



Compte-rendu

Concertation préalable à la création de la ZAC Coulvé-Québrais

Réunion publique de lancement du 22 février 2022

Nombre de participants : environ 100 personnes

Temps : 18h00 – 19h30

Présents	Excusés
<p>Intervenants :</p> <ul style="list-style-type: none">- David Samzun, Président de la CARENE- Christophe Cotta, Adjoint à l'Urbanisme, Ville de Saint-Nazaire- Julien Delile, bureau d'études architectes-urbanistes Masterplan- Anne-Lise Bideaud, bureau d'études paysagistes Nebbia <p>En présence de Frédéric Lecomte, adjoint de quartier de la Ville de Saint-Nazaire</p>	<ul style="list-style-type: none">- Catherine Lungart, Vice-Présidente de la CARENE, en charge de l'Aménagement Durable- Xavier Perrin, Vice-Président de la CARENE, en charge de l'Habitat et du Logement
<p><u>Ordre du jour / déroulement :</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Introduction par Monsieur Samzun et Monsieur Cotta :<ul style="list-style-type: none">- Le contexte, en termes de politique locale de l'habitat- Les 4 grandes convictions fondamentales qui guident les études en cours- La démarche de concertation autour du projet2. Présentation d'une synthèse du diagnostic et des enjeux identifiés, par Masterplan et Nebbia3. Echanges, Questions / Réponses	

1. **Introduction :**

Le contexte - Intervention de Monsieur David Samzun, Président de la CARENE :

Monsieur Samzun rappelle quelques chiffres factuels :

- En 1968, 3.3 personnes / ménage contre aujourd'hui 1.9 personnes / ménage, et même 1.2 dans l'hypercentre

- Pour répondre aux besoins en logements sur la Ville de Saint-Nazaire à population constante, la construction de 400 logements/an est nécessaire, dont 300 pour accueillir le nombre de ménages issu principalement du desserrement (décohabitation etc.) et 100 pour répondre aux situations de mal-logements (SDF, hébergements précaires, cohabitation subie...).

A cela, s'ajoute le fait que la Ville est attractive, à taille humaine, à l'environnement exceptionnel, avec un foyer industriel recrutant de nouveaux salariés arrivant avec leurs familles, et que les prix de l'immobilier sont encore un peu moins élevés que dans les communes et stations balnéaires environnantes.

David Samzun explique que deux leviers existent en vue d'assurer une production de logements :

- La maîtrise publique du foncier, concernant environ 50% de la production, avec l'intervention de la collectivité dans le cadre de ZAC (Zones d'Aménagement Concerté), d'opérations de renouvellement urbain...
- Le marché privé sur les 50% autres, réalisés par les particuliers et les promoteurs-constructeurs, sans intervention de la Collectivité, dans le cadre du PLUi.

La volonté de la CARENE et de la Ville de Saint-Nazaire est de ne pas subir le marché privé, l'accès au logement étant un sujet déterminant. Certains acteurs économiques ont en outre fait part de leur inquiétude quant aux difficultés rencontrées par leurs nouveaux salariés pour se loger à Saint-Nazaire ou dans son agglomération.

D'autres chiffres provenant de la base de données de SILENE, Office Public de l'Habitat de Saint-Nazaire, sont précisés :

- 4 000 demandes de logements locatifs sociaux en stock, soit une augmentation de 20% sur les 4 dernières années
- Environ 19 mois entre la demande et l'attribution d'un logement
- Une forte demande sur les T2, pour lesquels le délai d'attribution dépasse les 19 mois

Au vu de ces éléments, la CARENE et la Ville de Saint-Nazaire portent une volonté politique forte de construire dans la ville afin d'éviter l'étalement urbain, de prendre soin de l'environnement mais aussi de soutenir le développement économique ; la politique de l'habitat consistant en l'architecture de la politique sociale.

Les 4 grandes convictions fondamentales - Intervention de Monsieur Christophe Cotta, Adjoint à l'urbanisme de la Ville de Saint-Nazaire :

Christophe Cotta présente le site d'études dont le périmètre est à distinguer du périmètre opérationnel / à urbaniser de la future ZAC.

Les **quatre grandes convictions fondamentales**, constituant les fils conducteurs des réflexions visant à l'élaboration du projet paysager et urbain Coulvé-Québrais, sont ensuite explicitées par Christophe Cotta :

1. **S'inscrire en prolongement de la ville existante, en mettant en valeur les qualités paysagères des étangs :**
 - Une connexion du projet avec ses avoisinants est indispensable, le projet veillera à composer des interfaces qualitatives avec les quartiers environnants (continuité piétonne, vis-à-vis, axes requalifiés...).
 - Le projet permettra une mise en valeur du site au bénéfice de tous, habitants comme usagers (promenade, pêche, sport etc.), les étangs et leurs abords en cœur du site étant un patrimoine commun.

2. **Préserver et valoriser un écrin naturel au bénéfice de tous, en composant les nouveaux quartiers à l'écart des secteurs sensibles :**
 - L'écrin naturel et paysager est là et doit être préservé, renforcé et valorisé.
 - Il s'agit d'un renversement de méthode par rapport à la première ZAC datant de 2009, l'objectif étant aujourd'hui de mieux tenir compte du site et de ses milieux naturels, en respectant l'existant et en insérant un projet urbain dans les « interstices ». Dans la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser), trop souvent la compensation a primé par le passé, l'évitement est aujourd'hui la stratégie.
1 000 à 1 200 logements étaient ainsi programmés dans le cadre de la première ZAC. Un potentiel de 600 logements est envisagé à ce stade amont des études.

3. **Donner envie de circuler autrement qu'en voiture, en imaginant un quartier pacifié, avec une circulation « en coulisse » :**
 - Trop facilement, la voiture a fait le quartier et par suite le paysage. L'enjeu essentiel est aujourd'hui de donner la priorité aux modes doux, aux piétons et aux vélos.
 - La phase d'études à venir portant sur les scénarios d'aménagement sera notamment l'occasion d'étudier dans quelle mesure une traversée du futur quartier pourrait se faire sans rencontrer une route et donc une voiture.

4. **Donner la priorité à l'« habitat individualisé », en recherchant les qualités d'une maison dans un quartier diversifié et bien situé**
 - Compte tenu de la rareté du foncier, la notion d'habitat « individualisé » est privilégiée, la notion d'habitat « individuel » renvoyant trop à la maison pavillonnaire classique au milieu de son jardin, consommatrice d'espace.
 - Le projet comportera ainsi une part essentielle d'habitat individualisé : des maisons de ville, des maisons imbriquées, des formes d'habitat ayant les qualités de l'habitat individuel (espaces extérieurs, entrées autonomes etc.).

- La situation sanitaire liée au Covid-19 confirme le besoin de reconstituer une offre à destination de ménages souhaitant un habitat plus individualisé.
- Il ne s'agira donc pas d'un quartier d'immeubles mais pour autant, la programmation comportera également de l'habitat collectif en vue d'une diversification du quartier.

La démarche de concertation autour du projet, telle que définie sur les 6 mois à venir (1^{ère} vague de concertation) est présentée par Monsieur Cotta :

Suite à la présente réunion de lancement, 3 ateliers participatifs sont prévus à compter du 22 mars 2022 à destination de toutes personnes intéressées, qui seront animés par les Bureaux d'Etudes en charge des études préalables en cours, en présence de représentants techniques de la CARENE :

- Atelier participatif #1 - Partage du diagnostic / nommer ensemble les lieux et les enjeux : le mardi 22 mars 2022 à 18h00, à la Maison des Syndicats – 4 rue François Marceau à Saint-Nazaire
- Atelier participatif #2 – Les grands principes des scénarios : le mercredi 6 avril 2022 à 18h00, à la Maison des Syndicats
- Atelier participatif #3 – Travail sur le scénario retenu : le mercredi 29 juin 2022 à 18h00, à la Maison des Syndicats

Ce 3^{ème} atelier aura lieu après arbitrage politique quant au scénario d'aménagement et de programmation retenu pour le site Coulvé-Québrais.

Une réunion publique de restitution sera ensuite programmée à partir de septembre 2022, en vue d'une présentation de ce scénario.

A ces différentes modalités de concertation s'ajoutent notamment :

- L'implantation d'un panneau d'information sur le site
- La mise à disposition d'un registre d'observations dans le hall d'accueil de la CARENE, ainsi que d'un formulaire de contact sur les sites agglo-carene.fr et saintnazaire.fr afin de permettre à toutes personnes intéressées la formulation d'observations et propositions visant à alimenter les études et enrichir le projet

2. Présentation par Masterplan et Nebbia d'une synthèse du diagnostic et des premiers enjeux identifiés

Cf. support de la réunion publique, diapos 15 à 39

3. Questions / réponses :

Suite à ces temps d'exposés, des échanges avec la salle ont permis l'expression de remarques et interrogations. Les principales préoccupations des participants portent sur :

- La programmation du projet connexe Vasco de Gama : immeubles collectifs ?
- La capacité d'accueil des équipements scolaires existants à proximité du projet (groupe scolaire Pierre Brossolette, collège Jean Moulin...)
- Les enjeux de circulation sur les voies alentours :
 - o Réaménagement de la route de Guindreff dans le cadre du projet ?
 - o Amélioration de l'accès à la route Bleue depuis Coulvé en direction du Sud Loire sans avoir à remonter jusqu'au rond-point de l'Immaculée ?
 - o Organisation de la desserte viaire du secteur Coulvé ?
- Les nuisances sonores compte tenu de la proximité de la RD213 / route Bleue, au niveau notamment du Pont de la Missaudière
- Les éventuelles pollutions que pourrait générer le projet :
 - o Incidences sur la qualité des eaux des bassins, utilisés pour des activités de pêche ?
 - o Plus globalement du fait des chantiers ?
- Les enjeux agricoles : une dimension agriculture urbaine est-elle intégrée au projet ?
- Le niveau des eaux sur le site
- Les formes urbaines et notamment le positionnement des immeubles / logements collectifs sur le site
- L'éventuelle conservation d'éléments de la première ZAC
- Le calendrier prévisionnel du projet :
 - o L'articulation avec le calendrier prévisionnel du projet Moulin du Pé, autre projet urbain d'envergure en cours,
 - o Calendrier de la concertation : diffusion de l'information entre chacun des ateliers participatifs

Ces questionnements et remarques ont donné lieu aux éléments de réponse suivants, thématique par thématique :

Projet Vasco de Gama :

Christophe Cotta précise qu'une programmation similaire à celle de Coulvé-Québrais est envisagée, avec une priorité à l'habitat individualisé (cf. ci-dessus).

Le terrain concerné n'est pas en zone humide, s'agissant d'une ancienne friche. Le projet Vasco de Gama est par contre l'occasion d'étudier un dévoiement de la rue Charles Longuet en vue d'une future renaturation de l'espace ainsi libéré au contact de la zone humide de la butte de la Belle Hautière. La connexion entre les projets sera étudiée et assurée notamment via le cheminement doux existant.

Equipements scolaires :

David Samzun indique que les impacts des projets d'habitat sur les équipements scolaires existants sont étudiés. Afin d'estimer les éventuels besoins d'ouvertures de classes, la Ville est accompagnée par un bureau d'études spécialisé. Sur la base de ces études, la Ville a décidé la construction d'un nouveau groupe scolaire à l'ouest de la Ville. La réhabilitation d'un collège est actuellement en cours également.

Par ailleurs, après réalisation de l'école de Saint-Marc qui ne bénéficie malheureusement d'aucune marge d'extension possible, la Ville est désormais particulièrement vigilante à ce que les programmes préservent l'avenir en permettant d'éventuelles extensions.

Enjeux de circulation :

- David Samzun et Christophe Cotta confirment qu'il s'agit d'un important enjeu à l'échelle de l'ensemble de la Ville.

Le dernier aménagement routier d'envergure est celui du Boulevard Georges Charpack dans le cadre de la construction de la cité sanitaire. La réalisation d'autres barreaux routiers serait nécessaire au regard de la pression automobile que subissent certains axes. La Mairie reçoit ainsi régulièrement des sollicitations d'habitants relatives aux flux de véhicules en augmentation sur des voies, et notamment des voies rurales, qui n'étaient initialement pas destinées à recevoir de tels transits (incidence de Waze notamment).

Afin d'objectiver les problématiques et d'améliorer le plan de circulation à l'échelle de la Ville, cette dernière va se doter d'un outil / logiciel permettant de réaliser des études de simulation des flux de circulation qui permettront d'examiner les scénarios possibles afin d'anticiper et de résoudre les problèmes de circulation.

- L'ensemble des voies aux abords du site de Coulvé-Québrais seront traitées en lien avec les études préalables en cours en vue de la création de la ZAC.

La route des Bassins notamment sera reconfigurée en cohérence avec son statut d'entrée de ville.

- Christophe Cotta rappelle que l'aménagement d'un accès à la route Bleue depuis Coulvé en direction du Sud Loire sans avoir à remonter jusqu'au rond-point de l'Immaculée, a été envisagé mais cet aménagement impacterait les milieux naturels et se heurte donc à la réglementation environnementale. Il en de même dans les secteurs ruraux de la commune.
- Enfin, concernant l'organisation de la desserte viaire du secteur Coulvé, le projet ne permet pas à ce stade amont de donner des précisions sur les futures voies qui se connecteront aux voies existantes.

Nuisances sonores :

La Ville et la CARENE sont tout à fait conscientes des nuisances subies par les riverains de cette voie départementale, s'agissant d'un problème récurrent faisant l'objet de remontées régulières auprès de la Mairie.

Afin que ce ne soit pas le quotidien des futurs habitants du secteur Coulvé-Québrais, l'équipe en charge des études comprend un bureau d'études spécialisés sur les questions acoustiques dont les études vont influencer sur le plan masse du projet (implantation des bâtiments à une distance minimale de la route Bleue).

Pollution :

- Concernant la qualité des eaux des étangs, David Samzun a le regret de devoir régulièrement signer des arrêtés d'interdiction de pêche en raison de divers facteurs de pollution. Le maintien de la qualité des eaux est un réel enjeu auquel tant la Ville que la CARENE apportent une attention particulière.

Un des enjeux du projet vise à garantir la préservation de la qualité des eaux du site afin que les étangs continuent à accueillir les activités liées à la présence de l'eau.

- David Samzun rappelle que les entreprises amenées à intervenir dans le cadre du projet sont bien entendu soumises à des règles et exigences en la matière.
- Sur ce sujet relatif au suivi des chantiers, évoqué par référence à des problématiques rencontrées dans le cadre de la ZAC du Plessis, David Samzun en appelle au comportement tant des entreprises que des particuliers, se devant d'être responsables.
- Un processus global d'évaluation environnementale (avec réalisation d'une étude d'impact) est mené concomitamment aux études urbaines pour s'assurer de la bonne prise en compte de ces enjeux environnementaux.

Agriculture :

- Le projet Coulvé-Québrais a en effet un impact sur les espaces agricoles qui occupent le site. Cet impact est connu de longue date par les exploitants.
- Les incidences des projets urbains sur l'activité agricole font l'objet d'études d'impact agricole et doivent être examinées à plus grande échelle. Certaines surfaces agricoles ont ainsi été retirées de zones urbanisables afin de limiter leur réduction. Le Maire cite l'exemple d'un grand foncier à Saint Marc qui avait initialement vocation à être urbanisé en continuité du projet des Rochelles et qui finalement a été « reversé » dans l'espace agricole.
- David Samzun rappelle également la volonté de la Ville et de la CARENE de porter la surface du PEAN (périmètre de protection d'espaces agricoles et naturels périurbains) de l'Immaculée, instauré par le Département, à plus de 1 000 hectares. Il s'agit également d'un enjeu du PAT (Projet Alimentaire Territorial), porté par la CARENE et notamment Monsieur Eric Provost, Vice-président de la CARENE en charge de la Transition écologique et Président du PNRB (Parc Naturel Régional de Brière).
- Christophe Cotta confirme que le projet Coulvé-Québrais ne comporte pas de surfaces destinées à une exploitation agricole, la vocation première du projet étant de créer de l'habitat. Cela étant, si le projet parvient à dégager des espaces pouvant servir à une production à micro-échelle, cette démarche pourrait être valorisée et accompagnée.

Niveau des eaux sur le site :

David Samzun rappelle que Saint-Nazaire est une île et que la question de l'eau est essentielle et prise en compte via notamment les plans de prévention des risques.

Julien Delile ajoute que les enjeux hydrauliques et risques d'inondation sont intégrés dans le cadre des études en cours. La limite du niveau des eaux n'est pas précisément connue à ce stade des études mais par anticipation, un recul confortable est prévu afin de distancier les futures habitations des zones humides et des étangs et une attention particulière est portée aux points bas du site.

Christophe Cotta ajoute que l'atelier participatif n° 1 du 22 mars 2022 permettra de présenter le diagnostic plus précisément.

Formes urbaines / implantation de collectifs :

La phase actuelle du projet ne permet pas encore de définir avec précision où seront positionnées les futures habitations. La phase d'études à venir d'élaboration de propositions de scénarios d'aménagement permettra d'affiner les aspects programmatiques des futurs îlots constructibles.

David Samzun et Christophe Cotta rappellent que s'agissant d'une opération publique d'aménagement sur du foncier maîtrisé, une attention particulière pourra être portée à ce que le projet n'occasionne pas de gêne pour les habitations riveraines, notamment en termes de luminosité et de perte d'intimité.

Evolution depuis la première ZAC :

David Samzun confirme que le projet repart de zéro. Les études sont reprises dans leur totalité, suivant les grandes convictions fondamentales exposées par Christophe Cotta. Cette première ZAC et sa programmation à plus de 1 000 logements ne sont plus d'actualité, la démarche actuelle est complètement différente et respectueuse de l'environnement dans lequel les futurs quartiers se développeront. Il y aura ainsi moins de logements dans cette nouvelle mouture.

Calendrier prévisionnel :

Concernant la temporalité des projets Moulin du Pé et Coulvé-Québrais :

- Le projet Moulin du Pé est davantage avancé, le plan guide étant validé. Les premiers îlots seront ainsi commercialisés à partir de 2023 afin d'accueillir de premiers habitants d'ici la fin du mandat.
- Le projet Coulvé-Québrais verra quant à lui un démarrage des travaux d'aménagement au mieux en 2025/2026, en vue d'un accueil des futurs habitants après 2026, sous le prochain mandat, David Samzun précisant qu'il s'agit de préparer les fonciers pour les équipes municipales de demain. Christophe Cotta indique que des dates prévisionnelles de lancement restent à ce stade sujettes au bon déroulement des procédures administratives à venir. Quant au phasage de réalisation du projet entre les secteurs Coulvé et Québrais, il reste à préciser dans le cadre des études à mener.

Concernant les démarches de concertation :

- La concertation va permettre de poursuivre le dialogue au fur et à mesure de l'avancement du projet.
Quant à la remarque sur un rythme estimé trop resserré des ateliers participatifs à venir, David Samzun et Christophe Cotta rappellent que ces ateliers n'ont aucunement vocation à une co-construction du projet. Ces ateliers permettront dans le cadre réglementaire lié à la procédure de ZAC un partage des éléments de diagnostics et des grands principes des propositions de scénarios puis un travail sur le scénario d'aménagement et de programmation in fine retenu par les élus de la CARENE et de la Ville dans le cadre du Comité de pilotage du projet. Les échanges qui auront lieu dans le cadre des ateliers permettront d'alimenter les réflexions et ainsi de nourrir la phase scénarios d'aménagement, à partir des retours des participants.
- Enfin, il est précisé que les démarches présentées s'inscrivent dans un premier temps de concertation, cette concertation ayant vocation à se poursuivre et être animée par la suite tout au long du projet, au-delà des études préalables en cours.

Christophe Cotta conclut la réunion publique en remerciant l'ensemble de participants et en invitant les personnes intéressées à s'inscrire au ateliers participatifs.