

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Novembre 2021



EXTRAIT N° 2021.00268 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

**Nombre de membres :**

↪ en exercice : 16  
↪ présents : 12  
↪ représentés : 4

L'an deux mille vingt et un, le seize novembre à 14 heures 00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. Jean-Jacques LUMEAU, 1<sup>er</sup> Vice-Président**, en l'absence de son Président et conformément aux articles L.2122-17 et L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales,

**Date de convocation :**

Mercredi 10 Novembre  
2021

**Étaient présents :**

**BESNE** : Mme Sylvie CAUCHIE  
**MONTOIR-DE-BRETAGNE** : M. Thierry NOGUET  
**SAINT-ANDRE-DES-EAUX** : Mme Catherine LUNGART  
**SAINT-JOACHIM** : Mme Marie-Anne HALGAND  
**SAINT-MALO-DE-GUERSAC** : M. Jean-Michel CRAND  
**SAINT-NAZAIRE** : M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Céline GIRARD, M. Eric PROVOST,  
Mme Céline PAILLARD, M. Xavier PERRIN, Mme Béatrice PRIOU  
**TRIGNAC** : M. Claude AUFORT

**Secrétaire de séance :**

Catherine LUNGART

**Absents représentés :**

**DONGES** : M. François CHENEAU donne pouvoir à Mme Catherine LUNGART  
**LA CHAPELLE-DES-MARAIS** : M. Franck HERVY donne pouvoir à M. Xavier PERRIN  
**PORNICHET** : M. Jean-Claude PELLETEUR donne pouvoir à M. Thierry NOGUET  
**SAINT-NAZAIRE** : M. David SAMZUN donne pouvoir à M. Jean-Jacques LUMEAU

**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable

**Objet** : Projet de création de la ZAC Coulvé Québrais - Territoire de la Commune de Saint-Nazaire – Objectifs du projet et modalités de concertation préalable - Approbation

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE****Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Novembre 2021**

**Commission** : Commission Transition écologique et Aménagement durable

**Objet** : Projet de création de la ZAC Coulvé Québrais - Territoire de la Commune de Saint-Nazaire – Objectifs du projet et modalités de concertation préalable - Approbation

**Catherine LUNGART, Vice-présidente,**

Expose,

Par délibération du 16 octobre 2007, le Conseil communautaire de la CARENE a déclaré d'intérêt communautaire l'opération d'aménagement du site de Coulvé Québrais sur la Commune de Saint-Nazaire et une première Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a par suite été créée en 2009. Ce premier projet n'a cependant pas été mis en œuvre et la ZAC a été supprimée par le Bureau communautaire du 07 novembre 2017.

Pour autant, le secteur de Coulvé Québrais demeure un site cible de la stratégie de développement urbain de la Ville de Saint-Nazaire. Il représente l'un des derniers grands secteurs d'urbanisation au sein de la ville constituée, à l'intérieur de la route Bleue, fléché au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Nazaire comme secteur à destination de logements depuis plus de 10 ans et retenu dans le cadre du PLUi (intercommunal) comme zone future de développement urbain à vocation d'habitat. Les sites de Coulvé et de Québrais sont ainsi classés en zone 2AUa d'urbanisation future et désignés comme devant participer à contenir la ville à l'Ouest et rééquilibrer le développement de l'habitat au profit du centre.

C'est dans ce cadre et au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) que la CARENE, en accord avec la Ville de Saint-Nazaire, a décidé de relancer les études sur un périmètre d'études réduit, excluant le secteur Est dit Vasco de Gama qui fait l'objet d'une démarche distincte.

Ces études doivent permettre de définir les conditions de faisabilité de cette future opération d'aménagement, tant sur les plans techniques qu'administratifs et financiers, en vue de la création d'une ZAC.

Une première phase d'études portant sur le diagnostic du site et de son environnement a d'ores et déjà été engagée. Elle doit permettre de déterminer le potentiel d'aménagement du site, au regard des enjeux environnementaux. Cette phase d'étude en cours de réalisation se déroulera sur un cycle annuel, de manière à assurer la réalisation des inventaires « faune, flore, milieux naturels quatre saisons ».

Le périmètre d'études couvre une emprise d'environ 60 hectares délimitée :

- au nord, par la RD213 (route Bleue) ;
- à l'est, par le boulevard de Bougainville et la rue Charles Longuet ;
- à l'ouest, par la RD 47 (route des Bassins) ;
- au sud, par la route de Guindreff.

Il s'agit d'un périmètre de réflexion élargi afin de penser la mutation du quartier en interconnexion avec les quartiers adjacents. En outre, il comporte des espaces de respiration destinés à être préservés de toute urbanisation, le site se caractérisant par un cadre paysager et environnemental remarquable avec les bassins de Guindreff et l'étang de la Belle Hautière ; réels écrans de nature à valoriser.

Les grands objectifs poursuivis par le projet de ZAC Coulvé Québrais sont les suivants :

1. S'appuyer sur le cadre paysager et environnemental remarquable, dont la préservation et la valorisation constitueront un enjeu fort dans le parti pris initial du projet urbain :

Le secteur à l'étude comporte ainsi des ensembles d'espaces naturels et de loisirs destinés à être préservés de toute urbanisation, notamment aux abords des bassins et étangs. Le diagnostic environnemental en cours de réalisation permettra d'affiner la connaissance de l'ensemble des secteurs sensibles et éléments à enjeux environnementaux.

L'empreinte de ces espaces naturels mais également la topographie ainsi que les vues et perspectives seront primordiales dans la définition du parti d'aménagement qui devra valoriser au mieux la trame environnementale et paysagère. Ces composantes naturelles et paysagères constitueront ainsi le fondement du projet et une stratégie d'évitement sera en ce sens privilégiée.

La présence de l'eau sera en outre une composante essentielle du projet qui viendra enrichir le cadre paysager du quartier et de ses espaces publics. En ce sens, les études viseront à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols.

2. Permettre à la Ville de Saint-Nazaire d'offrir, en lien avec les objectifs du PLH, une variété de logements (logements libres, logements locatifs sociaux, logements abordables, logements locatifs privés prévoyant de répondre au mieux à l'objectif de peuplement recherché – familles - et assurant une diversité de parcours résidentiel et de formes urbaines) :

La mise en œuvre d'une opération d'aménagement publique sur ce secteur présente des enjeux de régulation de l'offre de logements tant d'un point de vue quantitatif, en complément des opérations de renouvellement urbain, que qualitatif, en permettant un rééquilibrage de l'offre plus en adéquation avec les objectifs de peuplement et la demande.

Cette programmation résultera de la capacité d'accueil du site, les études devant permettre de faire émerger le nombre de logements pouvant être accueillis sur ce site, en cohérence avec sa sensibilité paysagère et environnementale.

Dans ce cadre, des formes urbaines contrastées seront étudiées, comportant une part significative de logements aux formes individualisées et adaptées au contexte nazairien.

3. Assurer une opération exemplaire en termes d'économie d'espace et d'optimisation dans un contexte de trajectoire « zéro artificialisation nette ». En ce sens, le projet doit être complémentaire d'autres secteurs de projets plus urbains et l'objectif de densité sera réfléchi de manière contextuelle, en prenant en compte la sensibilité paysagère et la situation de franges d'agglomération du site.
4. Assurer la connexion du futur projet urbain avec le reste de la Cité et plus particulièrement avec les quartiers en rives (Berthauderie / Vasco de Gama, Belle Hautière, centre logistique de Coulvé...), en composant des interfaces qualitatives avec chaque frange du projet : transition douce avec le tissu résidentiel au sud du site, que ce soit en termes de volumétrie et d'ambiance ; perméabilité forte, via notamment des liaisons douces, au sein du secteur et avec les quartiers adjacents, le tissu résidentiel, les équipements et commerces à proximité, le maillage viaire existant, la desserte en transports en commun, les liaisons douces existantes etc.
5. Rechercher un quartier pacifié en portant une attention particulière au développement des déplacements doux et en explorant différents systèmes de desserte et de stationnement permettant une « mise à distance » de la voiture.
6. Expertiser les « destinations » complémentaires à donner au projet, adaptées à sa situation à proximité du centre-ville et de la gare notamment et participant à structurer une offre de proximité à l'échelle du grand quartier, ce au regard notamment de la capacité d'accueil des équipements existants à proximité : potentiel d'équipements publics (petite enfance etc.), potentiel pôle de centralité (commerces et services), espaces publics, paysagers et naturels favorisant le « vivre ensemble » et le partage de l'espace (espaces de loisirs en lien avec les bassins et l'étang etc.).

Conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire de soumettre ce projet à concertation préalable et d'en définir les modalités, afin que soient associés à l'élaboration du projet les habitants et toutes personnes intéressées. Cette concertation doit permettre au public d'une part, d'accéder aux informations relatives au projet et à son avancement afin de faciliter une appropriation et la compréhension des différents enjeux assignés au projet et d'autre part, de formuler des observations et propositions qui viendront alimenter les études et enrichir le projet.

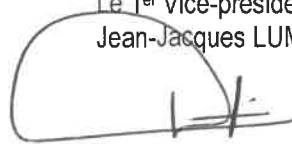
Les modalités de concertation suivantes sont définies comme suit :

- Information dans la presse et les supports de communication des collectivités (magazines, sites internet...),
- Implantation d'un panneau d'information sur le site
- Mise en ligne sur les sites internet des collectivités d'un formulaire de contact, visant à recueillir les observations du public,
- Mise à disposition d'un registre sous format papier dans le hall d'accueil de la CARENE, visant à recueillir les observations du public,
- Organisation d'une réunion publique a minima,
- Organisation d'ateliers participatifs.

Le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, délibère et :

- approuve les objectifs poursuivis par ce projet d'aménagement « création de la ZAC Coulvé Québrais » tels qu'explicités,
- approuve les modalités de concertation préalable telles que définies ci-dessus,
- autorise le Président ou son représentant à prendre toutes les initiatives nécessaires en ce sens.

Le 1<sup>er</sup> Vice-président,  
Jean-Jacques LUMEAU




**ADOpte A L'UNANIMITE**

ACTE RENDU EXECUTOIRE  
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE

LE : 22 NOV 2021

ET AFFICHAGE  
LE : 26 NOV 2021

P/Le Président de la CARENE  
Et par délégation Delphine VANNOBEL,  
Responsable des Assemblées





## BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

**Collectivité : La CARENE**

**Utilisateur : VINCENT Christine**

### Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Délibérations
Numéro de l'acte :	DELBC2111160268
Date de la décision :	2021-11-16 00:00:00+01
Objet :	Projet de création de la ZAC Coulvé Québrais - Territoire de la Commune de Saint-Nazaire – Objectifs du projet et modalités de concertation préalable - Approbation.
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1.6 - ZAC Autres
Identifiant unique :	044-244400644-20211116-DELBC2111160268-D E
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
044-244400644-20211116-DELBC2111160268-DE-1-1_0.xml	text/xml	1041
Nom original :		
268.pdf	application/pdf	253701
Nom métier :		
99_DE-044-244400644-20211116-DELBC2111160268-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	253701

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	22 novembre 2021 à 10h52min12s	Dépôt initial
En attente de transmission	22 novembre 2021 à 10h52min12s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	22 novembre 2021 à 10h52min13s	Transmis au MI
Acquittement reçu	22 novembre 2021 à 10h52min23s	Reçu par le MI le 2021-11-22