

Communauté d'agglomération de la RÉgion Nazairienne et de l'Estuaire

Participation du Public par Voie Electronique (PPVE)

préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de « Québrais » à Saint-Nazaire

Synthèse des observations et propositions

1. Préambule

1.1 Présentation synthétique du projet de ZAC de Québrais à Saint-Nazaire

Le projet d'aménagement de Québrais sur le territoire de la Commune de Saint-Nazaire a pour objectif de développer un futur quartier destiné à titre principal à l'habitat sur une zone d'environ 16.3 hectares au nord-est du centre-ville de Saint-Nazaire.

De 2021 à 2024, les études préalables à l'urbanisation ainsi qu'une concertation auprès du public intéressé par le projet ont été menées par la CARENE, en partenariat avec la Ville de Saint-Nazaire.

Ces études préalables ont tout d'abord consisté en la réalisation d'un diagnostic multithématiques du site et de son environnement sur un périmètre élargi couvrant les secteurs de Coulvé et Québrais, sur la base duquel des scénarios d'aménagement et de programmation ont été proposés. Ces études ont amené à cibler le secteur de Québrais comme prioritaire et constitutif d'une première phase d'un projet plus global et ont ainsi resserré le périmètre d'études sur ce secteur en vue de la création à terme de la ZAC de Québrais.

La concertation avec le public a été menée de façon itérative avec ces études techniques et les différents arbitrages politiques ayant ponctué ces études et permis la validation d'un scénario de synthèse sur le secteur de Québrais. Cette concertation a notamment consisté en la tenue d'une réunion publique de lancement et en l'organisation de trois ateliers participatifs. Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 20 juin 2023.

Le scénario de synthèse a par la suite été approfondi à un stade plan-guide. Sur ces bases, par délibérations en date du 2 avril 2024, le Conseil communautaire a approuvé, conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, et préalablement à la création de la ZAC, les enjeux et l'objectif de l'opération, le périmètre d'intervention, le programme et le bilan financier prévisionnel, ainsi que la conclusion du traité de concession d'aménagement avec la SPL SONADEV Territoires Publics, qui aura en charge la réalisation du projet d'aménagement.

Le programme prévisionnel global des constructions est majoritairement orienté vers la production de nouveaux logements. La production à terme d'environ 400 logements est prévue, comportant une part notable de logements à vocation sociale (environ 30% de logements abordables et environ 30% de logements locatifs sociaux). Afin de composer une offre de commerces et services de proximité, la programmation projetée également environ 1 250 m² de surface de plancher destinés aux activités qui permettront d'accueillir des commerces, avec une priorité donnée au transfert des commerces en place de la polarité de l'Arc-en-Ciel, ainsi que d'éventuels équipements et structures restant à identifier (petite enfance le cas échéant).

1.2 Cadre réglementaire de la PPVE

S'agissant d'une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares, le projet de ZAC de Québrais est soumis à évaluation environnementale systématique en application de l'article R.122-2 du Code de l'environnement, donnant lieu à l'élaboration d'une étude d'impact du projet sur son environnement.

Egalement, les projets de ZAC étant non soumis à enquête publique en application de l'article L.123-2 du Code de l'environnement, le projet de création de la ZAC de Québrais est soumis à une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) en application de l'article L.123-19 du même Code.

Cette procédure de PPVE intervient après réalisation de l'étude d'impact exigée au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement et que l'autorité environnementale ainsi que la Commune de Saint-Nazaire aient rendu leurs avis respectifs sur le dossier. L'avis de l'autorité environnementale a fait l'objet d'une réponse écrite de la part de la CARENE, intégré également au dossier soumis à la PPVE.

1.3 Décisions pouvant être adoptées au terme de la procédure de PPVE

À l'issue de la procédure, le Conseil communautaire de la CARENE se prononcera sur la création de la ZAC de Québrais.

Au plus tard à la date de publication de la délibération approuvant la création de la ZAC, et pour une durée minimale de trois mois, la CARENE rendra publique la synthèse des propositions et observations du public, avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, ainsi que les motifs de la décision, sur le site internet suivant :

<https://www.saintnazaireagglo.fr/lagglomeration/enquetes-publiques/>

Le présent document a pour objet de faire un **bilan des observations émises par le public dans le cadre de la PPVE**. Il tient lieu de synthèse des observations et propositions du public et précise comment il en est tenu compte dans la poursuite du projet.

Cette synthèse constitue une des annexes de la délibération du Conseil communautaire en date du 23 juin 2026 approuvant la **création de la ZAC de Québrais**.

Elle sera rendue publique par voie électronique, conformément aux articles L. 123-19 III. et L.123-19-1 II. du Code de l'environnement.

2. Déroulement de la PPVE

2.1 Ouverture et publicité

La PPVE préalable à la délibération de création de la ZAC de Québrais, sur la commune de Saint-Nazaire, a été ouverte du vendredi 3 octobre 2025 à 9h00 au dimanche 2 novembre 2025 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs, par décision du Président de la CARENE n° 2025.00336 en date du 15 septembre 2025.

L'avis au public d'ouverture de la procédure a fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage de l'avis au format A2 à partir du 15 septembre 2025 et jusqu'à la fin de la procédure de PPVE au siège de la CARENE et à l'Hôtel de Ville de Saint-Nazaire
- Affichage de l'avis en format A2 sur le terrain, en 2 points à proximité du projet, l'un route des Bassins et l'autre rond-point de l'Arc-en-Ciel, à partir du 18 septembre 2025 et jusqu'à la fin de la procédure de PPVE
- Mise en ligne de l'avis sur les sites internet suivants de la CARENE et de la Ville de Saint-Nazaire :
 - o <https://iaqispour.saintnazaire.fr/>
à la date du 12 septembre 2025
 - o <https://www.saintnazaireagglo.fr/lagglomeration/enquetes-publiques/>
à la date du 17 septembre 2025
 - o <https://www.saintnazaire.fr/>
à la date du 17 septembre 2025
- Publication de l'avis dans la presse (Ouest France et Presse Océan) le 18 septembre 2025

2.2 Contenu du dossier

Le dossier soumis à participation sur le site internet dédié (<https://registre-numerique.fr/ppve-zac-quebrais>) comprenait :

- une notice explicative comportant notamment une présentation synthétique du projet, le contexte juridique et administratif de la procédure, des précisions quant aux autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet ;
- le bilan de la concertation préalable ;
- le dossier de création comprenant notamment l'étude d'impact et son résumé non technique ;
- l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que la réponse écrite de la CARENE à cet avis ;
- l'avis du Conseil municipal de la Commune de Saint-Nazaire.

2.3 Modalités de la PPVE

La CARENE a été assistée par la société PubliLégal pour l'organisation technique et le suivi de la procédure de PPVE.

Du vendredi 3 octobre 2025 à 9h00 au dimanche 2 novembre 2025 à 17h00, l'ensemble du dossier dématérialisé a été mis à disposition du public sur le site internet dédié :

<https://www.registre-numerique.fr/ppve-zac-quebrais>

Pendant toute la durée de la procédure :

- Un registre dématérialisé permettant de recueillir les observations, propositions ou questions du public, était accessible sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/ppve-zac-quebrais>
- L'adresse électronique suivante, associée à ce site internet, permettait également le dépôt de contributions : ppve-zac-quebrais@mail.registre-numerique.fr
- Un dossier et un registre en format papier a également été mis à disposition du public, dans le hall d'accueil de la CARENE, 4 avenue du Commandant L'Herminier à Saint-Nazaire.

3. Bilan de la PPVE

3.1 Registre papier

Aucune observation n'a été formulée sur le registre papier mis à disposition dans le hall d'accueil de la CARENE.

Le registre ouvert à la date du 3 octobre a été clos le 3 novembre 2025 par Madame Sylvie Cauchie, 10^{ème} Vice-Présidente de la CARENE.

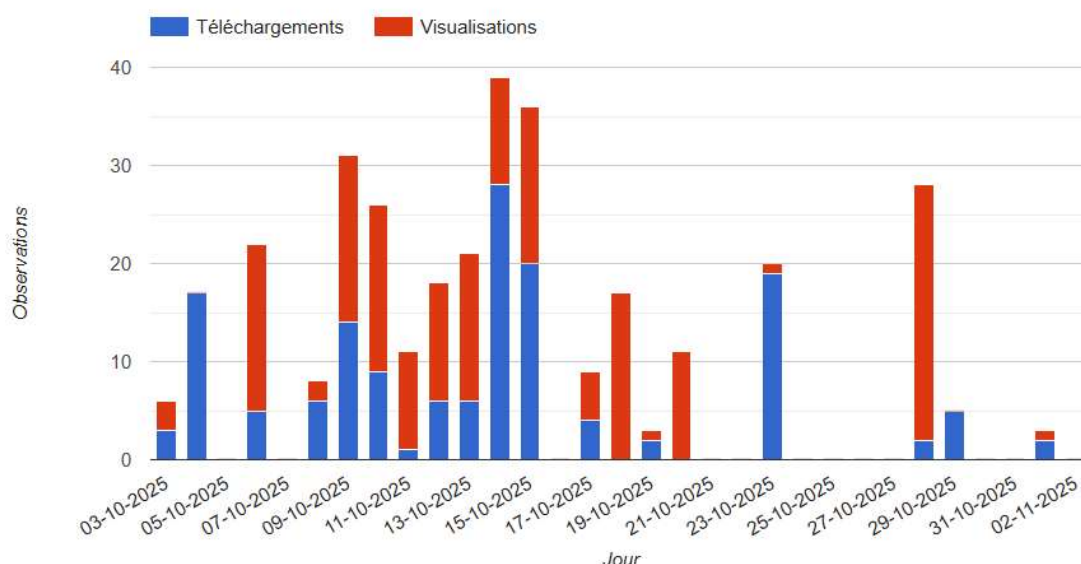
3.2 Registre dématérialisé et adresse électronique

Le registre dématérialisé mis à la disposition du public afin de recueillir ses observations et ses propositions était ouvert sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/ppve-zac-quebrais>

L'adresse électronique ppve-zac-quebrais@mail.registre-numerique.fr permettant également le dépôt de contributions était associée à ce même site internet.

A la date du 2 novembre 2025 à 17h00, les consultations et téléchargements du dossier sur le site internet dédié se répartissent de la manière suivante, d'après les statistiques fournies par l'hébergeur du site dédié à la PPVE (Publilégal) :

	Nombre
Consultation du dossier (nombre de visiteurs)	277
Nombre total de téléchargements	149
Nombre de visualisations de documents	182



A noter qu'il s'agit de données brutes qui permettent de donner une tendance de la dynamique des consultations et des téléchargements.

3.3 Observations et propositions recueillies

A la clôture de la PPVE, 10 contributions ont été déposées sur le registre électronique, dont 7 contributions publiées et 3 contributions non publiées. Parmi ces observations, l'observation n° 2 consistait en un test de l'adresse électronique associée au site internet et à son registre.

Aucune observation n'a été mentionnée sur le registre papier mis à disposition du public.

9 contributions doivent donc être prises en considération.

Le traitement de ces observations ci-après permet de les classer comme étant globalement défavorables au projet.

4. Réponses de la CARENE – Prise en considération

Cf. Tableau ci-après

Observations et propositions du public (exhaustives) et éléments de réponse de la CARENE

N°	Nom du déposant	Etat de la publication de la contribution	Observations (exhaustives)	Réponse de la CARENE
1	Anonyme	Publiée	<i>Bonjour, Je suis TOTALEMENT contre ce projet pour des questions écologique. De plus la voirie ne pourra pas suivre autant de population supplémentaire</i>	Le projet urbain de Québrais s'inscrit dans une démarche d'évitement des espaces à enjeux écologiques. L'intégration des « contraintes » environnementales, notamment liées aux zones inondables et aux espaces naturels, a en effet été un point clé, l'un des prémisses de la démarche ayant guidé les solutions d'aménagement, en cherchant à minimiser l'impact sur les écosystèmes tout en répondant aux besoins d'une urbanisation maîtrisée et respectueuse des objectifs de développement du territoire. Cette recherche du moindre impact sur les espaces sensibles est décrite dans l'étude d'impact, notamment à partir de la page 42 du Tome 1. Une étude de circulation a été menée dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact du projet, ayant notamment permis de déterminer les trafics en situation prospective sur le secteur et de connaître l'impact du projet sur les conditions de circulation. Il en ressort que l'augmentation du trafic journalier induite par le projet est relativement mesurée et n'aura donc qu'un impact limité. Cette étude de trafic a en outre permis d'étudier la gestion des intersections entre la ZAC et la route des Bassins ainsi que le fonctionnement du rond-point de l'Arc en Ciel. Les conclusions de cette étude de circulation figurent dans le Tome 2 de l'étude d'impact, à partir de la page 30. En outre, le projet de ZAC de Québrais prévoit la requalification de la route des Bassins, afin de sécuriser la circulation sur cet axe structurant d'entrée de ville, suivant un triple objectif :

				- confort, continuité et sécurité pour les piétons - apaisement de la circulation - structuration végétale à travers la conservation de la trame existante et plantations complémentaires
3	Anonyme	Publiée	<i>Bonjour,</i> <i>Contre le projet de la ZAC de quebrais :encore et toujours plus de béton à la place des espaces naturels et agricoles. La loi 0 artificialisation des sols, ca vous parle ?</i>	Les éléments de justification de l'intérêt du projet ainsi que sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sont décrits dans le Tome 1 de l'étude d'impact, à partir de la page 20. Il est notamment rappelé qu'afin de tendre vers les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de réduire l'artificialisation des sols, le PLUi a fait l'objet d'évolutions amenant à reclasser des secteurs « à urbaniser » en zone naturelle ou agricole. Toutefois, au regard des capacités de densification et de mutation de la commune de Saint-Nazaire, faibles vis-à-vis des objectifs de production de logements, des sites en extension ont été maintenus. L'urbanisation du secteur Québrais est ainsi considérée comme un invariant dans la stratégie intercommunale visant l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Le choix s'est notamment porté sur ce secteur au Nord de Saint-Nazaire et au plus près du centre-ville, afin de limiter l'étalement de la ville vers l'Ouest et de rééquilibrer le développement de l'habitat au profit du centre de Saint-Nazaire, où se trouvent de grands équipements et le cœur marchand ; l'objectif étant de redynamiser le centre-ville par l'installation de nouvelles populations, et notamment des familles à proximité du centre. Comme précisé ci-avant en réponse à l'observation n°1, le projet s'inscrit dans une démarche d'évitement des espaces à enjeux écologiques. Quant aux impacts sur les espaces agricoles, une étude préalable agricole est en cours de réalisation, comme le précise l'étude d'impact (page 30 du Tome 2).

				Outre une analyse de l'état initial et une évaluation des effets du projet sur l'économie agricole, cette étude vise également à déterminer les mesures de compensations collectives et individuelles rendues nécessaires par le projet afin de consolider l'économie agricole du territoire.
4	Anonyme	Non publiée	<i>Encore et encore du béton et des immeubles stop !!</i>	Cf. réponses ci-avant
5	Claude Mahé	Publiée	<i>Je suis navré que l'on construise encore, surtout sur des espaces un peu sauvages près de la ville, un poumon à portée de balade qui s'amenuise. Il faudrait surtout que la démographie de la planète ralentisse; et que l'on arrête le principe de la résidence secondaire inoccupée, c'est inutile et polluant ! Au moins j'ai l'impression que ce projet a du bois, j'espère sur plusieurs façades et même dans l'ossature. Ras le bol du béton, des parpaings et briques avec enduits blanc et tristes à saint-nazaire; mettons plus de diversité dans nos paysages avec des matériaux nobles et plus écologiques au moins !</i>	Cf. réponses ci-avant Certains sujets abordés dans cette observation dépassent le cadre du projet de ZAC de Québrais et n'appellent pas de réponse dans le présent rapport. Concernant les matériaux, les programmes immobiliers seront respectueux des normes environnementales en vigueur en matière de construction, lesquelles donnent une place centrale aux matériaux biosourcés et bas carbone.
6	Anonyme	Publiée	<i>mesdames, messieurs, arrêtez de construire il y a déjà trop de monde à saint Nazaire les uns sur les autres, arrêtez de détruire la nature, les étés de plus en plus chauds apparemment ne vous font pas comprendre l'importance des arbres et des plans d'eau. Faites de cet endroit une forêt, un plan d'eau le respect de l'environnement. Saint Nazaire se dégrade de plus en plus. Je ne souhaite pas recevoir de réponses hypocrites de votre part c'est pour cela que mes coordonnées n'ont pas d'intérêt ici, ce que nous voulons ce sont des actes respectueux de l'environnement. cordialement</i>	En sus des réponses ci-avant relatives à la prise en compte des enjeux écologiques, il est précisé qu'après un travail d'inventaires et l'identification des sensibilités environnementales, l'ensemble des zones humides, les abords des étangs ainsi que les principaux boisements ont été exclus de l'assiette du projet. Les inventaires environnementalistes ont en effet permis d'identifier plus de 5 hectares de zones humides dont la majeure partie est également boisée. L'objectif est de conserver la trame arborée existante et ses fonctions écologiques et de préserver l'intégrité des zones humides et de les pérenniser. Seuls des cheminements en platelage bois sur pilotis, aux impacts résiduels, pourront être aménagés sur ces espaces, selon un linéaire et un positionnement optimisés. Cette stratégie d'évitement et de réduction des impacts sur les boisements et les zones humides est décrite dans l'étude d'impact et illustrée notamment page 23 du Tome 2.

				En outre, afin d'apporter une plus-value écologique au secteur, une « zone de création ou de renaturation d'habitats » d'environ 1 700 m² sera étudiée en partie Ouest du site.
7	Anonyme	Publiée	<i>Bonjour,</i> <i>D'autres projets de constructions sont en cours à St Nazaire. Il a été préconisé à un moment de rehausser les constructions existantes afin de préserver la nature.</i> <i>Ces constructions vont apporter des nuisances visuelles, sonores et quid du stationnement sachant qu'il y a de nos jours 2 à 3 voitures par foyer?</i> <i>Je suis contre ce projet, préservons la nature.</i>	Cf. réponses ci-avant : les éléments de justification de l'intérêt du projet ainsi que sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sont décrits dans le Tome 1 de l'étude d'impact, à partir de la page 24. Au regard des capacités de densification et de mutation de la commune de Saint-Nazaire, faibles vis-à-vis des objectifs de production de logements, l'urbanisation du secteur Québrais a été maintenue dans les documents d'urbanisme. L'intégration au paysage environnant des constructions sera bien prise en compte et fera l'objet des prescriptions spécifiques de l'architecte et urbaniste de la ZAC. La qualité des futures constructions sera en effet encadrée par la procédure de ZAC, notamment par des cahiers de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. Quant au stationnement, des espaces de stationnement publics à destination des visiteurs seront réalisés dans le cadre de la ZAC, notamment à proximité de ses entrées/sorties. Les besoins en stationnement des programmes immobiliers seront prévus, en application des normes de stationnement minimales requises par le PLUi.
8	Thierry	Non publiée	<i>Avis défavorable à la bétonisation de cet espace vert à l'entrée de la ville.</i>	Cf. réponses ci-avant
9	Anonyme	Publiée	<i>Très inquiets de la construction d'un énième ensemble d'habitation.</i> <i>Nous subissons au fil des ans une aggravation des nuisances sonores liées au trafic routier qui ne cesse de s'amplifier dans ce quartier. Nous comprenons la volonté de créer de nouveaux logements mais cela ne peut se faire aux dépens des résidents</i>	La Ville de Saint-Nazaire et la CARENE sont tout à fait conscientes des nuisances sonores subies par les riverains, liées au trafic routier dans ce secteur, s'agissant d'un problème récurrent faisant l'objet de remontées régulières auprès de la Mairie.

			<i>qui demeurent déjà dans ce quartier. La construction de nombreuses résidences ces dernières années ainsi que le développement du centre commercial et l'ajout de la voie d'évitement (voie d'accélération) du Rond Point en 2012 pour accéder à la quatre voies (pour lequel aucun aménagement anti bruit n'a été anticipé) ont fortement amplifié les nuisances sonores en raison d'un afflux de véhicules sur nos routes. La construction d'un nouvel ensemble d'habitation est donc la perspective a minima d'environ 400 véhicules supplémentaires aggravant ainsi le bruit routier.</i> <i>En outre, la promenade autour des Bassins de Guindreff est agréable mais elle le serait davantage sans les nuisances de la quatre voies située juste au dessus.</i> <i>Il sera donc nécessaire de prévoir des aménagements pour réduire les nuisances sonores émises sur les routes qui longent et entourent nos habitations de manière drastique afin de garantir la quiétude de tous et permettre à chacun de vivre dans un environnement sonore sain comme l'impose la loi bruit de 1992 ainsi que la loi d'orientation des Mobilités.</i>	Dans le cadre de l'étude d'impact du projet de Québrais, des études acoustiques ont été réalisées afin de tenir compte des nuisances sonores induites principalement par la Route Bleue et la Route des Bassins. L'état initial est présenté pages 180 à 184 du Tome 1 de l'étude d'impact. Les impacts du projet et mesures proposées figurent pages 39 à 41 du Tome 2. Il en ressort que les déplacements engendrés par les nouveaux habitants et usagers de la ZAC de Québrais contribueront en effet à augmenter le niveau d'ambiance sonore aux abords du site. Cependant, cet impact sera relativement limité compte tenu de la situation de la ZAC et des flux de véhicules déjà présents du fait de la proximité d'axes routiers fortement fréquentés. En vue d'une diminution des nuisances acoustiques aux abords de la route des Bassins, le projet de ZAC prévoit différentes mesures qui seront approfondies dans le cadre des études opérationnelles à venir, notamment : - La requalification de la route des Bassins, en vue d'un apaisement de la circulation (étude d'un traitement acoustique du revêtement routier, aménagements amenant à une réduction de la vitesse...) ; la réduction de la vitesse entraînant une diminution du bruit des moteurs et des nuisances induites, ce au bénéfice de l'ensemble du quartier au-delà du projet de ZAC de Québrais. - L'ajustement de l'implantation des bâtiments pour limiter l'exposition des logements au bruit de la ZAC, limiter le « ressenti » depuis les logements (orientations des pièces plus ou moins sensibles, orientations et formes des espaces extérieurs, etc.). - L'isolation des façades, en fonction du classement sonore des voies, afin de protéger l'intérieur des logements et d'y garantir un confort intérieur.
--	--	--	---	--

10	Franck Berthelot	Publiée	<i>Que veut-on laisser aux habitants futurs qui habiteront cette ville dans 25 ans, 50 ans ??? Du court terme encore et toujours, à l'heure de la catastrophe écologique qui commence !</i> <i>Arrêtons d'urbaniser et d'étendre encore et encore la ville en massacrant les rares espaces naturels encore disponibles. L'alibi des "micro forêts" avec les enfants sur 300m2 ne doit pas cacher le désastre!</i> <i>10 hectares encore! 8 hectares à Gavy ! Combien aux Frémaudières à Océanis???</i> <i>Au lieu de construire... des maisons sur le site de l'ancien hôpital... Là il fallait densifier, avec des immeubles. C'est là qu'il fallait construire un véritable quartier urbain, en ville.</i> <i>Et comme toujours, les infrastructures ne suivront pas: écoles, commerces, transports, santé, circulation...</i> STOP !!!	Cf. réponses ci-avant, concernant la justification de l'intérêt du projet ainsi que sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur. Celles-ci imposent une production de logements qui conjugue limitation de l'impact sur la consommation des espaces et respect d'une densité minimale des opérations d'aménagement. A titre d'exemple, le projet urbain de Moulin du Pé, cité dans cette contribution, présente une densité de 72 logements / hectare. Par ailleurs, comme en atteste le dossier de création de la ZAC, ce projet s'inscrit dans un long processus d'études et de réflexions approfondies et une attention particulière a été portée à l'analyse globale du site et de son environnement, tenant compte des dimensions environnementales, économiques et sociales (habitat, commerces, circulation etc.). En outre, la Ville de Saint-Nazaire est accompagnée par un bureau d'études spécialisé concernant les équipements scolaires et les éventuels besoins d'ouverture de classes.
----	------------------	---------	--	--

5. Synthèse de la PPVE et conclusion

Les différentes thématiques abordées dans ces 9 contributions portent pour l'essentiel sur des sujets pris en considération et traités dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC de Québrais. Dans les réponses apportées ci-dessus, la CARENE a pu rappeler les motivations et les éléments de projet, en apportant des précisions sur les principaux items suivants :

- L'intérêt du projet et sa justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur ;
- La démarche d'évitement des espaces à enjeux écologiques et recherche du moindre impact sur les espaces sensibles ;
- La réalisation en cours d'une étude préalable agricole visant à déterminer les mesures de compensations nécessaires afin de consolider l'économie agricole du territoire ;
- La réalisation d'une étude de circulation et la programmation dans le cadre de la ZAC de Québrais de la requalification de la route des Bassins en vue d'un apaisement de la circulation ;
- La réalisation d'études acoustiques en vue d'une réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.

Pour davantage de détails, des renvois vers l'étude d'impact du projet, pièce essentielle du dossier de création de la ZAC, sont indiqués.

La CARENE s'engage à ce qu'une attention particulière continue soit portée à ces différents points de vigilance, dans le cadre des études opérationnelles à venir en vue de la réalisation de la ZAC de Québrais.

Cette phase de consultation et de participation du public n'a donc pas d'incidence sur les orientations du projet, les observations émises permettant de confirmer des points de vigilance déjà mis en exergue dans le cadre des études préalables, qui seront également traités dans le cadre des études opérationnelles à venir.