

Département de Loire Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	CONSEIL du 4 JUILLET 2024
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	Délibération n° 06_04-07-2024
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, R. GUYON, D. GUILLE, T. GADAIS, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, J.P BLANC, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, P. CORBEL, Mesdames : V. BARILLAU, M. GALLERAND, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, J. LERAY, I. LE BELLEGO, S. HALLIEN-LANIO	Date de convocation : 28/06/2024 Lieu de la séance : Saint-Etienne-de-Montluc Date de la séance : 04/07/2024
Absents excusés ayant donné procuration à : P. CORMERAIS pouvoir à T. GADAIS S. PASCO pouvoir à P. MARTIN F. MOREAU pouvoir à I. LE BELLEGO P. CHABAUD pouvoir à M. MÉZARD J. TATARD pouvoir à S. HALLIEN-LANIO	Nombre de membres en exercice : 36 Quorum = 19 Nombre de conseillers présents : 27 Procurations : 5 Absents : 4 Nombre de votants : 32
Absents excusés : S. MAURE D. HARIOT A. JOGUET C. PETER	Présidence : R. NICOLEAU Secrétaire de séance : V. GAUTIER Rapporteur : M. MÉZARD

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

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon a souhaité engager une réflexion en vue du renouvellement de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de la Croix Gaudin, située sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, qui porte pour l'avenir des enjeux importants de développement économique, tant en termes de pérennisation des acteurs en place que de développement.

Contexte de la concertation préalable

Le Bureau Communautaire a décidé en date du 14 mars 2023, d'engager une étude prospective et pré-opérationnelle au travers d'un mandat confié à Loire Atlantique Développement-SPL.

La réalisation d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée a été retenue. Conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable doit être engagée, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les usagers, les occupants du site et les autres personnes concernées.

Par délibération en date du 28 septembre 2023, le Conseil Communautaire a défini les orientations stratégiques du projet d'aménagement :

- Sécuriser l'avenir de la Croix Gaudin en conservant une capacité d'adaptation en particulier concernant :
 - o les procédures de renouvellement urbain / plan-guide ZAE,
 - o les infrastructures : VRD dont en particulier eau et assainissement ; télécoms-fibre (compte tenu des besoins futurs),
 - o les porteurs de projets : Nouveau campus de formation GRDF (figure de proue) ; autres acteurs,
 - o les contrats : baux/sortie de bail ; prestations de services,
 - o le bilan financier du projet (investissement + gestion),
- Optimiser l'espace disponible et ses usages autour des besoins mutualisables des acteurs/porteurs de projet du site :
 - o Étudier le potentiel de densification du site en tenant compte du ZAN,
 - o Développer la mutualisation des équipements et services : stationnement, hébergement, restaurant, loisirs, voire bureaux et salles de réunion...,
 - o Définir une stratégie d'accueil favorisant les synergies entre acteurs : définition d'une grille écosystémique pour l'accueil des entreprises (SAE),
 - o Anticiper la gestion durable du site : définition des principes de gestion des espaces dont espaces mutualisés,
 - o Initier une réflexion autour des besoins inter-entreprises en termes de mobilités durables, à une échelle élargie, dans le cadre de la prise de compétence mobilités (Loi d'Orientations des Mobilités),
- Valoriser l'environnement et développer le potentiel du site :
 - o Favoriser le développement optimum des énergies nouvelles sur le site dès la conception du projet urbain,
 - o Conserver un cadre de vie favorable au vivant : biodiversité/air et climat (coefficient de pleine terre ou biotope et gestion différenciée des espaces verts),
 - o S'appuyer sur l'incubateur/hôtel d'entreprises pour l'animation du site et le développement de projets innovants de transition : animation, préférence d'accueil,
 - o Accompagner l'innovation et l'éco-conception des projets : charte d'engagement des porteurs de projet, performance des bâtiments ...,
 - o Définir une stratégie de promotion du site,

Modalités de la concertation préalable

Par cette même délibération, le Conseil Communautaire a fixé les modalités de concertation en vertu des articles L 103-2 et L 300-2 du Code de l'Urbanisme :

- Mise à disposition du public d'un dossier de concertation et d'un registre au siège de la CCES et sur le site internet de la collectivité,
- Réalisation de 2 permanences,
- Réalisation d'une réunion publique.
- Information préalable du public par voie de presse

Déroulement de la concertation préalable

Cette concertation s'est tenue selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public d'un registre papier et d'un dossier de concertation 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 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h, sur la période 23 janvier au 2 avril 2024
- Mise à disposition du dossier de concertation en ligne sur le site Internet de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon à compter du 15 janvier 2024.

Le dossier de concertation comprenait :

- Un diagnostic du site (Urbain / Paysager / Technique / Energétique)
 - Le périmètre projeté de la ZAC
 - Une étude prospective et un benchmark sur le positionnement économique du site
 - Les scénarii d'aménagement
-
- La tenue de 2 permanences, assurées par LAD-SPL, au siège de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon:
 - o Le 23 janvier 2024 de 10h à 12h
 - o Le 15 février 2024 de 13h à 15h
 - La tenue d'une réunion publique le 2 avril 2024 à 19h, à la Salle de Loisirs, Rue Aristide Briand, 44360 SAINT ETIENNE DE MONTLUC.

Ces mises à disposition ont été portées à connaissance du public avec les mesures de publicité suivantes :

- o Un affichage sur site durant toute la période de concertation
- o Publication en ligne sur le site internet de la CCES depuis le 23 janvier 2024
- o Un avis dans Ouest France et Presse Ocean en date du 18 janvier 2024 Un avis rectificatif dans Ouest France et Presse Ocean en date du 2 février 2024 afin de corriger la date de clôture de la concertation (au 2 avril et non au 15 février 2024)

Bilan de la concertation

Au cours de la concertation :

- 4 personnes sont venues s'informer aux deux permanences,
- Une contribution écrite a été inscrite sur le registre mis à disposition
- Une quinzaine de personnes sont venues assister à la réunion publique.

Par ailleurs, dans le cadre de la mise au point de la séquence Eviter-Réduire-Compenser, il est envisagé de desservir la partie Ouest de la zone (ilot 2) à travers une percée existante

dans les haies longeant le site. Cette solution suppose l'aménagement d'un accès existant sur une emprise d'environ 450 m² appartenant à la SCI Les Jonquilles. Des échanges complémentaires se sont tenus avec le groupe Laure, utilisateur de ce foncier et dont les dirigeants sont également co-gérants de la SCI afin d'évoquer les interfaces entre la ZAC et l'entreprise.

Les contributions et interrogations ont permis de confirmer l'intérêt des habitants et usagers du site pour le projet et ont porté sur :

- La vocation du site et l'inscription du projet dans le pacte pour la transition écologique et industrielle de la centrale de Cordemais et de l'Estuaire et la Loire,
- L'état des échanges avec les acteurs historiques du site et de nouveaux porteurs de projet,
- Le phasage de réalisation de la ZAC et les conditions de maintien des activités actuelles,
- Le développement d'un campus favorisant la mutualisation d'une partie des activités du site : restauration, hébergement,
- L'amélioration de la desserte du parc d'activité, notamment cyclable, les interfaces entre le parc, la RD 93 et la RN 165, ainsi que l'organisation des mobilités à l'intérieur du parc,

Le bilan annexé à la présente délibération détaille les remarques et interrogations formulées pendant la concertation ainsi que les réponses apportées.

Le bilan de la concertation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le bilan de la concertation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L. 311-1 et suivants,

Vu le schéma de cohérence territoriale de la Métropole Nantes Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, modifié le 7 avril 2022 et le 22 juin 2022,

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc approuvé le 4 juillet 2019 par le Conseil communautaire d'Estuaire et Sillon, modifié le 19 novembre 2020 et le 4 juillet 2022 et mis à jour le 18 décembre 2020, le 29 juin 2021 et le 16 septembre 2021,

Vu la délibération n°01 du 11 mai 2023 approuvant le schéma d'accueil des entreprises,

Vu la délibération n°11 en date du 28 septembre 2023 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu le rapport de Monsieur le Président tirant le bilan de la concertation, ci-annexé,

Considérant que l'ensemble des mesures de concertation décidées ont été mises en œuvre et que le bilan n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC,


CONCLUSION

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ☛ D'APPROUVER les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation,
- ☛ D'AUTORISER des mesures d'affichage et de publicité de la présente délibération conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales,
- ☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait le 05 juillet 2024

V. GAUTIER
Secrétaire de séance



Rémy NICOLEAU
Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE : 10 9 JUL 2024

ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE :

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON 10 9 JUL 2024

Rémy NICOLEAU