. La programmation mixte du projet aspire à dévoiler et mettre en valeur les qualités du lieu auprès du public à travers le déploiement de nouvelles activités et de nouveaux services. Le projet entend offrir une pluralité d'usages afin de dynamiser et appuyer l'attractivité du territoire au sein duquel il s'inscrit.

Les nouvelles offres développées se composent d'un panel d'activités sportives et de loisirs en association avec l'UCPA, de bars et de restaurants, d'un centre de formation WEFORM, de nouveaux bureaux pour la CCI de Nantes Saint-Nazaire, d'un belvédère à la vue imprenable, d'un hôtel 3 étoiles ainsi qu'un programme de logements.

Destination Gavy s'attache aux architectures et identités propres à chaque situation, en réponse à la multiplicité de séquences qu'offre le parcours du site. Pour chacune d'entre elles, notre équipe s'attache à développer la composante programmatique la plus adaptée.



Un projet responsable et vertueux

Au cœur d'un quartier végétalisé, le projet défend la préservation de l'environnement dans lequel il s'insère. Avec l'ambition d'être labelisé Biodivercity, il déploie plusieurs actions afin de soutenir cette volonté. Parmi elles, la plantation de plus de 600 arbres contribue notamment à entretenir et renforcer le caractère naturel et boisé du lieu. Le développement des mobilités douces et les circulations des véhicules légers se feront conformément au règlement du PLUi.

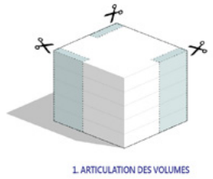
Dans une logique de préservation de la biodiversité et de minimisation de notre empreinte carbone, les intentions du programme se portent sur une mise en avant de la réhabilitation de l'existant et de la conservation des espaces naturels, notamment avec la maximisation des espaces de pleine terre et la minimisation des opérations de terrassements.

Le projet « Destination Gavy » s'inscrit plus largement dans la SNBC (Stratégie Nationale Bas-Carbone), grâce à sa démarche circulaire et bas carbone : pour les bâtiments neufs, les seuils 2028 sont définis par la RE 2020, et la labellisation visée est a minima de niveau 1 ou 2. Les bâtiments réhabilités pour leur part visent le label BBC rénovation Energie +- Carbone.

Par ailleurs, une attention particulière est portée sur la mise en place et l'utilisation de systèmes d'énergie renouvelables tels que la géothermie et l'agrothermie. Le projet bénéficiera entre autres de l'exploitation du réseau de chaleur mis en place par le service public de la ville de Saint-Nazaire, en 2023-2024.

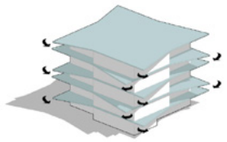
Habitat et nature : les “Plots dans les bois”

Connectés à l’environnement boisé environnant, ces logements attractifs pour les habitants de la ville bénéficient également d’une double orientation et de grandes terrasses, véritable gage de confort de vie pour les occupants.

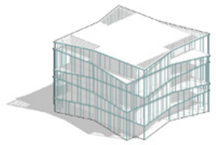


1. ARTICULATION DES VOLUMES

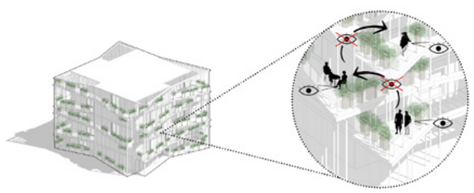
2. BI-ORIENTATION DES SEJOURS



3. MOUVEMENT DES TERRASSES



4. FAÇADE PERMÉABLE



5. INSERTION DE VERT

6. ÉTUDE DU VIS À VIS

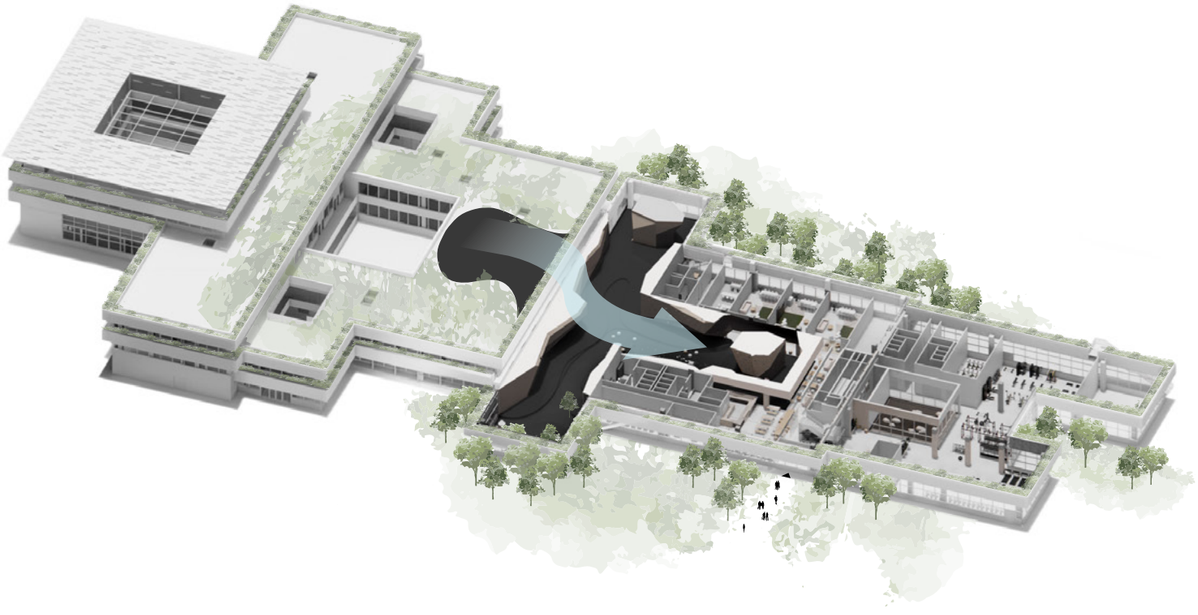
Pensés comme de petites entités compactes intégrant entre 12 et 14 logements chacun sur 2 à 5 niveaux, les « Plots dans les bois » sont conçus en accord avec l’environnement qui les entoure, dans un esprit naturel et boisé.
Des formes simples et affirmées associées à une architecture de type domestique permettent de renforcer le lien social, au cœur du projet. Ces éléments dynamiques et indépendants dialoguent ensemble et s’adaptent à l’échelle du site et aux habitants de ce quartier. Une importante réflexion est menée sur l’exposition des logements pour que chaque appartement bénéficie d’un ensoleillement maximal et de percées visuelles sans vis-à-vis et offrant de nouveaux points de vue. Le cœur d’îlot permet également de profiter d’un espace central et vivant, à l’échelle des habitants, en relation directe avec l’environnement paysagé.
Les jeux de terrasses et balcons entrecoupés par des éléments structuraux rythment de manière aléatoire le travail des façades.

Un bâtiment universitaire à la programmation innovante

Le bâtiment de l'Université est considéré comme un élément de patrimoine central porteur de l'identité du site.
L'enjeu du projet consiste à réhabiliter le bâtiment universitaire en intégrant une mixité de programmes en son sein, tout en préservant l'identité de l'existant à travers une intervention subtile et maîtrisée afin de respecter sa trame originelle.
L'intervention architecturale s'inscrit en suivant le découpage transversal du bâtiment existant, tout en conservant son ancrage topographique. Les différents volumes bâtis permettent une répartition équilibrée de l'ensemble du programme, afin que chaque fonction possède un espace dédié. Ce campus éducatif, à la nouvelle programmation diverse et innovante, se voit complété par une offre sportive et de loisirs cités plus haut.

Largement végétalisé grâce à la présence de patios, le bâtiment se dote de larges verrières qui offrent aux utilisateurs et aux étudiants une connexion renforcée avec la nature environnante. Les larges terrasses qui habillent le campus sont également conservées et réinvesties afin d'offrir au plus grand nombre des vues magnifiques sur la mer et l'ensemble du site.

Sublimer l'architecture existante et réinvestir les lieux avec un programme innovant.



Destination Gavy

Typologie
Mixte, Logements, Réhabilitation

Coût de construction
N/C

Statut
Livraison 2030

Surface
16 400 m² de SDP

Localisation
Saint-Nazaire, France

Mode d'attribution
Appel à projet

JUILLET 2025
Dépôt PC Bâtiment universitaire + Plot phase 1

NOVEMBRE 2025
Démarrage travaux Bâtiment universitaire

MAI 2026
Démarrage travaux Plot phase 1

OCTOBRE 2027
Dépôt PC Plot phase 2

2028
Livraison Bâtiment universitaire + Plot phase 1

2028
Démarrage travaux Plot phase 2

2030
Livraison Plot phase 2