

# Dossier de presse

*Saint-Nazaire, le 22 février 2022*

## **Urbanisme**

### **Un projet paysager et urbain à Coulvé-Québrais**

Le secteur de Coulvé-Québrais à Saint-Nazaire fait l'objet d'un projet de ZAC - Zone d'Aménagement Concerté, en vue d'accueillir de nouveaux quartiers d'habitat. Proches du centre-ville, de la gare et de la route Bleue, ces nouveaux quartiers viendront se connecter aux quartiers alentours en bénéficiant d'un cadre naturel préservé, offert par une chaîne d'étangs et ses abords. Lors d'une première phase d'études et de réflexion sur les sites remarquables qui composent ce secteur, une période de concertation publique est lancée.



#### **CONTACT PRESSE**

**Ameline Vivier**

*Service presse*

*Ville de Saint-Nazaire et CARENE*

**T 02 40 00 41 97**

**P 07 86 39 85 03**

**viviera@agglo-carene.fr**



### Sur un site d'étude de 64 ha : une vingtaine destinés à la construction

Le secteur de Coulvé-Québrais dispose de nombreux atouts : proche du centre-ville, de la gare, des transports et de la route Bleue, le site est facilement accessible et bien situé. Il bénéficie de la proximité des étangs alentours, d'un environnement naturel et paysager propice à la promenade, à la pêche ou à la pratique du sport.

L'intérêt porté à ce site par la Ville de Saint-Nazaire et la CARENE, en vue de la mise en œuvre d'une opération d'aménagement à dominante d'habitat, remonte à 2007. Une première ZAC a été créée en 2009, puis finalement supprimée en 2017 sans avoir été mise en œuvre, en raison notamment d'une évolution de la politique locale de l'habitat visant à privilégier les opérations de renouvellement urbain. Aujourd'hui, ce secteur demeure un site cible de la stratégie de développement urbain de la Ville, s'agissant d'un des derniers grands secteurs d'urbanisation à l'intérieur de la route Bleue. Il a été retenu dans le PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) comme zone future de développement urbain à vocation d'habitat, devant participer à contenir la ville à l'ouest et à rééquilibrer le développement de l'habitat au profit du centre.

Au regard des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH), la CARENE et la Ville de Saint-Nazaire ont donc décidé d'entreprendre sa transformation et de relancer des études visant à définir les conditions de faisabilité de cette future opération d'aménagement, en vue de la création d'une nouvelle ZAC. Réalisées sur l'ensemble du site de 64ha, **ces études doivent permettre de trouver de nouvelles réponses d'aménagement sur une vingtaine d'hectares environ, en portant une attention particulière à la sensibilité environnementale et à la richesse paysagère du lieu.**



## Dossier de presse

### Aménager, en préservant le cadre naturel

Offrir la possibilité d'« habiter demain près des étangs », dans un site préservé, nécessite de prendre des précautions en amont et tout au long du projet. Le secteur à l'étude comporte un patrimoine naturel fort qui fait sa singularité et son attractivité pour le futur quartier. **Des ensembles d'espaces naturels et de loisirs sont ainsi destinés à être préservés de toute urbanisation, notamment aux abords des bassins et étangs.** Le diagnostic environnemental en cours de réalisation permettra d'affiner la connaissance de l'ensemble des secteurs sensibles et des éléments à enjeux environnementaux.

La présence de l'eau sera une composante essentielle du projet qui viendra enrichir le cadre paysager du quartier et de ses espaces publics. En ce sens, les études viseront également à limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols.



Les étangs de Guindreff, lieu de loisirs et de promenades

### L'habitat individualisé privilégié

Le nombre de logements potentiels sur le secteur Coulvé-Québrais est à ce stade des études estimé à environ 700 à 800 logements. Ces chiffres ne seront néanmoins affinés que dans les prochains mois, une fois le travail sur les scénarios d'aménagement et de programmation et la phase de concertation finalisés.

La CARENE et la Ville de Saint-Nazaire fixent néanmoins un objectif : donner la priorité à l'habitat individualisé. Le projet devra proposer une variété de logements afin de répondre à différents besoins et profils d'habitant-es (libres, locatifs sociaux, abordables, locatifs privés...). Mais, **de nouvelles formes urbaines seront étudiées** afin de concilier à la fois les aspirations des familles en quête de nature et d'habitat individuel et les préoccupations collectives liées à la limitation de l'étalement urbain et de l'habitat localisé au plus proche des services.



Grandes terrasses et cœur d'îlot planté pour des appartements à Haute-Goulaine



Montoir-de-Bretagne

### Projet Coulvé-Québrais : 4 grands enjeux visés

- ➔ **S'inscrire en prolongement de la ville existante**, en mettant en valeur les qualités paysagères du site :
  - concevoir plusieurs quartiers liés par un grand espace naturel ;
  - assurer la connexion du futur projet urbain avec le reste de la ville, en composant des interfaces qualitatives avec les quartiers environnants (continuité piétonne, vis-à-vis, axes requalifiés...)
  - s'inscrire dans l'ambiance champêtre du site et composer avec le paysage rural en prolongement direct des marais de Brière ;
  - intégrer et mettre en valeur le socle naturel et paysager offert par la chaîne d'étangs et leurs abords - un ensemble naturel et de loisirs en cœur de projet au bénéfice de tous les usagers (pêche, promenade, sports...).
  
- ➔ **Préserver, renforcer et valoriser un écrin naturel au bénéfice de toutes et tous**, en composant les nouveaux quartiers à l'écart des secteurs sensibles :
  - respecter la trame paysagère et les milieux sensibles en évitant tout impact (préservation de la nature, intégration de la biodiversité, maintien et confortement des haies...)
  - travail sur la perméabilité des sols et les espaces de gestion des eaux pluviales.
  
- ➔ **Donner envie de circuler autrement qu'en voiture**, en imaginant un quartier pacifié :
  - favoriser la pratique quotidienne des mobilités douces (marche à pied, vélo) ;
  - proposer un nouveau rapport aux mobilités dans lequel l'utilisation de la voiture n'est plus au cœur des systèmes de déplacement.
  
- ➔ **Offrir une variété de logements comportant une large part « d'habitat individualisé »**, recherchant les qualités d'une maison dans un quartier diversifié et bien situé :
  - proposer une offre importante de maisons de ville ;
  - expérimenter de nouvelles formes d'habitat ayant les qualités de l'habitat individuel (espaces extérieurs, entrée autonome, rangements, etc.) ;
  - diversifier le quartier avec une part adaptée d'habitat collectif ;
  - développer environ 30 % de logement locatif social et 20 % de logements en accession abordable.



# Dossier de presse

## Un projet mené en concertation

La participation citoyenne est un enjeu important dans la conduite de projets menés par la CARENE et la Ville de Saint-Nazaire. Pour que chaque personne intéressée puisse participer à la démarche de concertation pour le projet de ZAC Coulvé-Québrais, plusieurs temps d'échange et de contribution sont proposés.

La réunion publique de ce mardi 22 février marque le lancement de la phase de concertation. Elle permettra de présenter le projet et de préciser les enjeux et les modalités de participation citoyenne. S'en suivront des ateliers participatifs à l'issue desquels pourra avoir lieu une nouvelle réunion publique de restitution, présentant le scénario d'aménagement retenu.

### Des ateliers participatifs tout au long de la démarche

à la Maison des Syndicats – 4 rue François Marceau

- ❖ Mardi 22 mars 2022 à 18h  
Atelier participatif #1 – Partage du diagnostic / nommer ensemble lieux et enjeux
- ❖ Mercredi 6 avril 2022 à 18h  
Atelier participatif #2 – Les grands principes des scénarios
- ❖ Mercredi 29 juin 2022 à 18h  
Atelier participatif #3 – Travail sur le scénario retenu

En dehors de ces temps d'échanges, un registre d'observations est mis à disposition dans le hall d'accueil de la CARENE, et un [formulaire de contact](#) sur les sites : [agglo-carene.fr](http://agglo-carene.fr) et [saintnazaire.fr](http://saintnazaire.fr). Le service Projets urbains peut aussi être contacté par téléphone au 02 40 00 42 67.

## Le calendrier prévisionnel

### En cours (avril 2021- avril 2022) :

- diagnostic du site et de son environnement avec une approche thématique (technique, foncier, acoustique, faune-flore...) et des inventaires naturalistes menés sur les quatre saisons de l'année ;
- élaboration de propositions de scénarios d'aménagement et de programmation contrastés, phasés et chiffrés, dont les grands principes seront soumis aux participant·es des ateliers organisés dans le cadre de la concertation.

**À partir de février 2022** : phase de concertation avec le public

**Mi 2022** : choix d'un scénario d'aménagement et de programmation

**2<sup>e</sup> semestre 2022** : études d'avant-projet sur la base du scénario retenu et constitution des différents dossiers réglementaires, en vue notamment de l'obtention de l'autorisation environnementale unique (étude d'impact, dossier Loi sur l'eau...) et in fine de la création de la ZAC Coulvé-Québrais, prévue fin 2023, sous réserve du bon aboutissement de l'ensemble des procédures. Une concession d'aménagement sera alors conclue entre la CARENE et la SONADEV en vue de sa mise en œuvre.

**2024** : études pré-opérationnelles

**2025** : démarrage des travaux d'aménagement

# Dossier de presse

## Les acteurs du projet

**Maître d'ouvrage :** la CARENE, en partenariat avec la Ville de Saint-Nazaire

**Équipe de maîtrise d'œuvre :**

Concepteur/ urbaniste mandataire - MASTERPLAN

Architecte - JBA

Paysagiste - NEBBIA

Bureau spécialisé (Voirie Réseaux Divers) - ARTELIA

Approche environnementale (écologues) - DMEAU

Acousticien - GAMBA

Juriste - VJA

Concertation - MASTERPLAN et NEBBIA

### Une politique responsable d'habitat pour toutes et tous

Dans un contexte de pénurie de logement, avec la taille des ménages qui diminue et une demande croissante des habitant·es, ancien·es et nouveaux·lles, la priorité de la Ville de Saint-Nazaire et de la CARENE est de donner la possibilité à chacun·e de pouvoir se loger dignement en proposant une offre adaptée aux besoins de toutes et tous. Il s'agit de répondre aux enjeux d'accueil tout en limitant l'étalement de la ville, en optimisant le foncier disponible et en préservant les sites remarquables.

La CARENE est dotée d'un plan de stratégie et action foncière volontariste qui lui permet d'être acteur de la production de logements, de disposer des leviers indispensables pour tenir les objectifs fixés dans son PLH (Programme local d'habitat) notamment en termes de sobriété foncière et de production de logement pour toutes et tous.

En 2020, la mise en place de la Charte de la qualité et transition écologique est venue affirmer la volonté politique d'aménager durablement le territoire. Élaborée avec tous ses partenaires de l'aménagement, la charte fixe les objectifs que la Ville et la CARENE souhaitent voir respectés dans l'ensemble des opérations d'aménagement et de construction. Ces objectifs sont répartis selon plusieurs catégories : intégration dans le territoire, le logement, les choix énergétiques, la gestion des déplacements et des mobilités, la gestion de l'eau, des déchets et des risques, l'environnement sonore, la qualité de l'air, la gestion du chantier, la communication.

