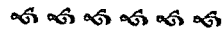


**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE**

Séance du Bureau Communautaire du mardi 4 février 2014

**EXTRAIT N° 003019 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE****Nombre de membres :**

↳ en exercice : 16  
↳ présents : 14  
↳ représentés : 2

**Date de convocation :**  
mercredi 29 janvier 2014

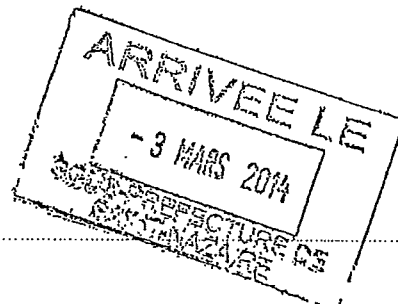
L'an deux mille quatorze, le quatre février à 17 heures 00, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de M. Joël BATTEUX, Président.

**Étaient présents :**

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE (Maire de Besné)  
DONGES : Mme Anne AUFFRET (Maire de Donges)  
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY (Maire de La Chapelle des Marais)  
MONTOR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE (Maire de Montor de Bretagne)  
PORNICHE : M. Robert BELLIOU (Maire de Pornichet)  
SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND (Maire de Saint-Joachim)  
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain BENTAHA  
SAINT-NAZAIRE : M. Joël BATTEUX (Maire de Saint-Nazaire), M. Bernard GARNIER, M. Christian SAULNIER, M. Jean-Michel TALBOURDEL, M. Olivier RICHARD, M. David SAMZUN  
TRIGNAC : Mme Sabine MAHE (Maire de Trignac)

**Absents représentés :**

SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Alain DONNE donne pouvoir à M. Joël BATTEUX (Maire de Saint-André des Eaux)  
SAINT-NAZAIRE : Mme Marie-Odile BOUILLE donne pouvoir à M. David SAMZUN



**Commission :** Aménagement de l'espace

**Objet :** ZAC de la Providence - Approbation dossier d'enquête publique préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire - Sollicitation du Préfet pour l'ouverture d'enquêtes conjointes

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

Séance du Bureau Communautaire du mardi 4 février 2014

Commission : Aménagement de l'espace

Objet : ZAC de la Providence - Approbation dossier d'enquête publique préalable à la DUP et dossier d'enquête parcellaire - Sollicitation du Préfet pour l'ouverture d'enquêtes conjointes

M. Joël BATTEUX, Président, lit l'exposé suivant :

Mes Chers Collègues,

Par délibération du 03 avril 2012, le Bureau communautaire de la CARENE a approuvé la création de la ZAC de la Providence sur le territoire de la commune de Montoir de Bretagne. A vocation économique, l'aménagement et la commercialisation de cette opération ont été confiés à la Loire Atlantique Développement (LAD)-SELA par une concession attribuée par le Bureau communautaire le 16 octobre 2012.

Cette opération d'aménagement d'une superficie d'environ 10 hectares est située dans un environnement décisif pour le développement économique de l'agglomération, à proximité immédiate des grands donneurs d'ordre et de la zone industrialo-portuaire. Elle a ainsi vocation à répondre aux enjeux stratégiques fixés par le SCoT de la Métropole Nantes/Saint-Nazaire et le Schéma de secteur de la CARENE et aux nouveaux défis à relever dans le cadre de la diversification de notre économie.

Dans un contexte de raréfaction du foncier à vocation économique, notamment à l'est de l'agglomération, il apparaît essentiel de pouvoir maîtriser un tel ensemble foncier afin d'en revaloriser et d'en optimiser les usages.

La ZAC doit ainsi permettre la cession de 6 hectares à vocation industrialo-artisanale. L'ensemble de cette opération nécessite la réalisation d'environ 1,4 millions d'euros HT de travaux de viabilisation et d'aménagement d'espaces publics, suivant un bilan d'opération qui s'établit autour de 3,4 millions d'euros HT.

Dans le cadre de la concession d'aménagement attribuée à la LAD-SELA, cette dernière s'est vue confier par la CARENE, concédant, en vertu de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, la mission d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par voie d'expropriation ou de préemption.

Bien que des négociations aient été engagées dès 2010 avec les propriétaires fonciers, la maîtrise des terrains est encore incomplète à ce jour, or l'acquisition de toutes les parcelles à l'intérieur du périmètre de la ZAC est indispensable au maintien de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement.

Aussi, il apparaît nécessaire d'engager une procédure d'expropriation, et, auparavant, d'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire. Ces deux enquêtes seront sollicitées conjointement conformément à l'article R11-21 du code de l'expropriation.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire sont constitués respectivement et conformément aux articles R11-3 et R11-19 du code de l'expropriation.

Considérant :

- le code de l'expropriation, notamment l'article L11-1,
- les documents d'urbanisme en vigueur, à savoir le SCoT de la métropole Nantes/Saint-Nazaire, le Schéma de secteur de la CARENE et le PLU de la Commune de Montoir de Bretagne,
- les démarches d'acquisitions amiables engagées par la CARENE et la LAD-SELA, concessionnaire de la ZAC, auprès des propriétaires de terrain compris dans le périmètre de cette dernière,

- le dossier d'enquête préalable à la DUP et le dossier d'enquête parcellaire mis à la disposition des conseillers communautaires au siège de la CARENE, service des Assemblées, à compter du 27 janvier 2014

Compte tenu de ce qui précède, et après en avoir délibéré, je vous propose, mes Chers Collègues :

- d'approuver les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire relatifs à la ZAC de la Providence sur le territoire de la commune de Montoir de Bretagne,
- d'autoriser le Président ou son représentant à solliciter de Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique l'ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire, le tout au bénéfice de la LAD-SELA, concessionnaire de la ZAC, et habilitée au titre de l'article L300-4 du code de l'urbanisme à mener ces procédures,
- de demander à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique de bien vouloir prononcer, à l'issue de ces enquêtes, et au regard des rapports du Commissaire-Enquêteur désigné, la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité au bénéfice de la LAD-SELA, concessionnaire de la ZAC, et habilitée au titre de l'article L300-4 du code de l'urbanisme à mener ces procédures,
- de solliciter auprès de la Préfecture que les dépenses correspondantes, notamment les indemnités du Commissaire-Enquêteur, soient facturées à la LAD-SELA, bénéficiaire des arrêtés préfectoraux qui pourront être prononcés,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer toutes les pièces et actes se rapportant à ce dossier.

Le Président,  
Joël BATTEUX

**ADOpte A L'UNANIMITE**

ACTE RENDU EXECUTOIRE  
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE  
LE :

ET AFFICHAGE

LE :

Le Président de la CARENE

Et par délégation le 1<sup>er</sup> Vice-président





## Note explicative de synthèse

### Préambule

L'économie de l'agglomération repose sur plusieurs moteurs qui s'équilibrent et se complètent :

- le secteur industriel,
- l'activité liée au port et au positionnement estuarien
- l'économie résidentielle.

La mixité économique caractérise ainsi l'agglomération et en est un facteur de stabilité.

Cette stratégie est notamment portée par le SCoT de la Métropole Nantes/Saint-Nazaire et le Schéma de secteur de la CARENE. Dans le cadre du défi n°3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Schéma de secteur « Renforcer la complémentarité entre économie industrielle, tertiaire et touristique », il est fixé pour objectif « d'organiser l'accueil d'activités industrielles, logistiques et artisanales en proposant une offre foncière cohérente et de qualité », à savoir :

- « Garantir la cohérence des pôles de développement économique : [...] dans le cadre d'un schéma de zones d'activités d'intérêt communautaire distinguant les zones stratégiques d'agglomération et les zones à vocation artisanale localisées à proximité des bourgs.
- Economiser et rationaliser l'espace à vocation économique : la politique foncière privilégiera la requalification et la densification des zones d'activités existantes.
- Mettre en place une politique de réserves foncières : [...] Enfin en matière de construction aéronautique, le Schéma de Secteur, à l'instar du PADD du SCoT, réaffirme la nécessité de :
  - . prolonger et élargir la piste de l'aéroport de Saint-Nazaire/Montoir de Bretagne,
  - . prévoir l'extension du site d'Airbus de Montoir de Bretagne,
  - . réserver des espaces supplémentaires pour le tissu de co-traitants et le développement d'un pôle de maintenance aéronautique, à proximité immédiate du site aéronautique.
- Qualifier les pôles d'activités et organiser leur desserte : L'aménagement des pôles d'activité devra respecter les dispositions du SCoT. En particulier, les zones d'activités connectées au réseau routier majeur et les zones d'enjeu métropolitain ou stratégiques répondront aux critères de qualité et d'insertion paysagère définis par le SCoT. Celles-ci jouent en effet un rôle de vitrine et participent à son attractivité tant sur un plan résidentiel qu'économique. D'une manière générale, toutes les zones d'activité pourraient tendre vers cet optimum qualitatif. [...]
- Limiter les conflits d'usage. »

La création de la ZAC de la Providence répond ainsi à l'ensemble de ces objectifs :

- être intégrée à une zone stratégique d'agglomération,
- requalifier et densifier un tissu d'activités existantes,
- réserver des espaces supplémentaires pour le tissu de co-traitants et le développement d'un pôle de maintenance aéronautique, à proximité immédiate du site aéronautique
- permettre la requalification paysagère d'un espace aujourd'hui peu valorisable
- prendre en compte l'existence d'une zone d'habitat résiduelle.

## La démarche

Dans le cadre législatif applicable, la CARENE a vocation à intervenir en matière de développement économique. Les délibérations du Conseil communautaire en date des 28 juin 2005 et 13 octobre 2009 ont permis de préciser les intérêts communautaires dans le cadre de cette compétence.

Sont notamment d'intérêt communautaire « toute création, réalisation et gestion de zones d'aménagement concerté présentant un enjeu en matière de développement économique conformément aux principes de l'intérêt communautaire développement économique. Dans cette perspective, la CARENE assure un rôle de cohérence spatiale, de pilotage des opérations et d'insertion dans le territoire communautaire, en étant notamment à l'initiative des études préalables et concédante des opérations. »

La CARENE a ainsi délibéré le 26 janvier 2010 pour engager formellement les études préalables permettant d'appréhender les conditions techniques et financières d'un futur aménagement du site de la Providence, en extension du Parc d'Activités de CADREAN.

Le 07 avril 2010, le bureau communautaire délibérait sur les objectifs poursuivis pour cette opération et les modalités de concertation.

Enfin, lors de sa séance du 22 juin 2010, le Conseil communautaire approuvait l'instauration d'un périmètre au sein duquel un sursis à statuer pouvait être opposé à toute demande d'autorisation au titre du droit des sols risquant de compromettre ou de rendre plus onéreuse ladite opération d'aménagement.

Les études préalables ont ainsi été engagées sur un périmètre d'une vingtaine d'hectares afin de mieux cerner les enjeux du site, notamment au regard de la gestion des eaux pluviales et de la dimension environnementale.

Plusieurs scénarii d'aménagement ont été envisagés dans le cadre de la formalisation d'un pré-AVP et une étude d'impact établie, complétée par une étude de desserte énergétique au titre de l'article L128-4 du code de l'urbanisme, le tout soumis à l'autorité environnementale qui a remis un avis en date du 21 Février 2012.

Un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau a également été formalisé, lequel a fait l'objet d'un dépôt auprès des services de l'Etat.

Des études géotechniques et de qualité des sols ont aussi été réalisées au regard de la particularité d'une majeure partie du site qui reçoit régulièrement des dépôts de toute sorte sans qu'aucune autorisation administrative n'ait été délivrée à un quelconque exploitant. La Commune de Montoir de Bretagne a d'ailleurs engagé des démarches au titre des pouvoirs de police conférés au maire afin de faire cesser ces activités, sans que des suites judiciaires aient pu être données à ce jour.

Ce projet a été envisagé dans un cadre rationalisé et économe favorisant les préoccupations environnementales comme l'économie de la ressource foncière par la limitation des projets en extension, la gestion des eaux de pluie, la maîtrise des énergies et le traitement d'un site peu valorisé. Cette démarche a ainsi été valorisée au titre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme dans le cadre du Contrat Régional d'Agglomération.

Les études préalables ont été menées sur un périmètre élargi pour établir une vision cohérente sur l'ensemble du site et le périmètre opérationnel de la ZAC a finalement été établi autour de 9 hectares prenant ainsi en compte :

- le rattachement de l'îlot de services (anciens logements DGAC) à la concession d'aménagement de la ZAC de CADREAN permettant d'envisager une opérationnalité à court terme,
- l'exclusion d'une partie des parcelles privées dans une perspective d'évolution à plus long terme.

La ZAC de la Providence a ainsi été créée par délibération des instances communautaires du 03 avril 2012, et le bilan de la concertation tiré. Son aménagement et sa commercialisation ont ensuite été confiés à la LAD-SELA par attribution de la concession d'aménagement par le bureau communautaire du 16 octobre 2012.

Les études de maîtrise d'œuvre opérationnelles ont ainsi été engagées dans le courant de l'année 2013.

## Le projet de la ZAC de la Providence

### Les enjeux de ce site

Le projet d'aménagement doit permettre à l'artisanat local, mais aussi aux sous-traitants des entreprises en place d'accéder à du foncier au cœur du bassin d'emploi de l'agglomération. Il relève ainsi d'un caractère d'intérêt général pour le développement des petites et moyennes activités liées notamment à l'activité aéronautique.

Les enjeux majeurs liés à cette opération sont donc de :

- > Créer une zone d'activités flexible capable de :
  - Répondre à la demande des artisans de Montoir-de-Bretagne et de l'Est de l'agglomération,
  - Proposer une nouvelle offre de foncier pour s'adapter à la demande, en particulier des services opérationnels (exemple : maintenance Industrielle),
  - Créer des espaces publics fonctionnels et faciles d'entretien,
  - Donner des perspectives de développement dans l'agglomération d'une filière d'Energies Marines Renouvelables qui augmente le besoin en capacité d'accueil d'activités de soutien à cette filière dont les implantations des activités de base nécessitant des infrastructures lourdes sont envisagées dans les secteurs industriels-portuaires de Saint Nazaire et Montoir de Bretagne.
  
- > Intégrer la zone d'activité dans son environnement : le site de la ZAC de la Providence, très fortement remanié, propose une image dégradée d'un point de vue paysagé. L'enjeu de l'aménagement au niveau environnemental sera de traiter le site au regard des éventuelles pollutions générés par les dépôts sauvages de matériaux qui se poursuivent et de réintroduire les cheminements hydrauliques afin de créer des potentialités écologiques liées à l'eau au niveau paysagé :
  - à l'échelle micro-paysage : de s'appuyer sur le patrimoine paysagé du marais (création de noues, bassins roselière, arbre Inféodé du marais de Brière – chêne)
  - à l'échelle macro-paysage : frange Ouest du site visible depuis la RN171 en sortant de Saint Nazaire.

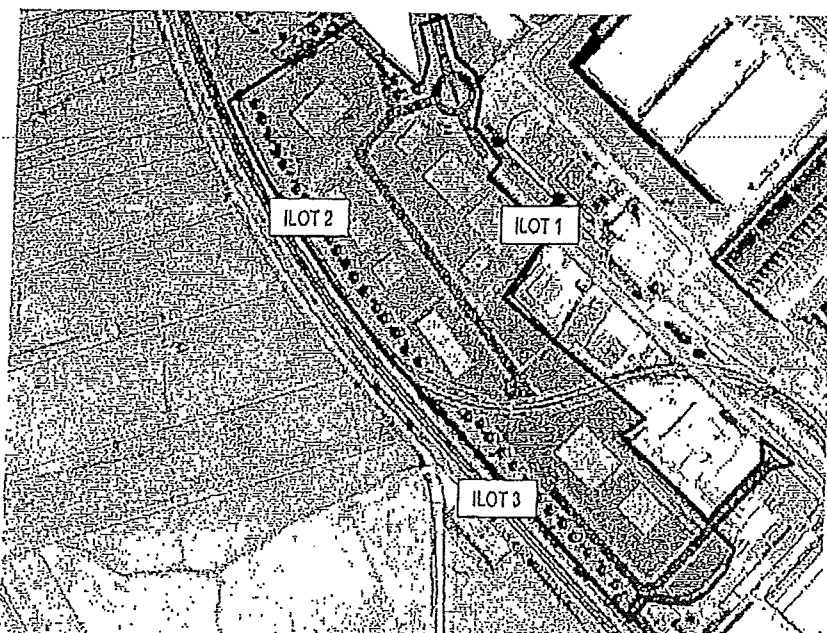
### Le programme prévisionnel

Les 3 îlots de la ZAC de la Providence présente des épaisseurs confortables (60 mètres environ) pour s'adapter à tous les besoins d'implantation sans contraintes.

Ces îlots sont à destination :

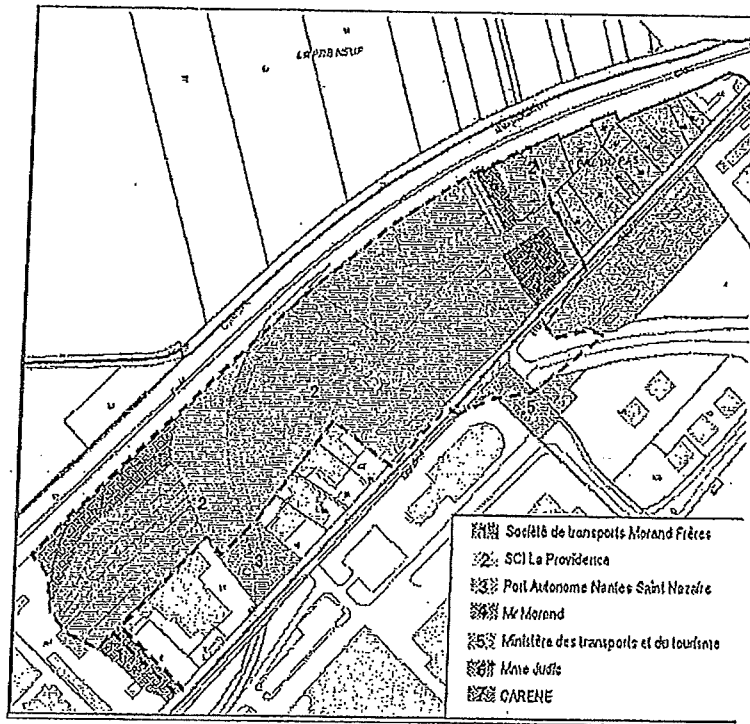
- Soit de bâtiments d'activités d'environ 1 500 m<sup>2</sup>, sur des terrains de 3 500 m<sup>2</sup> pour des entreprises de maintenance industrielle par exemple,
- Soit de bâtiments de 3 000 à 6 000 m<sup>2</sup> environ sur un terrain de 15 000m<sup>2</sup> pour des sous-traitants de l'industrie aéronautique ou pour des activités liées aux Energies Marines Renouvelables.
- Soit d'un village d'entreprises, pour des artisans locaux ou de l'Est de l'agglomération.

Les surfaces envisagées ne peuvent être à ce stade qu'indicative, les lots seront déterminés en fonction des besoins exprimés par les entreprises.



## La maîtrise du foncier

A l'heure où le foncier disponible à vocation économique est compté, notamment à l'est de l'agglomération et au regard des constats posés ci-dessus, la maîtrise foncière de l'opération par l'aménageur est une des clés de réussite du projet. C'est la meilleure garantie du maintien des objectifs du programme dans le temps et de la mise en cohérence des enjeux portés par l'agglomération.



Dès 2010, la CARENE a engagé des négociations amiables avec les propriétaires fonciers et a acquis plusieurs parcelles dans et hors périmètre de ZAC.

Une attention plus particulière a été portée sur le grand ensemble foncier appartenant à la SCI La Providence et pour lequel des contacts multiples et divers ont été formalisés avec le représentant de cette SCI.

- 17 mai et 09 novembre 2010, rencontres dans le cadre des études préalables pour information ;
- 23 novembre 2010, réunion collégiale avec les représentants des entreprises riveraines du site (absence du représentant de la SCI La Providence) ;
- 24 novembre 2011, courrier proposant l'acquisition de son foncier suivant l'estimation des domaines en date du 20 avril 2011 ;
- 06 janvier 2012, rencontre à Concarneau en présence de son Conseil, Maître Marine GUENIN ;
- 28 février 2012, refus du représentant de la SCI La Providence par mail de la proposition d'acquisition en date du 24 novembre 2011 ;
- 13 mars 2012, courrier de la CARENE au représentant de la SCI La Providence pour compléments d'informations.

L'ensemble de ces démarches de négociations amiables a été poursuivi par la LAD-SELA, concessionnaire de la ZAC dans le courant de l'année 2013.

Considérant ainsi les processus privilégiés d'acquisition à l'amiable engagés par la CARENE et le concessionnaire auprès des propriétaires de terrains compris dans le périmètre de la ZAC qui n'ont pas pu tous aboutir, il apparaît désormais utile d'enclencher les démarches administratives d'acquisitions en sollicitant auprès du Préfet de Loire-Atlantique l'ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et de l'enquête parcellaire, le tout au bénéfice de la LAD-SELA, aménageur, titulaire du traité de concession de la ZAC de la Providence.

Les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire sont donc soumis à l'approbation du bureau communautaire de la CARENE et mis à la disposition des élus au service des assemblées pour leur consultation.

