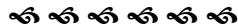


**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**

**Séance du Bureau Communautaire du Mardi 16 Mars 2021**



**EXTRAIT N° 2021.00045 DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Nombre de membres :**

↪ en exercice : 16  
↪ présents : 14  
↪ représentés : 0

**Date de convocation :**

Mercredi 10 Mars 2021

**Secrétaire de séance :**

Céline Girard

L'an deux mille vingt et un, le seize mars 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. David SAMZUN, Président.**

**Étaient présents :**

**BESNE :** Mme Sylvie CAUCHIE

**DONGES :** M. François CHENEAU

**LA CHAPELLE-DES-MARAIS :** M. Franck HERVY

**MONTOIR-DE-BRETAGNE :** M. Thierry NOGUET

**PORNICHET :** M. Jean-Claude PELLETEUR

**SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX :** Mme Catherine LUNGART

**SAINT-JOACHIM :** Mme Marie-Anne HALGAND

**SAINT-MALO-DE-GUERSAC :** M. Jean-Michel CRAND

**SAINT-NAZAIRE :** M. David SAMZUN, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Lydie MAHE,  
Mme Céline GIRARD, Mme Céline PAILLARD,

**TRIGNAC :** M. Claude AUFORT

**Absents excusés :**

**SAINT-NAZAIRE :** M. Eric PROVOST, M. Xavier PERRIN

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

**Objet :** Commune de La Chapelle des Marais – Engagement des études préalables à l'aménagement de l'îlot Graineterie, et définition des objectifs et modalités de la concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme - Approbation

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

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

**Objet** : Commune de La Chapelle des Marais – Engagement des études préalables à l'aménagement de l'ilot Graineterie, et définition des objectifs et modalités de la concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme - Approbation

**Catherine LUNGART, Vice-présidente,**

Expose,

Le projet de développement communal de La Chapelle des Marais, défini par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2007, a été décliné opérationnellement par l'élaboration d'un Projet Global d'Aménagement du Centre-Ville qui a été approuvé en 2010 par son Conseil municipal.

Entre autres objectifs, ce « plan guide » prévoyait « le renouvellement du tissu urbain, de l'habitat, de sa forme et de sa typologie ». En conséquence, différents sites opérationnels ont été identifiés, dont l'ilot « Gare » qui a fait l'objet d'une mise en œuvre effective, avec la livraison en 2016 de 30 logements locatifs sociaux et l'implantation d'une pharmacie et d'une maison médicale situées en plein centre bourg à proximité immédiate de la mairie.

Ce plan guide a également largement contribué à alimenter la réflexion préalable à l'élaboration du Programme Local de l'habitat communautaire approuvé en 2016. Pour rappel, les objectifs communaux établis par ce document prospectif sont la réalisation de 240 logements (soit 40 par an environ) dont 90 logements locatifs sociaux.

Enfin, le plan guide a défini des ilots de « veille foncière » pour lesquels une stratégie d'acquisition était mise en place par la CARENE. Parmi ces ilots, figure un ensemble immobilier situé juste en face de l'ilot « Gare » précité et à proximité immédiate des équipements publics. Dès lors, le service foncier de la CARENE a entrepris une démarche de veille et de prospection active qui lui ont permis de se porter acquéreur de différents biens situés dans ce périmètre.

Dans ces conditions, il apparaît opportun de mener une étude à visée opérationnelle pour permettre la mutation et le renouvellement urbain de cet ilot foncier.

Deux périmètres sont définis pour mener à bien cette étude :

- Un périmètre élargi de réflexion qui permettra d'interroger le fonctionnement du ou des projets futurs avec le reste du bourg, notamment au regard des flux de circulation, et des connections entre ilots. Il s'étend de la rue Cornély au nord, à la rue des Ecluses au sud ; de la rue de la Brière à l'ouest, à la rue de Penlys à l'est,
- Un périmètre opérationnel (d'environ 5 100 m<sup>2</sup> et 4 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics) correspondant aux terrains maîtrisés (ou en passe de l'être) par la CARENE, et les espaces publics au droit de l'ilot.

Ce type de périmètre s'inscrit particulièrement dans les orientations portées par le PLU intercommunal récemment approuvé par la CARENE et exécutoire depuis le 17 avril 2020, qui vise à produire 60 % de logements neufs dans l'enveloppe urbaine, avec un objectif de tendre vers une densité résidentielle de 40 logements par hectare en renouvellement urbain.

Ainsi, l'étude proposée vise à :

- Mener un diagnostic et mesurer les capacités d'accueil de l'ilot, afin de réaliser une orientation d'aménagement cohérente à l'échelle du périmètre opérationnel ;
- Préciser le programme envisagé (environ 28 logements individuels plutôt denses, ménageant la possibilité de réaliser deux cellules commerciales) via une démarche itérative entre les différents partenaires publics ;
- Dessiner l'alignement le long de la rue de la Brière, et du boulevard de la Gare au droit de l'ilot, en intégrant les stationnements nécessaires, et notamment les intersections ;
- Concevoir au stade d'avant-projet, les voiries et la desserte interne de l'ilot, et produire les fiches de lots adéquates ;
- Apporter les éléments financiers qui permettront aux deux entités de basculer en phase opérationnelle (chiffage des travaux, notamment) ;
- Identifier et décliner les temporalités d'aménagement en prenant en compte la complexité foncière de l'ilot.

Le projet que doit venir concrétiser l'étude ci-dessus évoquée, a pour objectifs de :

- Venir développer environ 28 logements, dans la continuité du plan guide et des autres projets en cours de réalisation (ilot Kraft, par exemple) ou achevés (ilot Gare) dans le centre-ville,
- Intégrer la dimension commerces et services en prenant en compte les polarités actuelles de la commune ;
- Développer les fonctionnalités de l'ilot, en favorisant notamment les déplacements doux par la création au cœur de l'ilot, de perméabilités entre les différentes rues adjacentes (boulevard de la Gare, rue Cornély, rue de la Brière, venelle piétonne à l'est de l'ilot) ;
- Apporter des qualités résidentielles réciproques pour les futurs logements, mais également pour les logements existants maintenus en limite d'opération, par un travail particulièrement précis et élaboré de greffe urbaine ;
- Intégrer dans la réflexion et dans la programmation, le bâti existant acquis par la ville et la CARENE, en prenant en compte ses caractéristiques techniques et son intérêt architectural, le cas échéant,

Il s'agit donc d'un projet important pour La Chapelle des Marais, par sa position de verrou entre différentes polarités communales, mais également par le travail de couture urbaine qu'il implique. Il devra spécifiquement s'appuyer sur la connaissance des habitants et usagers.

En matière de concertation, l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme dispose :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain ».

Au vu des enjeux de renouvellement urbain particulièrement prégnant ici, l'équipe retenue pour la réalisation de cette étude est chargée de mener une concertation préalable comprenant, *a minima* :

- Une permanence sur site ou dans un lieu fédérateur au cours de la phase diagnostic, afin de comprendre le fonctionnement actuel du site, ses atouts et qualités et son identité ;
- Une permanence à l'issue de la phase de scénarisation, pour échanger avec les riverains, habitants et usagers sur les scénarii dessinés, en précisant les invariants du projet, le cas échéant ;
- Une restitution sur la démarche et le projet retenu (sous forme prioritairement de réunion publique, ou à défaut, de manière dématérialisée)

Ces temps permettront notamment de travailler sur les fonctionnalités de l'ilot afin de créer plus de qualité résidentielle pour les logements existants et pour les futurs occupants.

A l'issue de cette démarche de concertation tout au long de la durée de l'étude, la CARENE en tirera le bilan, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Au regard des compétences en matière de commerce de proximité, de déplacements, d'habitat et d'aménagement de l'espace public qu'il appelle, ce projet urbain global et transversal mené en lien étroit avec la Commune de La Chapelle des Marais, relève de l'intérêt communautaire. Aussi, il vous est proposé que la CARENE engage ces études préalables dès à présent, pour une durée d'un an et demi environ.

Le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, délibère et :

- autorise l'engagement des études préalables au renouvellement urbain de l'îlot « Graineterie » à la Chapelle des Marais ;
- approuve les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable pour le projet de renouvellement urbain de l'îlot ;
- autorise le Président ou son représentant à signer toutes pièces afférentes à l'exécution de la présente délibération.

Les crédits nécessaires à l'exécution de ces contrats sont inscrits au Budget principal, Autorisation de programme n°29.

Le Président,  
David SAMZUN

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**Ce document a été signé électroniquement**

ACTE RENDU EXECUTOIRE  
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE  
LE :

ET AFFICHAGE  
LE :  
P/Le Président de la CARENE  
Et par délégation Sandrine FABLET,  
Responsable des Affaires Générales