

Département de Loire Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	CONSEIL du 28 SEPTEMBRE 2023 Délibération n° 11_28-09-2023
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	Date de convocation : 22/09/2023 Lieu de la séance : PRINQUIAU Date de la séance : 28/09/2023
<p>Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, R. GUYON, D. GUILLE, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, J.P BLANC, A. JOGUET, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD</p> <p>Mesdames : V. BARILLAU, M. GALLERAND, S. PASCO, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, D. HARIOT, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, E. LE QUENVEN, M. VANDEN BRUGGE, J. LERAY, I. LE BELLEGO, P. CHABAUD, C. PETER, S. HALLIEN-LANIO</p>	<p>Nombre de membres en exercice : 36 Quorum = 19 Nombre de conseillers présents : 32 Procurations : 2 Absents : 2 Nombre de votants : 36</p>
<p>Absents excusés ayant donné procuration à : T. GADAIS pouvoir à D. GUILLÉ N. FLAURAUD pouvoir à M. GUILLARD</p>	<p>Présidence : R. NICOLEAU Secrétaire de séance : H. COUTELLER Rapporteur : M. MÉZARD</p>
<p>Absents excusés : P. CORMERAIS S. MAURE</p>	

DEFINITION ET OUVERTURE DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA REALISATION DE L'ECOCAMPUS DE LA CROIX GAUDIN A SAINT ETIENNE DE MONTLUC

La Communauté de Communes Estuaire et Sillon poursuit son développement et souhaite maîtriser l'aménagement de son territoire. A ce titre, elle poursuit une politique active de développement économique, au travers notamment de son schéma d'accueil des entreprises délibéré le 11 mai 2023.

La ZAE de la Croix Gaudin, située sur la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, porte pour l'avenir des enjeux importants de développement économique, tant en termes de pérennisation des acteurs en place que de développement. C'est la raison pour laquelle la Communauté de communes a souhaité engager une réflexion en vue du renouvellement urbain du site, dans un contexte de sobriété foncière.

Considérant ces enjeux, par décision du Bureau Communautaire en date du 14 mars 2023, la Communauté de Communes Estuaire et Sillon a décidé d'engager une étude prospective et pré-opérationnelle sur le secteur dit « Croix Gaudin » au travers d'un mandat confié à LAD-SPL.

Vu les premiers résultats des études engagées, il apparaît opportun d'envisager la réalisation d'une opération d'aménagement dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.

Dans le cadre de cette procédure, et conformément aux dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, il convient d'engager la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les usagers/les occupants du site, et les autres personnes concernées ; ce afin de recueillir les avis et permettre les expressions, dans leur diversité, des acteurs concernés et de la population locale.

Ce projet, situé en zone Ue au PLU, vise à la requalification d'un site aménagé dans les années 60 et dont les équipements ne répondent plus aux attentes des acteurs économiques, ni aux impératifs de transition environnementale. L'engagement de son renouvellement urbain vise donc à anticiper la nécessaire mutation du site, afin qu'il ne devienne pas une friche urbaine.

L'EcoCampus de la Croix Gaudin, opération d'aménagement en recyclage foncier vise à répondre aux 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 conservée et le projet prendra appui sur le cadre de vie et l'esprit « campus » qui fondent son identité.

Les orientations stratégiques du projet sont les suivantes :

- Sécuriser l'avenir de la Croix Gaudin en conservant une capacité d'adaptation :
 - o Sécuriser les procédures de renouvellement urbain / plan-guide ZAE,
 - o Sécuriser les infrastructures : VRD dont en particulier eau et assainissement ; télécoms-fibre (compte tenu des besoins futurs),
 - o Sécuriser les porteurs de projets : Nouveau campus de formation; acteurs de la transition énergétique,
 - o Sécuriser les contrats : baux/sortie de bail ; prestations de services,
 - o Sécuriser 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 / 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 (LOM),

- 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 (coef. pleine terre ou biotope et gestion différenciée des espaces verts),
 - o S'appuyer sur l'incubateur/hôtel 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,

Il est rappelé qu'au terme de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la collectivité.

Il propose donc que cette concertation s'établisse comme suit :

- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation et d'un registre au siège de la Communauté de communes Estuaire et Sillon et sur le site internet de la collectivité,
- La tenue de 2 permanences,
- La tenue d'une réunion publique,

Ces modalités de concertation feront l'objet d'une information préalable du public par voie de presse.

En conséquence, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement et d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités préalablement définies.

Le Conseil communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2, 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 décision du Bureau Communautaire du 14 mars 2023 approuvant la convention de mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage à la SPL Loire-Atlantique Développement,

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

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- Les modalités de la concertation,
- Le périmètre de projet envisagé,

CONCLUSION

Le Conseil Communautaire décide à l'unanimité :

- ☛ D'APPROUVER les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement,
- ☛ D'ENGAGER la concertation préalable à ce projet d'aménagement selon les modalités suivantes :
 - La mise à disposition du public d'un dossier de concertation et d'un registre,
 - La tenue de 2 permanences,
 - La tenue d'une réunion publique,

Ces modalités de concertation feront l'objet d'une information préalable du public par voie de presse,

- ☛ D'AUTORISER le Président à mener la concertation,
- ☛ DE PRECISER que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants et les autres personnes concernées,
- ☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Fait le 29 septembre 2023

H. COUTELLER
Secrétaire de séance



Rémy NICOLEAU
Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE

APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :

06 OCT 2023

ET PUBLICATION SUR LE SITE INTERNET DE LA CCES LE :



06 OCT 2023

Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

Rémy NICOLEAU

CROIX GAUDIN

Périmètres - Août 2023

-  Périmètre d'étude élargi (zones UEb et UEi)
-  Périmètre de projet ZAC

