

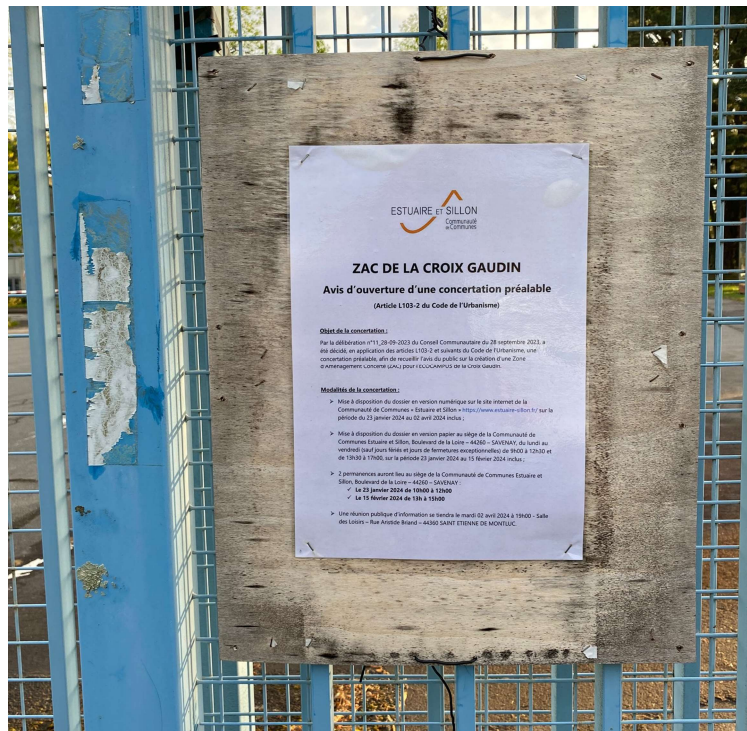
ANNEXE A LA DELIBERATION

APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA CREATION DE LA ZAC DE LA CROIX GAUDIN A SAINT-ETIENNE-DE- MONTLUC

ANNEXE – Rapport du Président tirant le bilan de la concertation

Mesures de publicité

Affichage sur site



Publication – site internet CCES

22/04/2024 14:56

Concertation du projet EcoCampus de la Croix Gaudin: réunion publique d'information mardi 2 avril - Communauté de Comm...

ESTUAIRE - SILLON FR



URBANISME

Concertation du projet EcoCampus de la Croix Gaudin: réunion publique d'information mardi 2 avril

Dans le cadre du projet de requalification du site de l'ancienne «Ecole du Gaz» située à La Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc, une concertation préalable est proposée. Donnez votre avis dès maintenant et jusqu'au 02 avril 2024.

Publié le 15 janvier 2024

Un renouvellement urbain nécessaire



Situé à La Croix Gaudin à Saint Etienne de Montluc, le site de l'ancienne «Ecole du Gaz» date des années 60 et présente des équipements qui ne correspondent plus aux attentes des acteurs économiques, ni aux impératifs de transition environnementale.

Ce projet de renouvellement urbain vise à répondre besoins actuels et à venir des acteurs économiques, afin de maintenir un potentiel de développement économique sur un secteur stratégique et dans un contexte de sobriété foncière. La vocation tertiaire du site est ainsi conservée et le projet prendra appui sur le cadre de vie et l'esprit «campus» qui fondent son identité.

Comment s'informer? Comment participer?



Donnez votre avis dès maintenant et jusqu'au 2 avril

- » Mise à disposition du dossier en [version numérique](#) sur le site internet de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon du 23 janvier au 2 avril 2024 inclus
 - Doc N°1 : [Diagnostic urbain, paysager et réseaux v. janvier 2024 - Super 8 / TUGEC](#)
 - Doc N°2 : [Diagnostic - Synthèse des bâtiments v. janvier 2024 - Ad Inge](#)
 - Doc N°3 : [Benchmark \(Extrait séminaire du 16/05/2023\) - LAD](#)
 - Doc N°4 : [Scenarii de synthèse issus des ateliers du 06/11/2023 v. decembre 2023 - SUPER 8](#)
 - Doc N°5 : [Diagnostic environnemental v. novembre 2023 - ARTELIA](#)

22/04/2024 14:56 Concertation du projet EcoCampus de la Croix Gaudin: réunion publique d'information mardi 2 avril - Communauté de Comm...

- Doc N°6 : Etude de desserte ENR v. décembre 2023 LAD
- Doc N°7 : Etude historique pollution, décembre 2023, APC Ingénierie
- Doc N°8 : Etudes géotechnique préalable (G1) - APC Ingénierie
- Doc N°9 : Diagnostic amiante et HAP dans les enrobés v. janvier 2024 - APC Ingénierie
- Doc N°10 : Périmètre projeté de la ZAC - DOC N°10 Périmètre ZAC à l'étude
- Doc N°11 : Délibération de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (CCES) fixant les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC, 28 septembre 2023

➤ Mise à disposition du dossier en version papier au siège de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Boulevard de la Loire 44260 SAVENAY, du lundi au vendredi (sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles) de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h, sur la période 23 janvier au 2 avril 2024 inclus

➤ 2 permanences auront lieu au siège de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon, Boulevard de la Loire 44260 SAVENAY :

- Le 23 janvier 2024 de 10h00 à 12h00
- Le 15 février 2024 de 13h à 15h00

➤ Une réunion publique d'information se tiendra le mardi 2 avril 2024 à 19h00
Salle des Loisirs, Rue Aristide Briand 44360 SAINT ETIENNE DE MONTLUC

Toute observation transmise après la clôture de la participation du public ne pourra être prise en considération.

A l'issue de la concertation préalable il sera rendu compte du bilan par délibération du Conseil Communautaire.

Avis de concertation préalable décidé par délibération n°11_28-09-2023 du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023, en application des articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, afin de recueillir l'avis du public sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour l'ECO-CAMPUS de la Croix Gaudin.

Avis administratifs

Communauté de communes
ESTUAIRE ET SILLON
2, boulevard de la Loire
44260 SAVENAY

Zac de la Croix Gaudin

CONCERTATION PRÉALABLE

Par délibération n° 11_28-09-2023 du conseil communautaire du 28 septembre 2023, il a été décidé, en application des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation préalable, afin de recueillir l'avis du public sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Zac) pour l'Écocampus de la Croix Gaudin à Saint-Étienne-de-Montluc.

Modalités de la concertation :

- mise à disposition du dossier en version numérique sur le site internet de la communauté de communes www.estuaire-sillon.fr sur la période du 23 janvier 2024 au 15 février 2024 inclus,
- mise à disposition du dossier en version papier au siège de la communauté de communes Estuaire et Sillon, 2, boulevard de la Loire, 44260 Savenay, du lundi au vendredi (sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles) de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00, sur la période 23 janvier 2024 au 15 février 2024 inclus,
- 2 permanences au siège de la communauté de communes Estuaire et Sillon, boulevard de la Loire, 44260 Savenay :
 - le 23 janvier 2024 de 10 h 00 à 12 h 00,
 - le 15 février 2024 de 13 h 00 à 15 h 00,
- une réunion publique d'information le mardi 2 avril 2024 à 19 h 00, salle des Loisirs, rue Aristide-Briand, 44360 Saint-Étienne-de-Montluc.

Avis administratifs

Communauté de communes
ESTUAIRE ET SILLON
2, boulevard de la Loire
44260 SAVENAY

Zac de la Croix Gaudin

CONCERTATION PRÉALABLE

Par délibération n° 11_28-09-2023 du conseil communautaire du 28 septembre 2023, il a été décidé, en application des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation préalable, afin de recueillir l'avis du public sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Zac) pour l'Écocampus de la Croix Gaudin à Saint-Étienne-de-Montluc.

Modalités de la concertation :

- mise à disposition du dossier en version numérique sur le site internet de la communauté de communes www.estuaire-sillon.fr sur la période du 23 janvier 2024 au 15 février 2024 inclus,
- mise à disposition du dossier en version papier au siège de la communauté de communes Estuaire et Sillon, 2, boulevard de la Loire, 44260 Savenay, du lundi au vendredi (sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles) de 9 h 00 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00, sur la période 23 janvier 2024 au 15 février 2024 inclus,
- 2 permanences au siège de la communauté de communes Estuaire et Sillon, boulevard de la Loire, 44260 Savenay :
 - le 23 janvier 2024 de 10 h 00 à 12 h 00,
 - le 15 février 2024 de 13 h 00 à 15 h 00,
- une réunion publique d'information le mardi 2 avril 2024 à 19 h 00, salle des Loisirs, rue Aristide-Briand, 44360 Saint-Étienne-de-Montluc.

Avis rectificatifs

Presse Océan
VENDREDI 02 FÉVRIER 2024

Avis administratifs

Communauté de communes
ESTUAIRE ET SILLON
2, boulevard de la Loire
44260 SAVENAY

ZAC de la Croix Gaudin
Concertation préalable

ERRATUM

Dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concerté (Zac) pour l'Ecocampus de la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc, la concertation préalable avec le public se déroulera jusqu'au 2 avril 2024 inclus et non jusqu'au 15 février 2024 comme indiqué dans l'avis de concertation initial.

La réunion publique est maintenue quant à elle le mardi 2 avril 2024 à 19 h 00, salle des Loisirs, rue Aristide-Briand, 44360 Saint-Étienne-de-Montluc.

Des informations complémentaires peuvent être demandées si besoin auprès de la communauté de communes (02 40 56 81 03).

Ouest-France Loire-Atlantique
Vendredi 02 février 2024

Avis administratifs

Communauté de communes
ESTUAIRE ET SILLON
2, boulevard de la Loire
44260 SAVENAY

ZAC de la Croix Gaudin
Concertation préalable

ERRATUM

Dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concerté (Zac) pour l'Ecocampus de la Croix Gaudin à Saint-Etienne-de-Montluc, la concertation préalable avec le public se déroulera jusqu'au 2 avril 2024 inclus et non jusqu'au 15 février 2024 comme indiqué dans l'avis de concertation initial.

La réunion publique est maintenue quant à elle le mardi 2 avril 2024 à 19 h 00, salle des Loisirs, rue Aristide-Briand, 44360 Saint-Étienne-de-Montluc.

Des informations complémentaires peuvent être demandées si besoin auprès de la communauté de communes (02 40 56 81 03).

Principales observations formulées pendant la concertation préalable et réponses apportées

1. [Vocation du parc et inscription dans le Pacte pour la transition écologique et industrielle de l'Estuaire](#)

Plusieurs participants ont interrogé la Communauté de Communes Estuaire et Sillon sur les porteurs de projet déjà identifiés et la vocation du parc de la Croix Gaudin.

Sur le volet formation, la possibilité d'accueillir à terme des grandes écoles ou universités sur le site a été posée lors de la réunion publique.

Une contribution écrite a interrogé la possibilité pour le projet de bénéficier de subventions dans le cadre du Pacte pour la transition écologique et industrielle de l'Estuaire.

Réponses apportées

Le projet de requalification de la Croix Gaudin est inscrit dans le Pacte pour la Transition écologique et industrielle de la centrale de Cordemais et de l'Estuaire qui identifie en particulier 2 projets :

- La réalisation d'un Hôtel d'entreprises, déjà réalisé sur le site et qui a vocation à y être maintenu, tout comme la pépinière d'entreprises (l'incubateur),
- La réalisation d'une étude pour l'évolution du site de la Croix Gaudin en lien avec la Région qui porte un projet de Technocampus,

Sur ce dernier point, la Région Pays de la Loire a engagé début 2024 une démarche pour structurer un consortium entre acteurs de la formation et énergéticiens et s'inscrire dans l'Appel à manifestation d'intérêt "compétences et métiers d'avenir" porté par France 2030. La création d'un Technocampus regroupant ces activités de formation et recherche sur un site unique n'est pas privilégiée à ce stade, mais le site de la Croix Gaudin pourra répondre à des besoins nouveaux en formation et enseignement en lien avec le développement des énergies renouvelables et des smart grids.

A ce titre, des échanges sont déjà engagés entre la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et deux porteurs de projet :

- GRDF qui porte un projet de campus de formation,
- Le SDIS de Loire-Atlantique qui envisage de regrouper une partie de ses activités de formation,

Des partenariats et synergies existent déjà entre ces deux acteurs dans l'utilisation des installations existantes.

Le projet de la Croix Gaudin a ainsi vocation à accueillir des activités tertiaires et de formation pouvant nécessiter des installations techniques spécifiques.

Le site dispose par ailleurs d'un potentiel de densification suffisamment important pour accueillir l'ensemble des acteurs historiques ainsi que de nouveaux porteurs de projet.

L'éducation nationale ne constitue pas la cible privilégiée pour le projet mais d'autres centres de formation (formation continue / apprentissage) pourraient être accueillis, le territoire disposant de

nombreux acteurs dans ce domaine. Des besoins de formation des salariés d'entreprises connexes aux énergéticiens sont d'ores et déjà identifiés.

2. L'enjeu d'amélioration de la desserte du site

Le site de la Croix Gaudin dispose actuellement d'une desserte limitée. Situé à proximité de la RN 165 et de l'échangeur de Tournebride ainsi que de la RD 93, le site est confronté à un trafic automobile et poids lourds dense et une congestion de l'échangeur aux heures de pointe.

Les modes alternatifs à la voiture individuelle sont très peu développés et les participants à la concertation ont notamment identifié l'absence d'aménagement cyclable entre la gare de St Etienne de Montluc et le site de la Croix Gaudin, ainsi que la dangerosité de la RD 93 pour les cyclistes.

Réponses apportées

La DIRO porte actuellement un projet de triplement de la RN 165, de réaménagement de l'échangeur et de création d'une nouvelle aire de covoiturage au sud de celui-ci.

La connexion piétonne ou cycle depuis l'aire de covoiturage envisagée par la DIRO présente néanmoins des difficultés techniques et foncières importantes. Compte tenu de la proximité avec l'échangeur, la localisation d'un point covoiturage à l'entrée du parc est à envisager afin de faciliter la dépose des salariés et le demi-tour des conducteurs.

Par ailleurs, le département de Loire-Atlantique révisé actuellement son plan départemental de transport routier ce qui pourrait permettre une déviation d'une partie du flux poids lourds. L'ensemble de ces actions permettra de fluidifier la desserte VL du site et de sécuriser les traversées piétonnes et/ou cycles de la RD 93.

Des aménagements permettant de sécuriser ces traversées sont discutés en lien avec le Département de Loire-Atlantique. L'accès actuel au parc sera conservé et réaménagé en carrefour simple. Les simulations de trafic montrent que le fonctionnement en carrefour simple pourrait être insuffisant à terme, notamment si les activités accueillies sont plus génératrices de trafic que les simulations, ce qui est le cas des activités tertiaires par rapport aux activités de formation. La réalisation d'un giratoire est donc anticipée dans le projet et a fait l'objet d'échanges complémentaires avec le département de Loire-Atlantique, qui donnera par ailleurs un avis dans le cadre de la création de la ZAC puis préalablement à l'approbation du Programme des Equipements Publics.

En matière d'accessibilité cyclable, un des enjeux identifié par la Communauté de Communes Estuaire et Sillon est la liaison depuis la gare de Saint-Etienne de Montluc, distante de 4,2 km et qui présente une forte déclivité. Des chemins communaux existants ont été identifiés et peuvent constituer une alternative à la circulation sur la RD 93, qui dispose d'emprises limitées pour un aménagement cyclable. L'identification du tracé et les modalités d'aménagement feront l'objet d'un travail en lien avec la Commission voirie de la Commune de Saint-Etienne de Montluc.

Le projet de plateforme multimodale en projet autour de la gare de Saint-Etienne de Montluc s'inscrit également dans cet objectif de développer une desserte alternative et l'intermodalité.

La desserte du site pourra également s'appuyer sur des navettes privées, déjà mises en place sur le site actuel ou le transport à la demande, dont l'offre sera développée à échéance 2026.

Le projet prévoit l'aménagement d'un parvis d'entrée pour faciliter l'accès et les manœuvres de sortie des navettes ou véhicules de covoiturage (« parvis des mobilités »). Par ailleurs, la desserte interne du site sera possible à pied ou à vélo avec le développement de voies dédiées. L'accessibilité piétonne sera facilitée au droit du site, notamment depuis et vers les arrêts de bus.

Le développement des mobilités alternatives s'accompagnera d'un effort d'optimisation du stationnement qui constitue un enjeu important, tant du point de vue économique que du point de vue de l'emprise occupée.

3. Un « esprit campus » favorisant la mutualisation des équipements

Une contribution écrite a relevé l'intérêt de la mutualisation des équipements, notamment l'hébergement et la restauration, et l'intérêt de la localisation d'une offre hôtelière à proximité d'un axe touristique afin de faciliter l'économie du projet.

Le positionnement d'une offre hôtelière (îlot 16 ou entrée du parc) a également fait l'objet de questions au cours de la réunion publique.

Réponses apportées

Le site propose actuellement une mutualisation de plusieurs équipements :

- Un restaurant inter-entreprise géré par ENEDIS et GRDF
- Des espaces verts communs accueillant divers usages
- Un réseau de chaleur alimentant la majeure partie des bâtiments et alimenté par une chaufferie centrale au gaz

Le projet de requalification du parc de la Croix Gaudin vise à poursuivre et renforcer la mutualisation d'équipements et les synergies entre acteurs autour :

- Du développement d'une offre d'hébergement et de restauration mutualisées
- De la création de parkings mutualisés entre plusieurs îlots permettant un foisonnement

L'un des principaux freins à la mutualisation sera le rythme de commercialisation du parc d'activité pouvant complexifier la mise en œuvre des solutions de mutualisation, tant du point de vue technique qu'économique. C'est ainsi que la desserte énergétique est envisagée avec des solutions à l'îlot, le remplacement du réseau de chaleur existant étant non viable compte tenu des projections de consommations futures.

Les mutualisations pourront néanmoins être recherchées à l'échelle du parc ou à des échelles plus réduites, entre plusieurs îlots (stationnement / énergie).

Les études pré-opérationnelles ont confirmé l'existence d'un besoin en hébergement et en restauration des premiers porteurs de projet.

Les études opérationnelles confirmeront :

- la faisabilité économique de développement d'une offre hôtelière correspondant aux besoins exprimés par les premiers porteurs de projet et complémentaire à l'offre déjà existante à proximité en terme de gamme de prix (Vigneux de Bretagne / Savenay),
- les conditions de poursuite de l'activité de restauration mutualisée, voire de développement d'une offre de restauration privée complémentaire à échéance 2027-2028.

L'offre hôtelière complémentaire est envisagée au nord de la RD93, en contact avec le parvis d'entrée. Mais un positionnement différent reste ouvert à ce stade de définition du projet.

4. Un phasage opérationnel à organiser pour répondre aux besoins exprimés tout en recherchant des solutions de maintien des activités existantes

Le départ éventuel d'ENEDIS au niveau national à échéance 2027 a été longuement abordé lors de la seconde permanence et de la réunion publique. La présence de réseaux pédagogiques et de locaux de formation utilisés par ENEDIS (National et Pays de la Loire) en plusieurs points du site a soulevé des questionnements quant à la nécessité de démanteler certaines installations par anticipation dans le cadre d'une première phase de travaux qui pourrait être engagée en 2025 / 2026 pour une mise à disposition des premiers ilots en 2026.

La compatibilité entre les travaux d'aménagement et les formations dispensées à l'extérieur (bruit, poussières) a également été évoquée lors de ces échanges.

Réponses apportées

La réalisation des premiers travaux d'aménagement aura nécessairement des incidences sur le fonctionnement existant du site. Un travail plus fin sera à engager dans la suite des études, en concertation avec les acteurs présents, pour articuler au mieux le calendrier des premiers travaux et les calendriers de formations.

Des échanges sont en cours avec ENEDIS pour étudier les conditions d'une relocalisation éventuelle des équipements ou locaux sur site afin d'optimiser le phasage de réalisation du projet d'aménagement et de libération des emprises par ENEDIS.