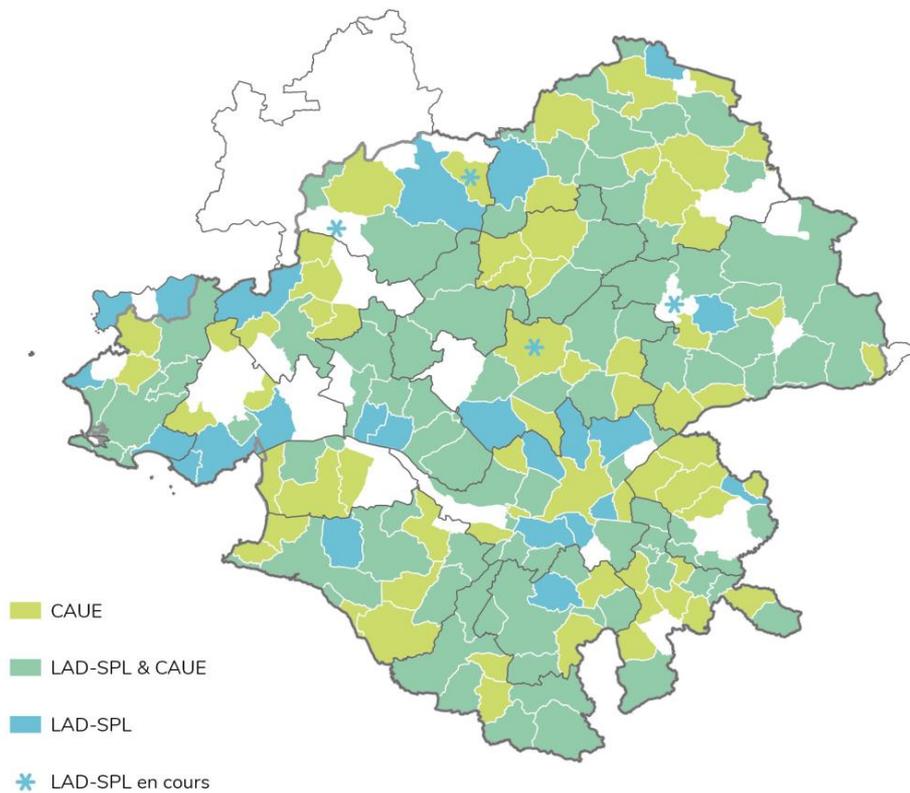


CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

LOIRE-ATLANTIQUE
DÉVELOPPEMENT
AGENCE DES TRANSITIONS À
HORIZON 2030

Séminaire aménageur
23 mars 2023





Présentation de Loire Atlantique développement

Agence des transitions 2030

ÊTRE L'AGENCE DES TRANSITIONS À HORIZON 2030

NOS OBJECTIFS PRIORITAIRES



S'inscrire dans la trajectoire Zéro artificialisation nette (ZAN)

Compatible avec la réponse aux besoins des territoires en logements, locaux d'activités, équipements et services sur tous nos territoires.



Contribuer à la neutralité en carbone à horizon 2050

Favorable à la biodiversité, à la santé des habitants, à la sobriété énergétique et à la pérennité des activités économiques présentes et productives.



Participer à la cohésion territoriale et à l'inclusion sociale

Avec un accès de tous à des espaces habitables, fonctionnels et de qualité. Le partage d'une vision à long terme du projet local, la mise en valeur du patrimoine culturel architectural et paysager.

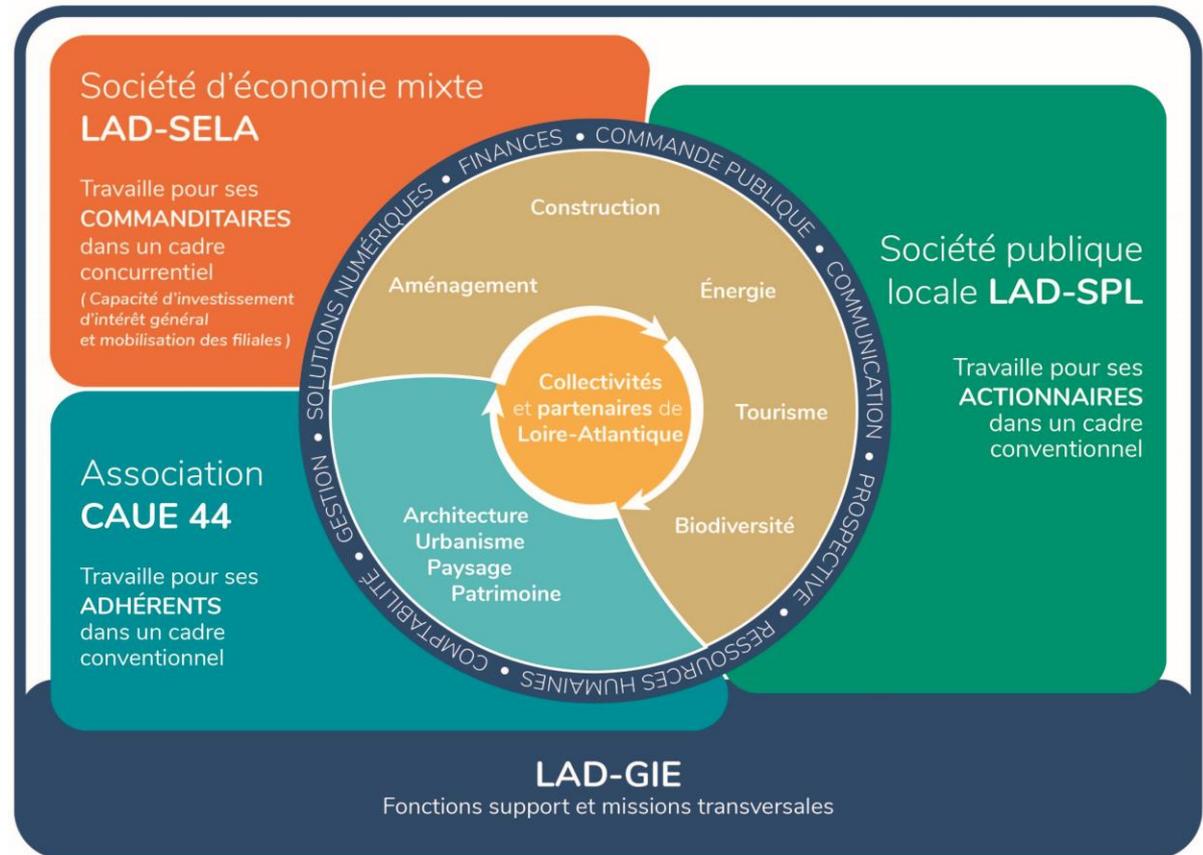


Soutenir les filières locales structurantes

Pour favoriser le développement d'emplois non délocalisables adaptés aux nouveaux modes de vie et à l'évolution des attentes sociétales.

OUTILS D'INTERVENTION

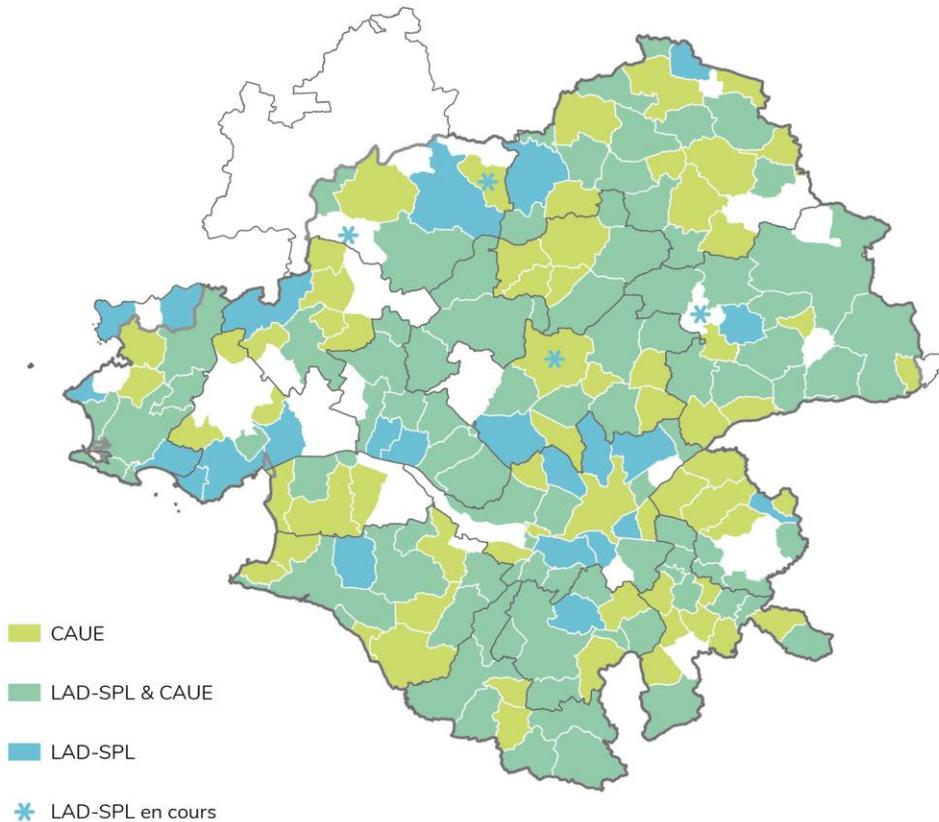
Différentes entités juridiques au service des projets



Depuis le 1^{er} janvier 2021, les membres de Loire-Atlantique développement ont créé un Groupement d'employeur (GE) qui rassemble l'ensemble des directions opérationnelles et des expertises métiers de la SEM et de la SPL, permettant ainsi à tous nos commanditaires de bénéficier de la pluridisciplinarité de nos compétences dans le respect des principes de l'intérêt général.

ACTIONNAIRES ET ADHÉRENTS

AU 15/02/2023



ACTIONNAIRES LAD-SPL

- 123 communes dont 3 groupements (Parc de Brière, Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire, Syndicat Mixte des ports de Loire-Atlantique)
- 17 EPCI
- Département de Loire-Atlantique
- Région des Pays de la Loire

CAUE 44 ADHÉRENTS 2021

- 161 Communes
- 13 EPCI
- 7 organismes : ADIL, CAPEB, Chambre des géomètres, HABITAT 44, RTE, SOLIHA, Solutions&Co

MEMBRES

- Représentants de l'Etat
- Département de Loire-Atlantique
- Représentants des professions concernées
- Personnes qualifiées

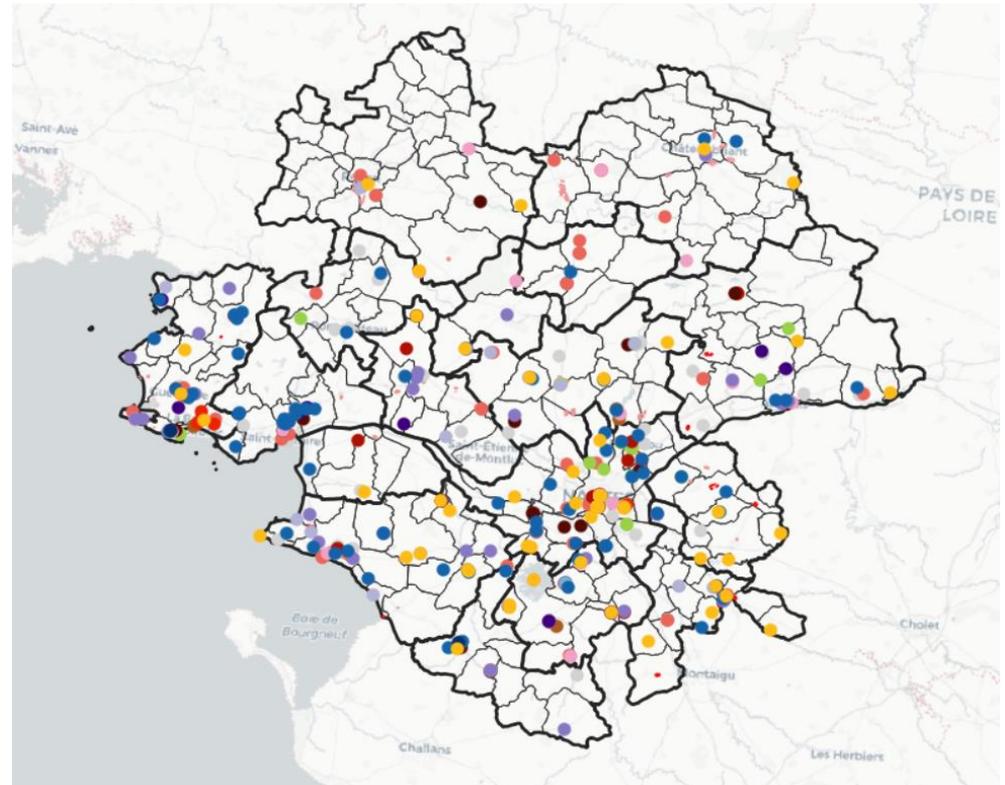
ACTIONNAIRES LAD-SELA

- Département de Loire-Atlantique
- Nantes Métropole, CARENE, Saint-Herblain, Nantes
- Région des Pays de la Loire
- Institutionnels (CDC, CCI...)
- Autres partenaires dont banques

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

AU 15/02/23

UNE AGENCE DE PROJETS SUR TOUS LES TERRITOIRES :
URBAINS, PÉRIURBAINS, RURAUX,
LITTORAUX.

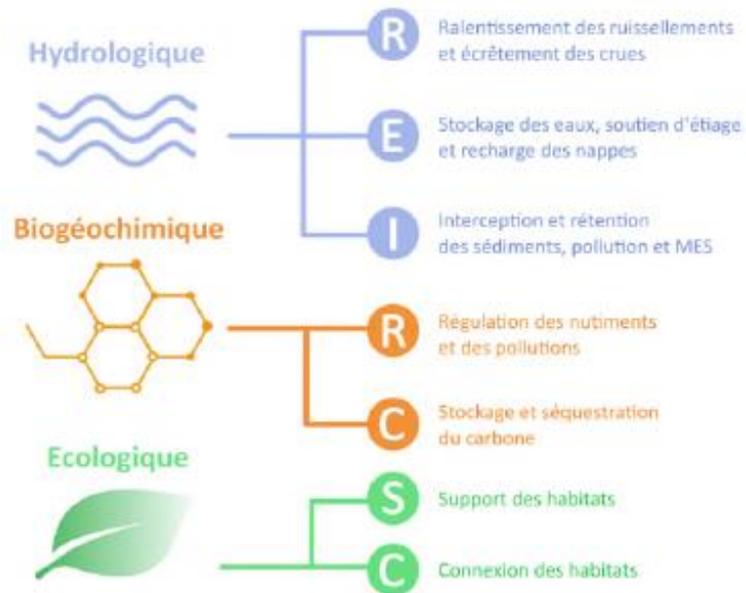


- Loire-Atlantique
- Intercommunalités
- Communes

- Architecture, urbanisme, paysage et patrimoine
- Construction et rénovation énergétique
- Energies et biodiversité
- Investissements immobiliers d'intérêt général et filiales
- Renouvellement et aménagement urbains
- Tourisme durable, cohésion et prospective territoriale



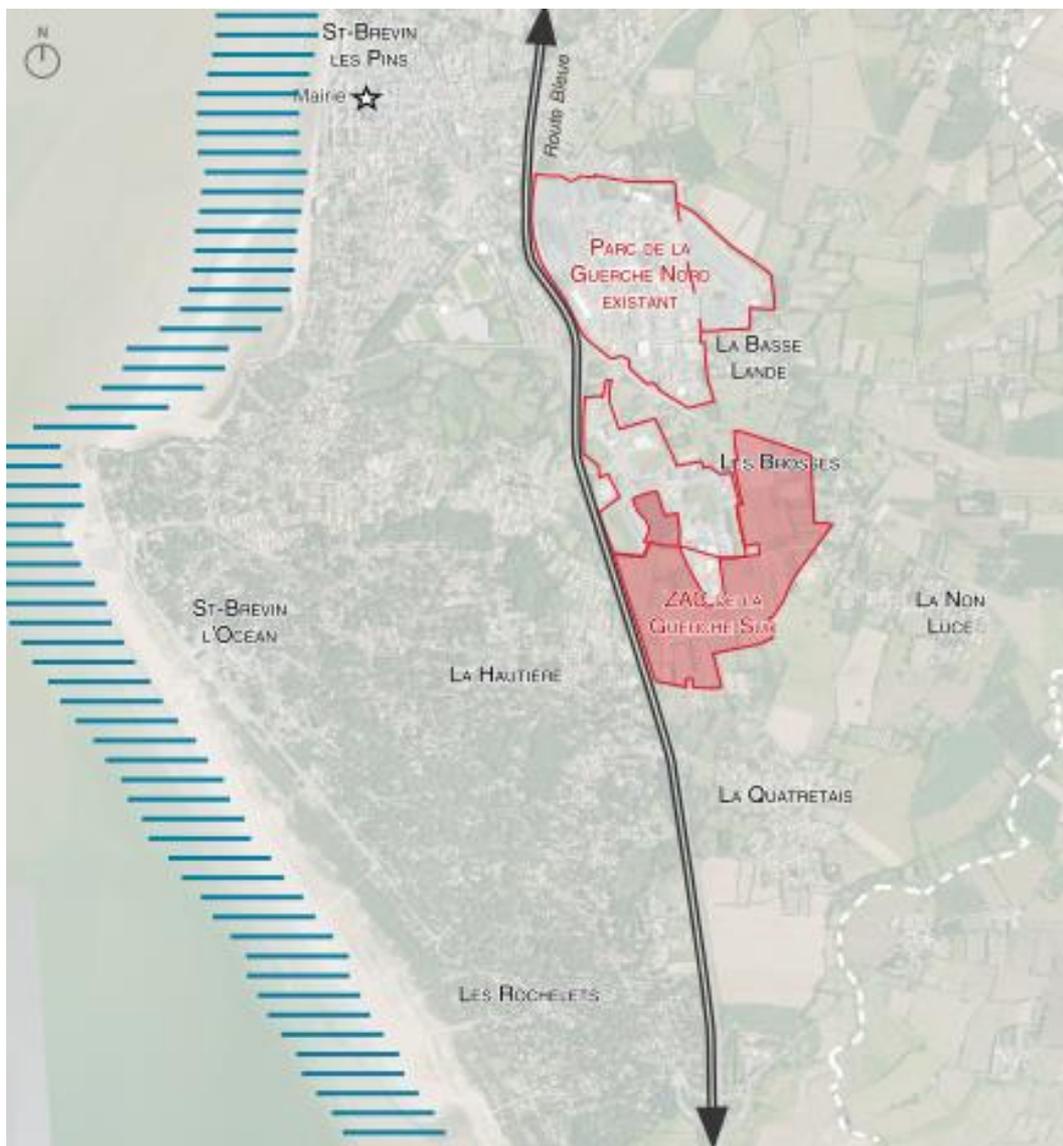
Verdier d'Europe



Retour d'expérience sur la séquence ERC

Exemples d'opérations en cours

ZAC DE LA GUERCHE SUD – ST BRÉVIN LES PINS



- **Superficie 34 ha**
- **Dossier de création : 2016**
- **Concession d'aménagement : 2016**
- **Dossier de réalisation : 2019**
- **Vocation économique**
- **Maîtrise partielle du foncier nécessitant une DUP**
- **Arrêté loi sur l'eau de 2006 mis à jour en 2017 (pour la tranche 1) et en 2022 (pour le secteur Frères Lumière).**
- **3 prescriptions de fouilles archéologiques.**
- **DAUE, DUP : dossiers déposés en 2017, retirés de l'instruction en avril 2021.**

CHRONOLOGIE DU PROJET

2017

Autorisation de la DDTM de commercialiser la tranche 1

Dépôt du dossier d'autorisation environnementale unique et dossier d'utilité publique pour les tranches 2 et 3

2019

Avis défavorable de la MRAE, de la CLE du CNPN avec remise en question du projet en réunion PPA. Suspension de l'instruction du dossier par la Préfecture.

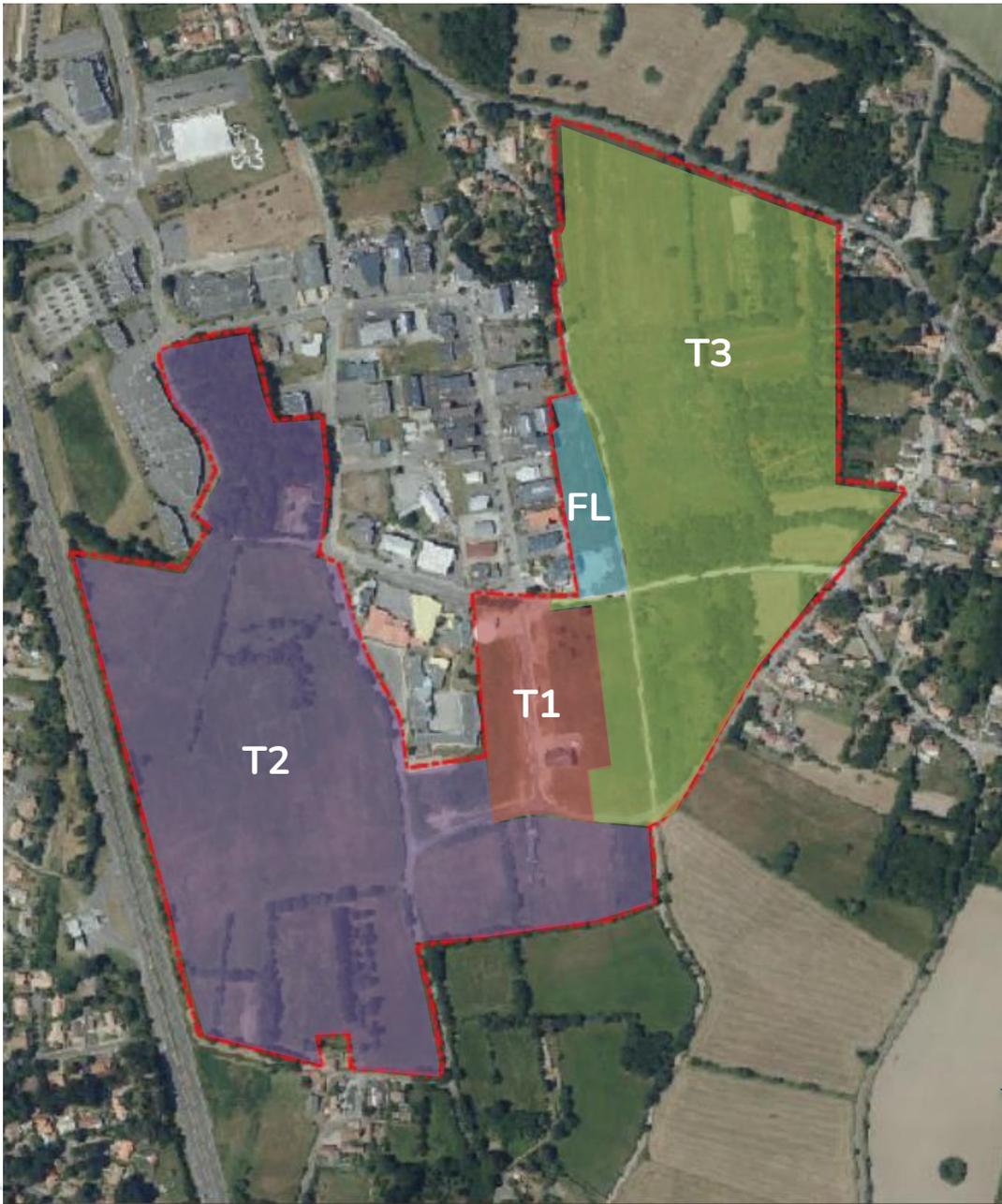
2021

Demande par la SPL en accord avec la CCSE du **retrait des dossiers à l'instruction**

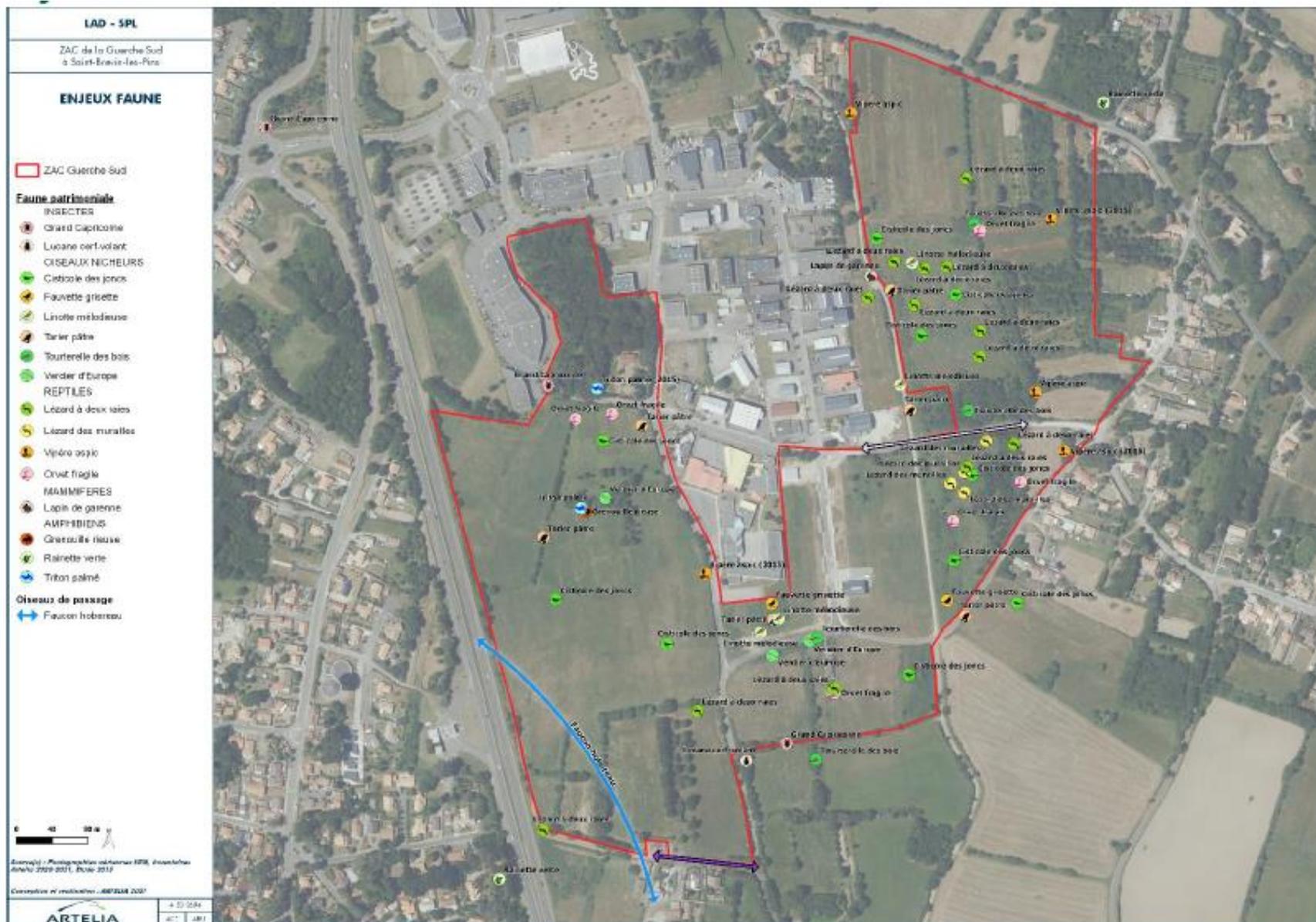
Reprise d'un projet sur la base d'une actualisation des inventaires environnementaux et réinterrogation de la programmation (abandon projet commercial).

2022

Abandon de la tranche 3 (10,5ha) compte tenu des enjeux environnementaux



ZAC DE LA GUERCHE – INVENTAIRE 2020/2021



1. Des mesures compensatoires trop complexes

7,2Ha de mesures compensatoires à trouver à l'extérieur de la ZAC (périmètre proche)

Nouveaux inventaires 4 saisons à réaliser sur les sites pressentis (+12 mois)

Pas de sites maîtrisés par la collectivité donc nécessité d'une DUP + expro

+

2. Une justification du projet non avérée

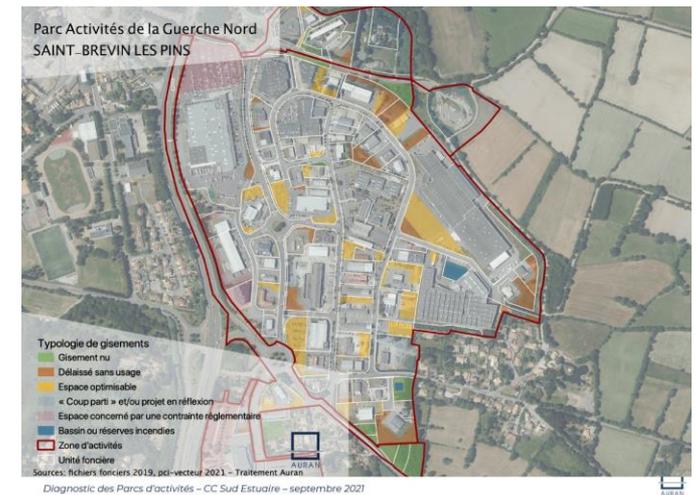
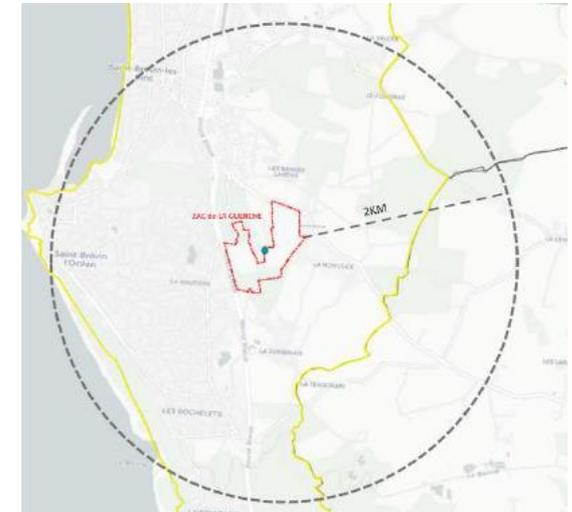
Raison impérative d'intérêt public majeur + Absence d'alternative non avérée :

un gisement foncier brut dans le parc existant de 25ha pour un besoin de développement économique identifié par la CCSE de 8ha

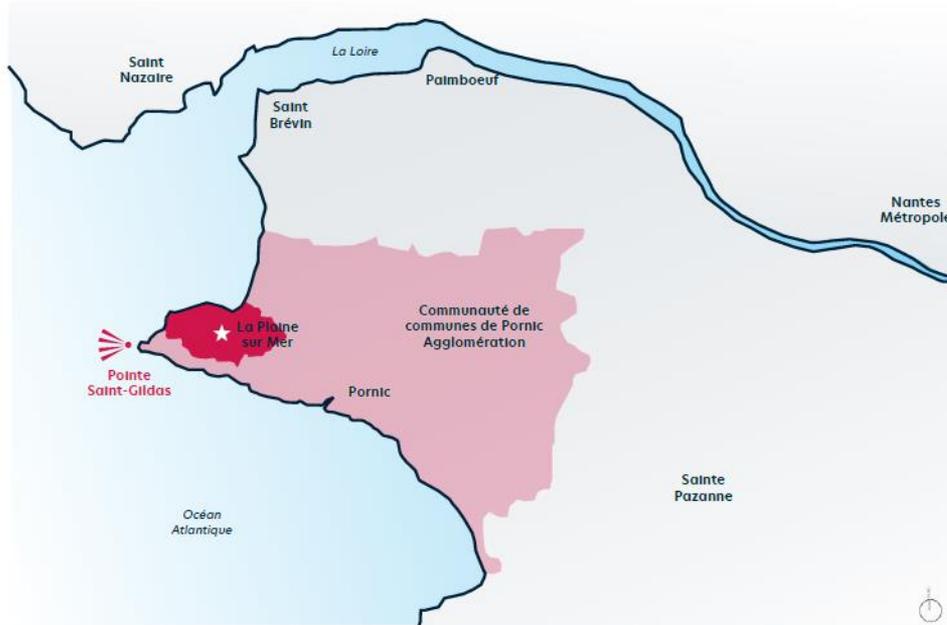
=

► **risque fort de non délivrance de l'autorisation et de contentieux**

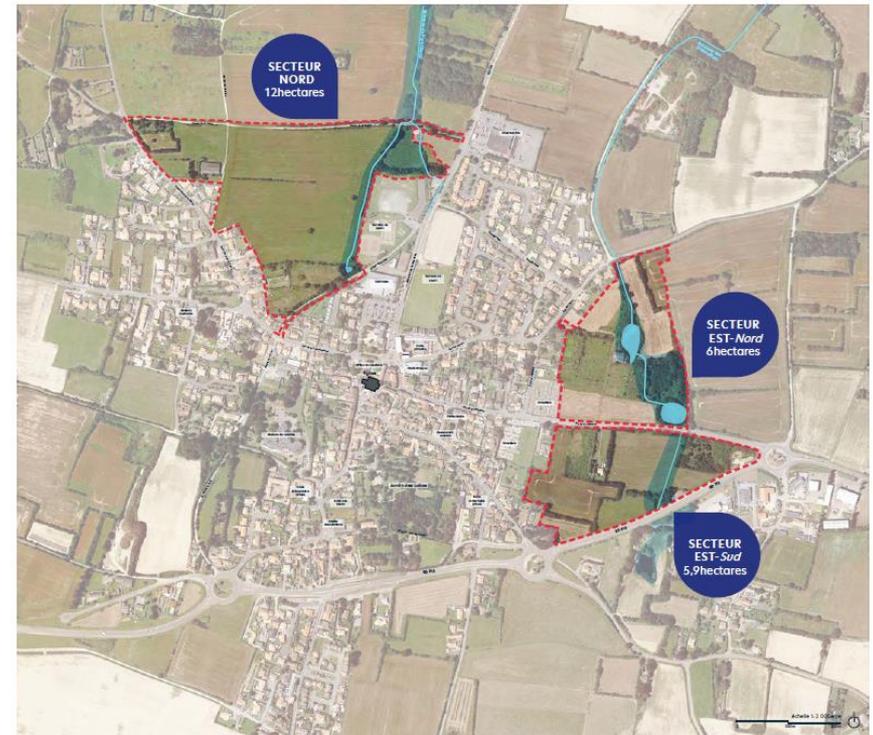
► **Abandon du projet d'extension**



ZAC EXTENSION DU CENTRE BOURG – LA PLAINE SUR MER



- Superficie 24 ha
- 370 logements
- Dossier de création : 2016
- Concession d'aménagement : 2017
- Maîtrise partielle du foncier nécessitant une DUP



ZAC EXTENSION DU CENTRE BOURG – LA PLAINE SUR MER



SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LE SECTEUR NORD

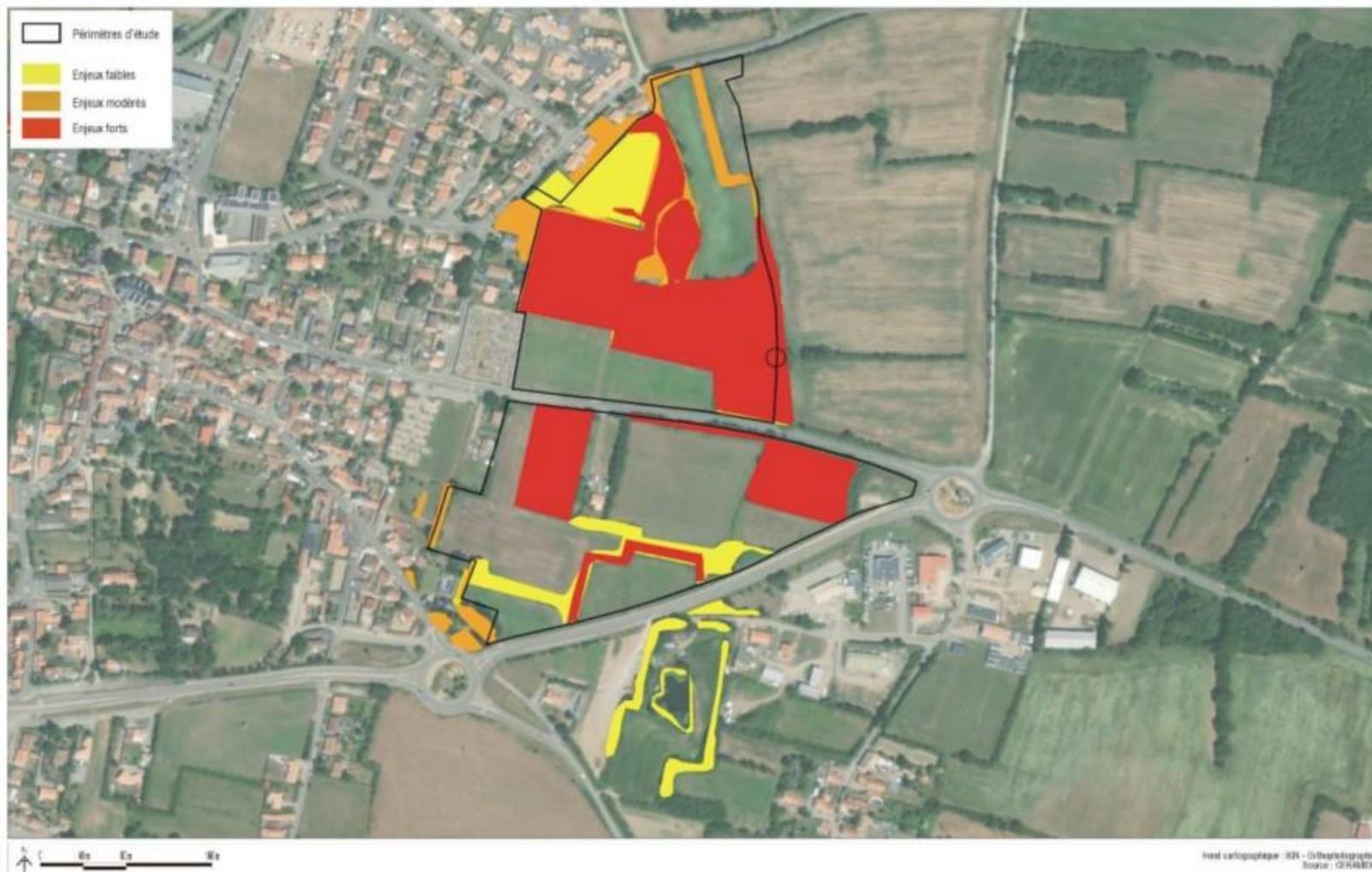


Carte 25 : Synthèse des enjeux sur le secteur nord

ZAC EXTENSION DU CENTRE BOURG – LA PLAINE SUR MER



SYNTHÈSE DES ENJEUX SUR LES SECTEURS EST



Carte 26 : Synthèse des enjeux sur le secteur est

ZAC EXTENSION DU CENTRE BOURG – LA PLAINE SUR MER

SECTEUR EST



ZAC EXTENSION DU CENTRE BOURG – LA PLAINE SUR MER

1. Abandon de la moitié du Secteur Est

Enjeux environnementaux forts + Foncier non maîtrisé nécessitant une DUP + expro

+

2. Un projet résiduel nécessitant des mesures compensatoires

Les mesures compensatoires envisagées sur les 2 seuls secteurs urbanisés sont insuffisantes

Compensation possible sur le secteur Est abandonné (foncier non maîtrisé)

+

3. Un projet beaucoup plus couteux, plus risqué

Acquisition de foncier en 2AU pour faire des mesures compensatoires + perte de 100 logements

Risque de contentieux important : raison impérative d'intérêt public majeure + expropriation

=

Abandon du secteur Est et densification du secteur Nord :

+31 logements, +27% logements groupés

ZAC EXTENSION DU CENTRE BOURG – LA PLAINE SUR MER

PROGRAMMATION

NOUVELLE PROGRAMMATION 2022

> 87 logements groupés
répartis sur l'ensemble du quartier

35 logements groupés en locatif social / BRS
1,5p/logements

52 logements groupés en libre
2p/logements

> 47 maisons individuelles groupées
réparties sur l'ensemble du quartier

15 maisons groupées en locatif social / BRS
1,5p/maison

32 maisons groupées en libre
2p/maison

> 66 terrains à bâtir
répartis sur l'ensemble du quartier

200 LOGEMENTS
dont 50 logements en locatif social / BRS soit 25% du nbe de logs

Échelle 1:2 000^{ème}
Format d'origine A3
0 100m



Une densité brute d'environ
17,5 logts/ha
sur l'ensemble du périmètre
hors fonds de jardins non maîtrisés

Une densité brute d'environ
24,8 logts/ha
sur l'ensemble du périmètre
hors ZH, hors chemin de la Vierge,
hors accès Est, hors parc.

ZAC EXTENSION DU CENTRE BOURG – LA PLAINE SUR MER

PROGRAMMATION

UN PLAN MASSE ÉVOLUTIF

Des formats d'îlots de TAB qui permettent une évolution de la programmation à long terme

Possibilité de transformer des îlots dévolus aux lots libres en îlots groupés notamment au nord du quartier :

- gain de logements
- gain de cessible
- chiffre plus ajusté

 îlots groupés (MIG et intermédiaires) prévus à l'esquisse

 îlots de terrains à bâtir dont la programmation pourrait évoluer à terme

 possibilité de grouper les îlots

 Échelle 1:2 000^{ème}
Format d'origine A3
0 100m



LAD, UNE ENTREPRISE ENGAGÉE POUR LA NATURE

Objectif : Intégrer les enjeux environnementaux dans la stratégie de l'Agence

1 - Création d'un Pôle d'expertises

Intégration de compétences en écologie avec le recrutement d'écologues

2 - Une démarche globale impliquant tous les métiers

Engagement de l'Agence dans la démarche Entreprises Engagées pour la Nature portée par l'Office Français de la Biodiversité

Les objectifs :

- **Intégrer la biodiversité** en agissant concrètement dans sa chaîne de valeurs
- **Fédérer et sensibiliser** ses salariés, ses clients, ses fournisseurs et partenaires
- **Inspirer et essaimer** en partageant son expérience et ses bonnes pratiques

Etapas clés :

2021 : Travail sur notre chaîne de valeur et **nos impacts et dépendances** à la biodiversité

2022 : Signature des **10 principes communs** (Ex : Intégrer la biodiversité dans notre stratégie d'entreprise en se fondant sur les connaissances scientifiques disponibles) et élaboration d'un **plan d'action**

Fin 2022 : Validation du plan d'action par les CA de LAD-SELA et LAD-SPL

2023 : Validation du Plan d'action par l'OFB - Ex: Développer une méthodologie pour intégrer les enjeux de biodiversité à toutes les étapes d'un projet d'aménagement à échéance fin 2024

LE PÔLE BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS DE LAD

Pôle créé en novembre 2020 au sein de Loire-Atlantique Développement

Rattaché à la Direction de la Transition Écologique

Mission principale

Accompagner les collectivités et porteurs de projet dans leurs projets d'aménagements, de valorisation et de préservation de la biodiversité



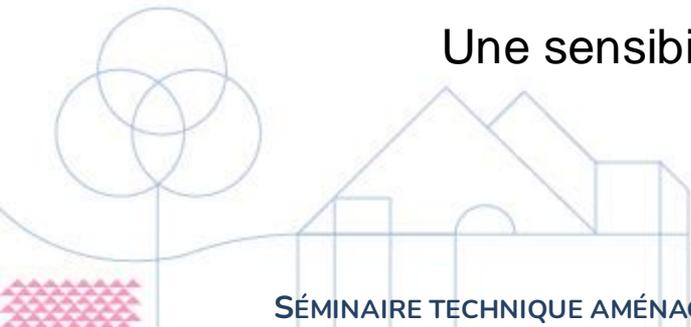
Une assistance technique, réglementaire et scientifique en amont du projet (pré-diagnostic écologique)



Un accompagnement écologique sur les différentes étapes du projet



Une sensibilisation aux enjeux environnementaux



LE PRÉ-DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE

Objectifs principaux

- ✓ Identifier les enjeux majeurs d'un projet (zones humides, espèces protégées...)
 - ✓ Evaluer les incidences réglementaires potentielles
- ✓ Préconiser les suites à donner dans la mise en œuvre du projet

Contenu type

Etat initial bibliographique

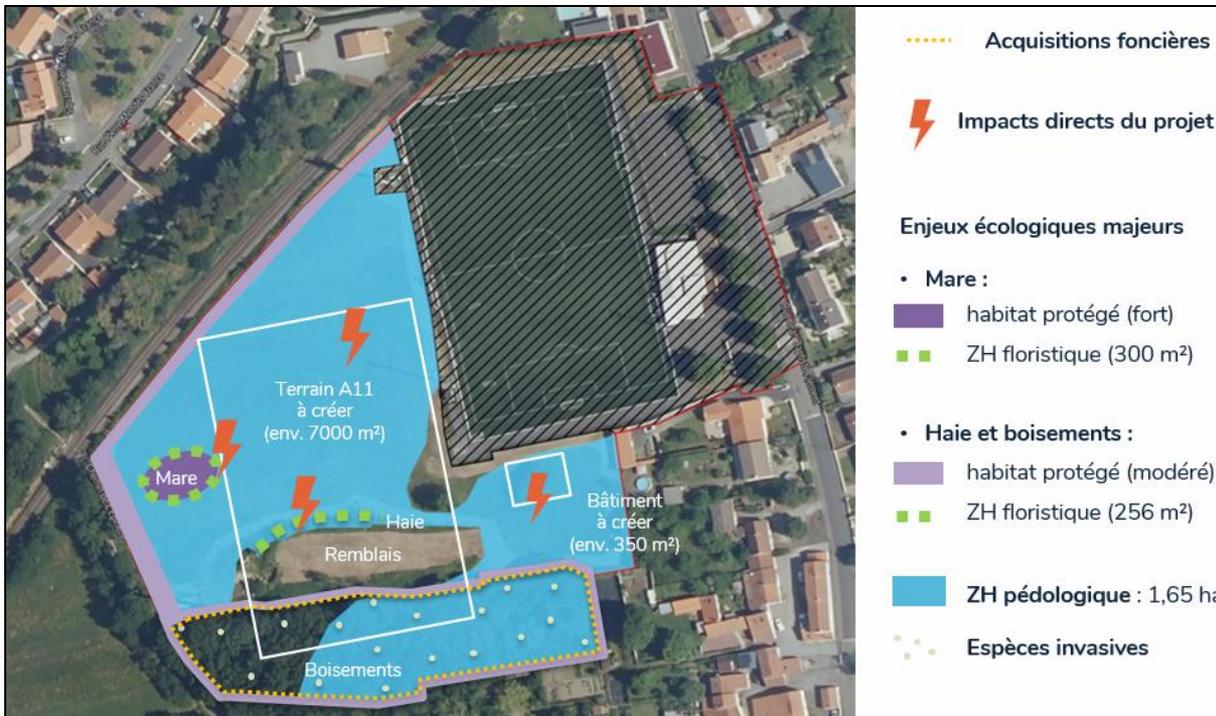
Visite de site (faune/flore/habitats naturels et zones humides)

Définition des enjeux écologiques avérés et/ou potentiels

Préconiser les suites à donner dans la mise en œuvre du projet

Outil d'aide à la décision dans la faisabilité amont d'un projet d'aménagement

RETOURS D'EXPÉRIENCE ET EXEMPLES



Projet de création d'un équipement sportif

Absence de pré-diagnostic



Réalisation d'un diagnostic écologique sur un cycle biologique complet



Etude zones humides



Mise en évidence d'enjeux écologiques significatifs



Abandon du projet sur site malgré les études déjà engagées



Recherche de nouveaux sites

RETOURS D'EXPÉRIENCE ET EXEMPLES



Aménagement d'une traversée de ville

Réalisation d'un pré-diagnostic (bibliographique + visite de site)



Présence d'enjeux avérés associés à la présence de zones humides et de zonages patrimoniaux



Confirmation des enjeux lors de la visite de site



Sensibilisation sur les enjeux écologiques potentiels et sur les procédures réglementaires associées



Adaptation de la variante « liaisons douces »

Objectif interne LAD
Systematisation du pré-diagnostic écologique