

RAPPORT DE PRESENTATION
Exposé des motifs de la suppression de la ZAC de Coët Rozic, située à PONT-CHATEAU
(44) en application de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme



La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est une modalité particulière de réalisation d'un programme d'aménagement, permettant de définir, pour une opération donnée, les modalités de mise en œuvre et les participations financières des constructions. Elle est élaborée selon la procédure prévue à l'article L 311-1 du code de l'urbanisme.

La possibilité de suppression d'une ZAC est prévue à l'article R 311-12 du code de l'urbanisme qui stipule : « *La suppression d'une zone d'aménagement concertée est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente, en application de l'article L 311-1, pour la création de zone. La proposition comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression.* »

Le Conseil Municipal de PONT-CHATEAU, ayant créé la ZAC par délibération, est compétent pour prononcer sa suppression par une autre délibération, conformément aux dispositions ci-dessus.

1. Rappel des circonstances de la création de la ZAC de Coët Rozic

Le projet de ZAC de Coët Rozic a pour ambition de créer un nouveau quartier d'habitat mixte, connecté au centre-ville et au pôle multimodal de l'agglomération. Le périmètre de ZAC, en arrière du front bâti du centre ancien, intègre deux zones d'extension urbaine. Il comprenait également des surfaces urbanisées avec la voie de contournement Sud, la nouvelle entrée de ville Nord -Sud ainsi que le foyer l'ADAPEI, le parking public de Coët Rozic et le château de Coët Rozic.

L'enjeu de la ZAC est la création de quartiers de développement urbain mixte sur les secteurs de Coët Rozic et de l'Ecrin dans l'optique de constituer un écoquartier à l'habitat dense et diversifié qui fera partie intégrante de la ville de Pont-Château. Cette opération urbaine est en lien avec le pôle commercial du centre-ville et avec le pôle multimodal restructuré de la gare SNCF.

Le projet répond à plusieurs objectifs :

- assurer l'accueil d'une nouvelle population sur la ville de Pont-Château dans un cadre de vie naturel et paysager préservé, au sein d'opération à échelle humaine : Parc habité, ...
- permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec le développement de l'habitat sur cette partie de la ville,
- permettre spatialement l'accueil d'activités tertiaires et de services, sur le secteur du Château, de part et d'autre de la voie de contournement Sud.

Le périmètre envisagé pour l'opération d'aménagement porte alors sur une surface d'environ 55,5 ha.

Sur le plan du **mode opératoire, l'outil de la ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté) est alors privilégié pour réaliser l'aménagement de l'opération à vocation d'habitat.

2. Le projet initial de la ZAC de Coët Rozic

2.1. La procédure

Par délibération du 10 juillet 2008, le conseil municipal de la commune de PONT-CHÂTEAU a décidé du lancement des études préalables à la création d'une ZAC et définit les modalités de la concertation préalable en application des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Après avoir tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact, la Commune, par délibération du 19 décembre 2013, a décidé la création de la « ZAC de Coët-Rozic ».

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également que la taxe d'aménagement sera supprimée sur le périmètre de la Z.A.C.

Dans le cadre de cette procédure, le présent dossier a été établi conformément aux exigences de l'article R 311-2.

Dans ce cadre, par délibération du 13 mars 2015 la Commune a autorisé le lancement d'une procédure de consultation en vue de la désignation du concessionnaire de cette ZAC conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

À l'issue de cette consultation, par délibération en date du 27 juin 2016, la Commune a confié sa réalisation à la société LAD-SELA, par voie de concession d'aménagement notifiée en juillet 2016 pour une durée de 12 ans, soit jusqu'en juillet 2028.

2.2. Le périmètre et le contenu du programme initial

En arrière du centre-ville de Pont-Château, le site de la ZAC Coët Rozic est situé en arrière du front bâti de la place du Marché et constitue le secteur d'extension Sud du centre-ville.

D'une surface d'environ 55,5 ha dont seulement 18,57 ha sera réellement urbanisée, soit 33,5% du périmètre de ZAC.

Le périmètre de ZAC intègre principalement :

- la zone d'urbanisation future de Coët Rozic affichée au PLU (2AUb), d'une surface de 17,8 ha.
- la zone d'urbanisation future de l'Ecrin affichée au PLU (2AUb), d'une surface de 9,6 ha.

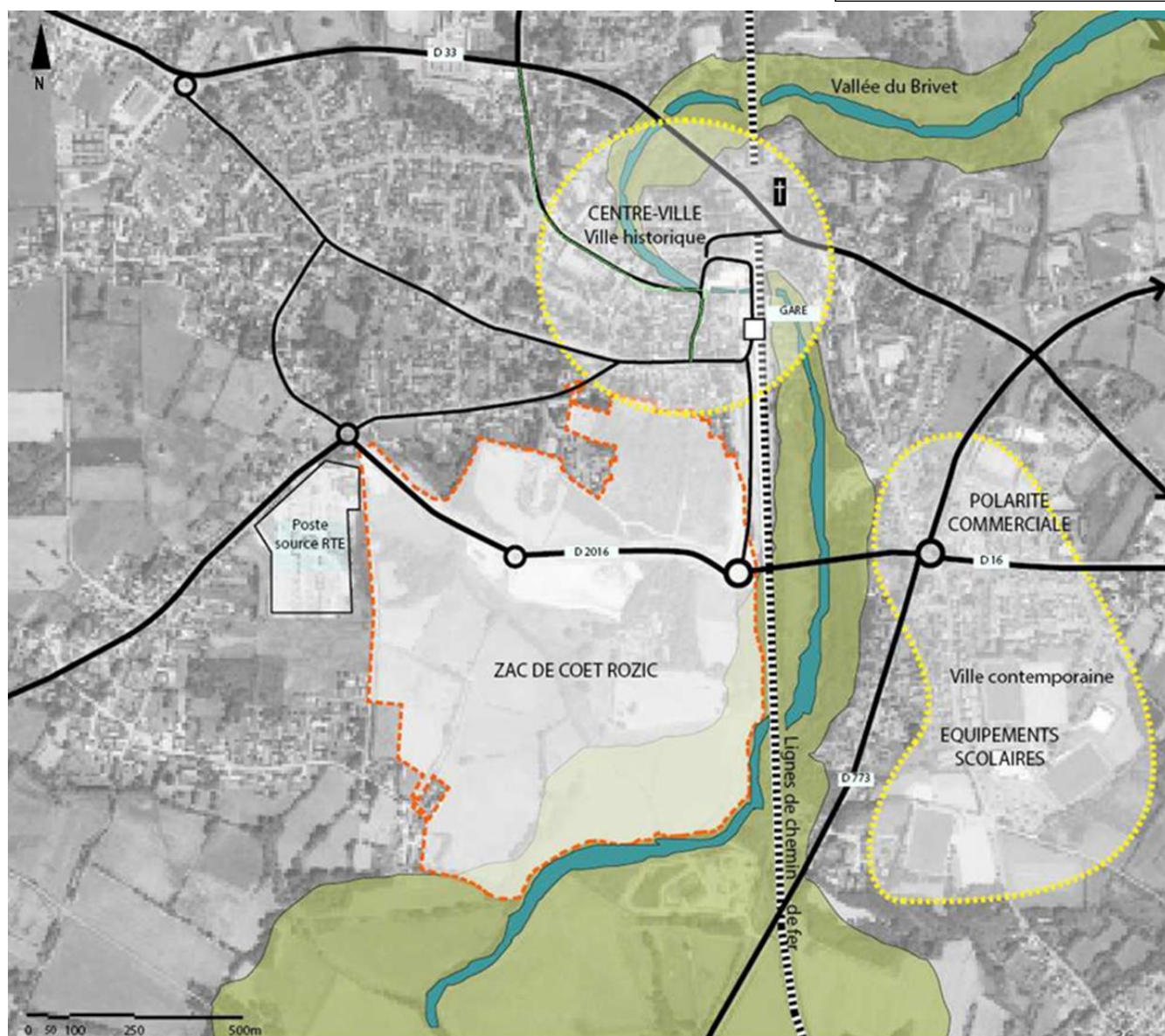
Suite aux conclusions de l'étude préalable, un secteur naturel a été intégré au périmètre de ZAC. Il correspond à la vallée du Brivet et son affluent, identité du territoire communal de Pont-Château. Au sein du périmètre de ZAC, cet espace couvre une superficie de 24 ha.

Au sein du périmètre de la ZAC de Coët Rozic, en raison de la présence de la voie de contournement Sud, de la pénétration de la vallée du Brivet, quatre entités distinctes se dessinent :

- Secteur de Coët Rozic qui est délimité au Nord, par le front bâti de la place du Marché et de la route de Crossac, à l'Ouest, par les haies bocagères du parcellaire du centre d'hébergement, à l'Est, par l'emprise de la voie de chemin de fer, au Sud, par la voie de contournement Sud.
- Secteur Tertiaire et secteur Parc habité qui sont localisés au Sud de la voie de contournement et séparés par l'entité architecturale et paysagère du Château de Coët Rozic qui est intégré au périmètre de ZAC. Ils sont délimités par les infrastructures de transports : voie restituée du Château de Coët Rozic et emprise de la voie SNCF et les espaces d'enjeux environnementaux.
- Secteur de l'Ecrin qui se connecte à la route de l'écrin et sur le chemin d'exploitation au Sud.

Le périmètre des opérations est défini afin de permettre les perceptions de la vallée depuis la route de l'Ecrin et de préserver les espaces d'enjeux environnementaux.

Le projet de ZAC bénéficiera des façades sur la voie de contournement, dont seule celle sur le secteur tertiaire sera composée. Sur les autres façades, une coulée verte de protection des perceptions paysagères sera aménagée.



La ZAC de Coët Rozic à l'échelle de Pontchâteau
Source : diagnostic Magnum / CAMPO / CERAMIDE - 2017

Le programme des constructions

L'opération de Coët Rozic est fondée sur un programme bâti mixte structuré autour de trois objectifs :

- Développer une offre de logements dans le projet d'urbanisme ambitieux.
- Proposer une offre en bâtiments tertiaires en lien avec la future voie de contournement Sud.
- Prévoir des réserves foncières vouées à l'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif à long terme.

Sur les 18,57 ha réellement urbanisés, il est d'ores et déjà prévu la création :

- 550 à 650 logements, soit d'une surface plancher de l'ordre de 100 000 m² de SHON
- 10 500 m² de surface de plancher destinée aux bâtiments tertiaires et de services
- 13 000 m² de réserve foncière pour les équipements, services publics et d'intérêt collectif.

Le projet immobilier d'habitat introduit des typologies d'habitat denses, dans le souci de maîtrise de l'urbanisation :

- 310 logements collectifs – R+2 à R+4,
- 340 maisons individuelles – opérations groupées, maisons accolées ou superposées.



Sa mise en œuvre permettrait de tendre vers une densité de l'ordre de 40 logements/ha sur le secteur de Coët Rozic, de 70 logements / ha sur le Parc habité et de 23 logements / ha sur le secteur de l'Ecrin.

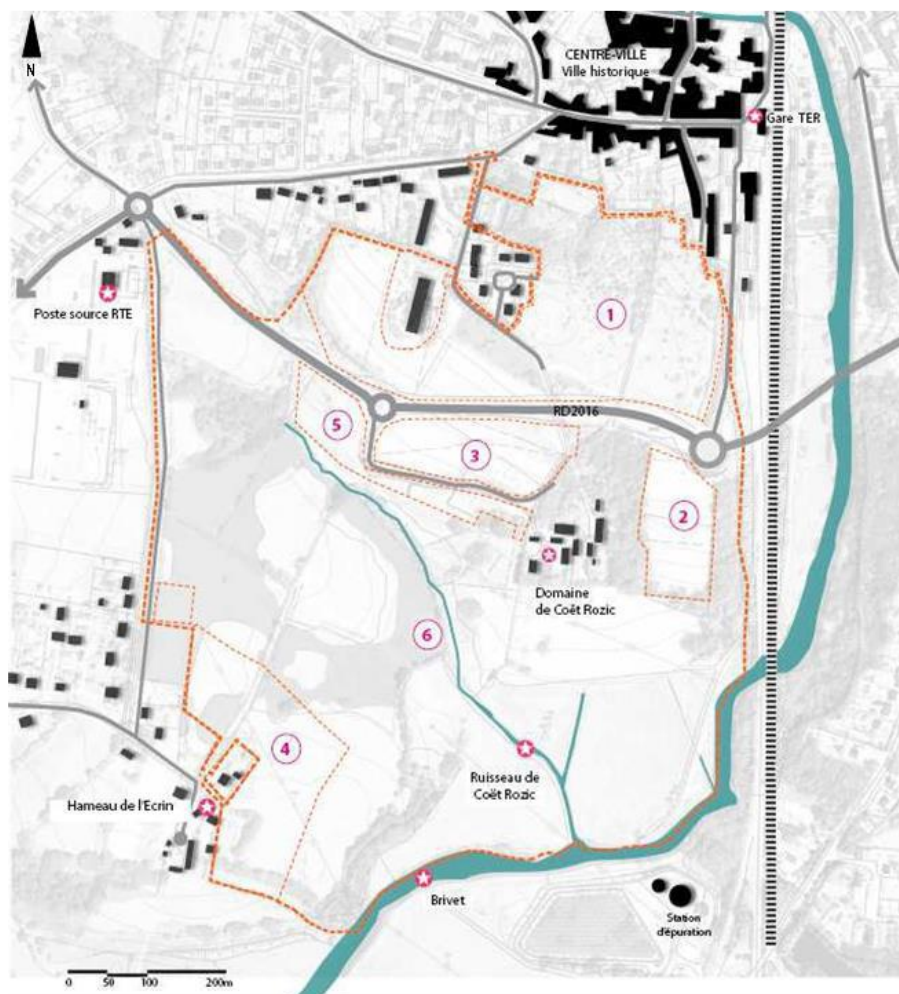
2.3. Un programme de projet réajusté entre 2013 et 2018

Le dossier de création a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (préfet du département de Loire-Atlantique) en date du 5 novembre 2013. Entre 2013 et 2018, le projet a été redéfini en vue, notamment, de tenir davantage compte de la présence de zones humides, de la ligne à haute tension et pour s'adapter au marché immobilier local.

Le périmètre de ZAC se compose de :

- ❖ quatre futurs secteurs urbanisables d'une surface totale de 17,80 ha nommés :
 - « Coët Rozic » (9,56 ha – secteur 1 ci-contre) au nord de la route départementale RD2016,
 - « Coteau Sud » (1,47 ha – secteur 2 ci-contre) au sud de la route départementale, à l'est du domaine de Coët Rozic,
 - « Hameau de Coët Rozic » (2,84 ha – secteur 3) au sud de la route départementale à l'ouest du domaine de Coët Rozic,
 - « L'Ecrin » (3,9 ha – secteur 4) au sud-ouest du périmètre de ZAC dans le prolongement du hameau existant,
- ❖ d'une réserve foncière de 1,30 ha (secteur 5),

- ❖ d'un vallon non urbanisable de 35,90 ha (secteur 6) traversé par le ruisseau de Coët Rozic, petit affluent du Brivet.



Programmation projetée

Secteurs	Plan guide Version 377 logements	Plan guide Version 473 logements
Coët Rozic	144 lots libres (surface moyenne : 330 m ²) 106 logements collectifs en R+2+attique maximum (8% de logements sociaux) 4500 m ² d'ilot tertiaire pour 1500 m ² de surface plancher ⇒ 250 logements	116 lots libres (surface moyenne : 330 m ²) 209 logements collectifs en R+2+attique maximum (8% de logements sociaux) 4500 m ² d'ilot tertiaire pour 1500 m ² de surface plancher ⇒ 325 logements
Hameau de Coët Rozic	38 lots libres (entre 290 et 615 m ² - surface moyenne de 350 m ²) 15 logements collectifs ou intermédiaires en R+2+attique (100% de logements sociaux) 7000 m ² de réserve foncière ⇒ 53 logements	
Coteau Sud	22 lots libres (entre 330 et 1010 m ² - surface moyenne de 540 m ²) ⇒ 22 logements	18 lots libres 25 logements collectifs ou intermédiaires en R+2+attique ⇒ 43 logements
Ecrin	52 lots libres (entre 320 et 1255 m ² - surface moyenne de 520 m ²) ⇒ 52 logements	
TOTAL	256 lots libres 121 logements collectifs ⇒ 377 logements	224 lots libres 249 logements collectifs ⇒ 473 logements
Densité moyenne	22,17 log/ha (hors tertiaire, hors zones humides)	28 log/ha (hors tertiaire, hors zones humides)



3. Exposé des motifs de la suppression de la ZAC

Depuis 2019, la procédure de la ZAC de Coët Rozic est en suspens, le dossier de réalisation n'a pas été approuvé. Le contexte législatif tant sur le plan de la planification urbaine que sur le volet environnemental a considérablement évolué.

3.1. Evolution du contexte législatif et réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 22 mai 2006. La ZAC de Coët Rozic, englobe les secteurs 2AUB du PLU de Pontchâteau se situant au sud du centre-ville et dans la continuité du hameau de l'Ecrin ainsi qu'une zone naturelle et une zone urbaine.

Une modification du Plan Local d'urbanisme a été prescrite par arrêté municipal n°2019-085, en date du 18 février 2019 permettant l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUB, incluse dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Coët Rozic.

Conformément à l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal devant justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones a été prise le 29 février 2019.

Cette procédure de modification n'a pas abouti. Le 22 août 2021 a été approuvé la loi climat et résilience. Ce cadre législatif entend lutter contre l'artificialisation des sols en réduisant par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030. La Commune doit redéfinir ses choix de développement dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite en juillet 2018.

3.2. Enjeux environnementaux

Dans le cadre de la procédure de réalisation de la ZAC, l'autorité environnementale a été saisie le 16 septembre 2019 du dossier.

La ZAC, bien que très vaste (55ha) et concernée par des sensibilités environnementales avérées et reconnues, notamment par un site Natura 2000, présente un projet d'aménagement qui priorise l'évitement des zones sensibles et la préservation d'une partie des espaces d'intérêt écologique révélés lors des inventaires.

Cependant, le dossier est concerné par une évolution législative concomitante remettant en cause la méthodologie employée pour la délimitation des zones humides du secteur. Ainsi, le porteur de projet a été invité à apporter des compléments à son dossier de nature à réévaluer le parti d'aménagement de son projet.

La MRAe a indiqué ne pas disposer de l'ensemble des éléments permettant de considérer que la démarche « éviter, réduire, compenser » a été menée à bien sur l'ensemble des enjeux environnementaux et paysagers identifiés sur le site.

Dans une démarche de responsabilité au regard des enjeux environnementaux et de sobriété foncière, pour des motifs de réduction de l'impact environnemental et de cohérence avec la réglementation en la matière, la solution retenue consiste à mettre un terme anticipé à la procédure d'aménagement.

La décision de suppression d'une ZAC a pour conséquences d'abroger la décision de création et de rétablir la taxe d'aménagement. Cette décision est soumise aux mêmes mesures de publicité et d'information que les actes portant création de la ZAC.