



LA CHAPELLE
SUR ERDRE

ZAC DE LA MÉTAIRIE ROUGE à LA CHAPELLE SUR ERDRE

**RÉPONSES APPORTÉES PAR NANTES MÉTROPOLE
ET L'AMÉNAGEUR LOMA**

**AUX OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE ET AUX
OBSERVATIONS DU REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

JUILLET 2023

Une enquête publique unique relative au projet d'aménagement de la ZAC « La Métairie Rouge » sur la commune de la Chapelle sur Erdre, portée par Nantes Métropole (maître d'ouvrage) et Loire Océan Métropole Aménagement (concessionnaire) s'est tenue durant 33 jours calendaires du 5 juin au 7 juillet 2023.

Cette enquête publique unique est préalable à :

- l'autorisation environnementale (unique au titre de la loi sur l'eau (supplétive) avec dérogation espèces protégées),
- la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux nécessaires à la réalisation du projet précité,
- la cessibilité des parcelles constituant l'emprise de l'opération.

La commissaire enquêteur a remis aux collectivités et à LOMA, aménageur de l'opération de la Métairie Rouge le procès-verbal d'enquête publique le 12 juillet 2023 avec la synthèse des avis et questions identifiés durant l'enquête.

Je vous prie de trouver les réponses et précisions apportées par les collectivités et l'aménageur.

La plupart des réponses sont extraites du dossier d'enquête publique unique dont le sommaire général est le suivant :

- *Pièce 1 : Note de présentation non-technique du dossier ;*
- *Pièce 2 : Dossier de déclaration préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) ;*
- *Pièce 3-1 : Étude d'impact valant notice d'incidences sur l'eau et les milieux aquatiques et pièces du dossier de déclaration loi sur l'eau ;*
- *Pièce 3-2 : Avis délibéré de l'Autorité Environnementale (AE) et mémoire en réponse à l'avis de l'AE ;*
- *Pièce 4 : Dossier de demande de dérogation exceptionnelle de destruction et/ou de déplacement d'espèces protégées au titre des articles L.411-1 à L.411-2 du code de l'environnement – Demande de complément formulée par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique (DDTM 44) concernant l'expertise reptiles réalisée en 2022 ;*
- *Pièce 5 : Dossier d'enquête parcellaire.*

Préambule :

Les collectivités et LOMA souhaitent rappeler la destination de la future zone d'activité de la Métairie Rouge. **Les types d'entreprises industrielles, productives et artisanales** ciblées pour s'implanter sur la ZAC de la Métairie Rouge sont celles :

- dont l'activité s'appuie sur la fabrication ou la production de produits manufacturés ;
- dont l'activité est créatrice d'emplois quelque-soit leur niveau de qualification ;
- qui pourront également dépendre d'une filière d'excellence métropolitaine (en cas d'absence de foncier adapté sur sites dédiés) ;
- dont l'activité peut être génératrice d'innovation tant dans l'élaboration d'un produit que dans son process de fabrication.

Les deux villages d'entreprises accueilleront en plus de ces activités des activités relevant du champ de l'artisanat, du BTP (Bâtiment et Travaux Publics), de la réparation et de la production. Les critères de sélection des prospects s'articuleront autour de la responsabilité sociale et environnementale, de l'économie de foncier, ou encore du fonctionnement en flux tendu sans réserve foncière.

En somme, le site de Métairie Rouge se veut être une zone industrielle, productive et artisanale généraliste généraliste et non logistique qui s'inscrit dans une démarche d'optimisation et de rationalisation du foncier (intégration de deux villages d'entreprises afin de mutualiser des fonctions et optimiser l'utilisation de la ressource foncière). Le cahier des charges de cession de terrains de l'aménageur traduira à ce titre ces nouvelles orientations.

Cette future zone d'activité n'a donc pas vocation à accueillir de bureau.

1/ Réponses concernant le Dossier

• Localisation du lotissement « Les Besneries »

Les collectivités ont pris note de l'erreur matérielle de signalée sur les représentations graphiques de l'étude d'impact et veilleront à ce que celle-ci soit corrigée sur les pièces graphiques des dossiers ultérieurs de ce projet.

• débouché de la voie verte dans le lotissement privé de la Haute-Gournière

Les collectivités et LOMA avaient pris acte dès la fin 2021 de la demande de suppression de cette liaison exprimée par les co-lotis et ont choisi d'y répondre favorablement. La voie verte en provenance de la future zone d'activité débouchera uniquement plus au sud sur le chemin qui dessert l'ancien stade.

La suppression de cet accès figure au dossier d'enquête publique « pièce 4 : dossier préalable à la DUP » sur la planche ci-après *Illustration 2 : Plan guide repris suite aux modifications – Partie Sud* (Source : AVP, mars 2022).

Cette évolution du projet fait partie du porter-à-connaissance complémentaire adressé par LOMA en mars 2022 dans le cadre de l'instruction du dossier d'Autorisation Environnementale (cf. page 13 de la pièce 4 du dossier d'enquête publique et page 7 - pièce 01). La liaison est supprimée sur le plan guide dans le porté à connaissance.



Illustration 2 : Plan guide repris suite aux modifications – Partie Sud (Source : AVP, mars 2022)

• Parcelles BH 281 et 282 des Hauts de l'Erdre

Les collectivités notent l'incohérence signalée et veilleront à ce que celle-ci soit corrigée.

2 / Réponses sur les thèmes Environnement – réchauffement climatique - agriculture

• Mise en application du ZAN (zéro artificialisation nette) :

Il convient de rappeler que les dispositions issues de la loi Climat avec l'objectif d'absence de toute artificialisation nette est fixé pour 2050 (avec une 1ère étape intermédiaire aux termes de 10 ans qui nécessitera de réduire de 50% le rythme d'artificialisation des sols par rapport aux 10 années précédentes). Pour être mis en œuvre cet objectif doit préalablement être décliné par le SRADDET et le SCOT avant d'être appliqué au PLUm. A ce stade ces déclinaisons sont en cours et non opposables.

Néanmoins, la métropole a anticipé cet objectif déjà fixé par le PLUm, en ayant intégré dès 2019 des projets tels que celui de la ZAC Métairie Rouge avec en parallèle, une logique de compensation. Ainsi à l'échelle de la

métropole ce sont 160 hectares de zones à urbaniser (2AU) qui ont été abandonnés et rebasculés en zones naturelles ou agricoles. Les élus ont fait le choix lors du dernier mandat de supprimer deux tiers des zones 2AU en anticipant l'objectif de zéro artificialisation nette au profit de certains sites ciblés. Dans le cadre de la procédure de modification n°2 en cours d'élaboration, la métropole s'est engagée à expertiser les zones 2AU pour le cas échéant proposer un zonage plus adapté en vue de la préservation des surfaces non artificialisées.

Ainsi à horizon 2026, seules trois opérations d'aménagement de zones d'activités sont prévues sur la métropole (Belle Étoile à Carquefou, Désirée aux Sorinières et Métairie Rouge à La Chapelle Sur Erdre). Nantes Métropole met désormais l'accent sur la requalification et l'intensification des Zones d'activités économiques existantes, enjeu complexe, qui prend du temps.

Le stock de foncier disponible actuellement pour accueillir les entreprises productives s'est effondré. Nantes Métropole a fixé dans son projet d'aménagement et de développement durable du PLUM, l'objectif de créer 60 000 emplois nouveaux pour répondre à l'arrivée de ménages. Ce seuil est même estimé à 90 000 emplois à horizon 2030 si on prend les données actualisées. Aussi, il importe de penser le parcours résidentiel des entreprises et de disposer de foncier pour reloger des entreprises du territoire. Plusieurs entreprises à vocation industrielle, productive ou artisanale se sont d'ores et déjà faites connaître pour s'installer sur la Métairie Rouge.

- **Préservation des haies et arbres isolés le long des deux rives du boulevard Becquerel**

Les collectivités confirment que leur maintien est une donnée d'entrée du projet (cf. page 57 de l'étude d'Impact (pièce 02) : *« Le site de la Métairie Rouge se situe sur un site inscrit et est en contact direct avec le site classé de la vallée de l'Erdre. Nantes Métropole et La Chapelle-sur-Erdre ont ainsi tenu à préserver et mettre en valeur le cadre environnemental du site. Par ailleurs, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les enjeux de visibilité depuis l'Erdre a été pleinement intégré au schéma d'aménagement afin de permettre les perméabilités visuelles. Les haies présentes sur le site et une mare seront intégrées au futur paysage végétal de la zone d'activité. La conservation des éléments majeurs en termes de biodiversité a été intégrée dans la conception du projet d'aménagement. »*

cf. page 13 de la note de présentation (pièce 01)

« Le projet prévoit ainsi la préservation du boisement au sud et des haies bocagères existantes offrant de nombreuses potentialités d'accueil pour les oiseaux, insectes, etc. Les boisements seront renforcés le long du Boulevard Becquerel. La haie existante le long du chemin de la Métairie Rouge, antichambre de la vallée de l'Erdre, sera notamment confortée et doublée dans le cadre du projet.

Le projet prévoit la plantation d'environ 2 055 m de haies sur le domaine public (+ environ 425 m de haies sur le domaine privé) et environ 3,22 ha d'espaces verts (taillis bocager, massif arbustif bas, engazonnement rustique) qui seront créés au sein du parc d'activités. »

« Les haies bocagères existantes constituent des corridors écologiques entre le nord et le sud de la zone d'étude et sont répertoriées par le PLUm de Nantes Métropole. »

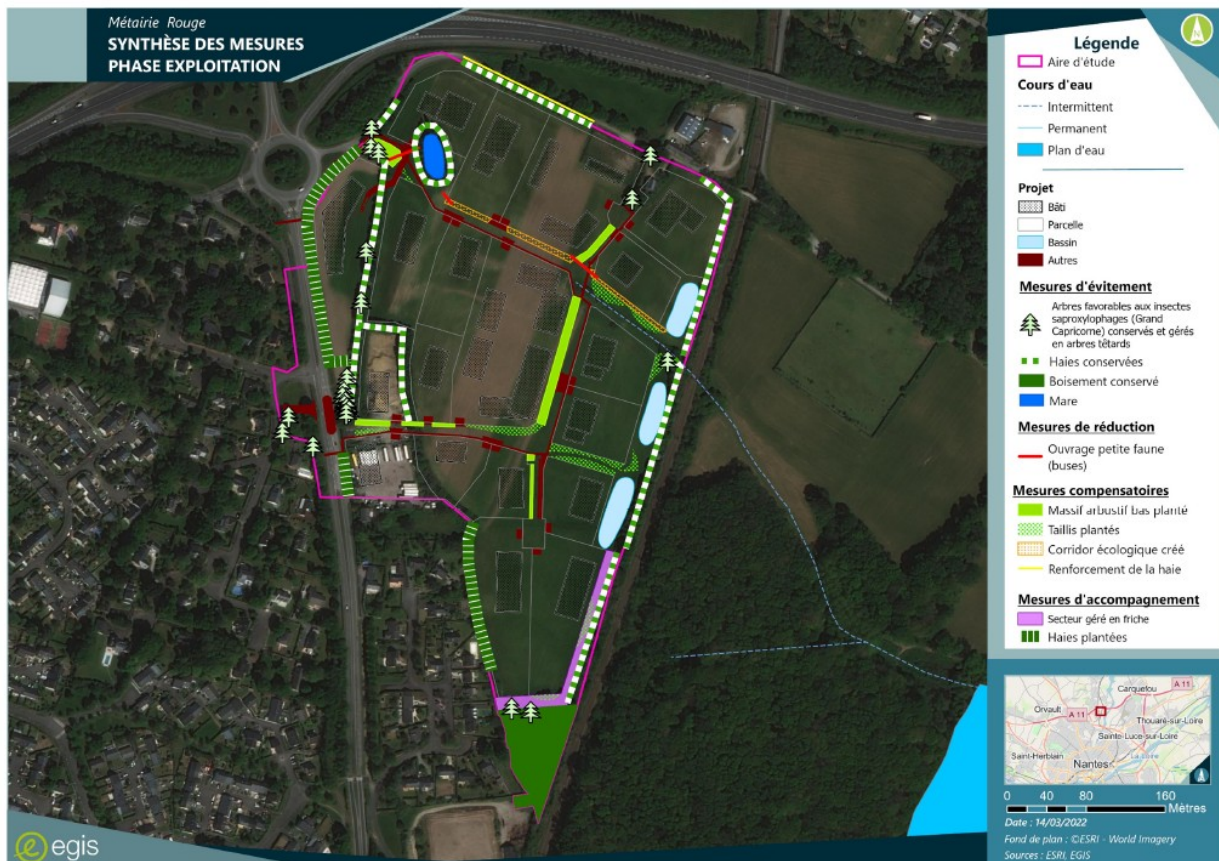
3 / Réponse sur la conservation des zones humides (mare, ruisseau)

- **Les mares et le ruisseau temporaire**

Ils sont effectivement identifiés dans l'état initial de l'étude d'impact. (page 13 - pièce 1 : note de présentation du dossier d'enquête).

« Le projet intègre dans sa conception la conservation des zones humides existantes et des continuités entre la mare, les fossés et haies au profit de la petite faune. »

Ces mesures sont cartographiées en page 15 de la pièce 2-2- 2 du dossier d'enquête.



Enfin, pour assurer leur pérennité dans le temps ces zones seront intégrées au domaine public futur de la commune ou de la métropole (cf. page 42 - illustration 13 : Domanialité - pièce 02).

4 / Réponse sur les enjeux parcellaires

• Lotissement les Hauts de l'Erdre

Les parcelles ne sont plus nécessaires à LOMA et l'accès au lotissement des hauts de l'Erdre restera inchangé. Cette évolution fait partie du porter-à-connaissance complémentaire adressé par LOMA en mars 2022 dans le cadre de l'instruction du dossier d'Autorisation Environnemental (cf. page 13 de la pièce 4 du dossier d'enquête publique et p7 de la pièce 01).

• Coexistence des futures entreprises avec les pavillons du lotissement des Besneries

Durant la phase travaux les mesures suivantes sont prévues pour limiter les nuisances sonores : (pièce 01- page 17)

- Interdiction de réaliser les installations de chantier à proximité des zones bâties.
- Vérification de la conformité du matériel proposé par les entreprises avec les normes en vigueur.
- Adaptation des horaires de chantier.
- Définition d'un itinéraire d'accès des camions obligatoire, le moins nuisant vis-à-vis des zones habitées et des usages de la voirie.
- Information des riverains.

Les collectivités et LOMA veilleront durant la phase de commercialisation à ne pas positionner les activités les plus génératrices de nuisances sonores sur les parcelles sud, proches des habitations. Des prescriptions en ce sens seront intégrées à la fiche de lot de ces parcelles. Un traitement adapté des clôtures et vis-à-vis sera également imposé.

Il convient de préciser que du fait de la topographie, les futures entreprises seront situées en contre-bas des pavillons.

• Autres propriétaires concernés

L'accès à la ZAC retenu impacte une parcelle (BA 191) privée. Des personnes s'inquiètent de la situation de l'entreprise qui est présente sur cette parcelle.

Des échanges se tiennent depuis plusieurs années entre l'entreprise de logistique Passard et l'aménageur LOMA. Plusieurs propositions de réimplantation de l'activité ont été formulées par LOMA, et sont étudiées par l'entreprise Passard. Les futurs lots étudiés sont : le C04 (env. 8.450 m²), le D01 (env. 7.600 m²), le A01 (env. 4.600 m²) et le B02 (env. 5.100 m²).

5 / Accès, circulation et aire de covoiturage

• Accès sud à la ZAC

Après l'étude de différents scénarios pour établir le nouvel Avant-Projet (AVP), il a été retenu en 2021 par les collectivités que l'accès sud à la future zone d'activité sera finalement aménagé sous la forme d'un carrefour à feux, sans y intégrer l'accès existant du lotissement des Hauts de l'Erdre, conformément à la demande des colotis.

L'accès sera positionné sur la parcelle privée BA 191 sans aucune incidence sur la voie d'accès existante de l'entreprise Passard (BH279) ou sur l'allée des Hautes Besneries situées plus au sud.

Ce choix d'aménagement est justifié dans l'étude d'impact en page 40. Ce système présente d'une part un impact moindre sur le paysage et les fossés, d'autre part il est plus sécurisé pour les modes doux et les accès au lotissement. Par ailleurs, il permet d'éviter tout impact sur les arbres favorables au Grand Capricorne situés dans la haie à l'ouest. Enfin, ce nouveau carrefour réduira la vitesse de l'axe Becquerel qui présente une ligne droite favorable aux prises de vitesse actuellement.

• Circulation et carrefour à feux

Pour accompagner la bonne gestion des flux générés par la création de la zone d'activités plusieurs mesures sont prévues par Nantes Métropole :

- démarche de plan de mobilité d'entreprise dès l'attribution des lots et la conception des projets par les preneurs, afin d'intégrer des dispositifs de gestion et de fonctionnement partagés sur cette zone (stationnement normalisés, covoiturage, etc.).
- aménagements favorisant les modes doux : trottoirs, sentiers, liaisons cyclables.

Préalablement au choix du carrefour à feux, une étude de simulation de trafic a été menée en mars 2021 par Arcadis à la demande de Nantes Métropole pour anticiper et mesurer le risque de remontée de file en heure de pointe sur le boulevard Becquerel. Les conclusions sont les suivantes : *« les nouveaux trafics pourront s'écouler sans difficultés avec un carrefour à feux au niveau de l'entrée sud, aussi bien en heure de pointe du matin qu'en heure de pointe du soir. Le phasage pourra encore être optimisé avec de la micro-régulation afin de donner des temps de vert encore plus juste en fonction du nombre de véhicules sur les différentes lignes de feux à chaque cycle. »*

Nantes Métropole et LOMA ont prévu d'étudier ces éléments de régulation de trafic au stade PROJET du dossier fin 2023- début 2024. Un retour vers les riverains sera effectué.

Concernant le tourne à gauche de l'accès actuel au lotissement des Hauts de l'Erdre, comme indiqué en 2022 aux colotis, son maintien ne peut être garanti pour des raisons de :

- sécurité routière : compte tenu de la proximité avec le carrefour à feux vis-à-vis de la visibilité / sécurité par rapport au trafic futur
- d'aménagement de la voie bus : la ligne express E5 circule sur la voie centrale dans le sens sud - nord entre le carrefour d'accès à la ZAC et le giratoire nord à proximité de l'autoroute. Le bus est dans la circulation générale dans le sens nord – sud entre le giratoire à proximité de l'autoroute et le carrefour d'accès à la ZAC.

En conséquence, les riverains en provenance du sud du boulevard Becquerel devront faire demi-tour au giratoire nord à proximité de l'autoroute pour accéder au lotissement (distance < 200m). De la même manière, les riverains auront l'obligation de tourner à droite en sortant du lotissement.

• Aires de covoiturage

L'aire de covoiturage existante chemin de la Métairie rouge (8 places) sera restituée dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité par LOMA.

Nantes Métropole prévoit l'aménagement d'une nouvelle aire de covoiturage complémentaire conformément aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains 2030 qui vise à renforcer l'usage collectif des véhicules particuliers. Plusieurs scénarios ont été étudiés et sont présentés en pièce 02 - Étude d'impact (page 40). Il a été retenu par Nantes Métropole de ne pas localiser cette nouvelle aire de covoiturage dans la future ZAE compte tenu des enjeux paysagers (site inscrit) et du besoin de visibilité de celle-ci depuis les axes routiers.

L'échangeur entre l'autoroute A11 et la voie structurante Becquerel – M39 connectée plus au nord à Sucé-sur-Erdre constitue un lieu naturel de rencontre entre automobilistes pour partir en covoiturage après avoir laissé en stationnement les véhicules des passagers. Cette pratique s'est développée spontanément chemin de la Métairie Rouge. Elle a été confortée avec la signalisation d'une aire de covoiturage et le marquage de quelques places. Cette offre s'est révélée insuffisante par le passé où des véhicules stationnaient plus loin le long du chemin, en dehors des places de covoiturage marquées au sol.

Le projet d'aire de covoiturage est désormais porté par Vinci Autoroute, au titre de ses obligations de compensation. Il proposera à moyen terme deux solutions l'une sur la partie sud-est et l'autre sur la partie sud-ouest des délaissés autoroutiers de l'échangeur. Des échanges avec Nantes Métropole, la ville et les riverains seront alors organisés pour s'assurer de la compatibilité du projet avec les politiques publiques et la vie locale et de la correspondance du nombre de place avec les besoins.

6 / Avis défavorables

Plusieurs avis défavorables ou d'opposition ont été émis au cours de l'enquête publique, notamment en arguant que des zones déjà artificialisées sont disponibles sur la commune.

Les précisions apportées en préambule et sur les thèmes de l'environnement, du réchauffement climatique, de l'agriculture (en page n°4 du présent document), répondent à ces avis.

7/ Réponses aux points divers

- **Nuisances sonores en limite des habitations existantes (activités bruyantes).**

Une réponse est apportée en page 5 au paragraphe coexistence des futures entreprises avec les pavillons du lotissement des Besneries. Elle s'applique aussi pour le lotissement des Hautes Gournières.

- **Déchetterie :**

La commune de La Chapelle Sur Erdre précise qu'aucun projet de déchetterie n'est prévu sur le site de la Métairie rouge. La déchetterie communale existante fait actuellement l'objet d'un projet de modernisation.

- **Éclairage sur la voie cyclable :**

Il n'est pas prévu d'éclairage dédié à la voie cyclable sur le boulevard Becquerel, celle-ci étant hors périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC). En revanche, le carrefour à feux et les traversées cyclables et piétonnes, aménagés dans le cadre de l'opération seront éclairés.

Il importe de garantir une bonne visibilité des usagers tout en veillant aux incidences de la pollution lumineuse sur la biodiversité. Les mesures ci-après sont prévues au dossier d'étude d'impact :

« Phase d'exploitation :

- système d'éclairage à LED.
- système d'éclairage public sera orienté vers les économies d'énergies en termes de localisation et d'intensité lumineuse restituée.
- éclairage de nuit ne sera pas autorisé conformément au dossier de dérogation espèces protégées et aux règles en vigueur sur la commune. »

- **Concernant la présence du campement de minorités ethnique sur le site depuis l'été 2021 :**

Le site de la Métairie Rouge est en phase d'urbanisation transitoire. Tant que les travaux d'aménagement ne sont pas engagés, les collectivités ont décidé en accord avec la Préfecture d'accueillir ces familles de façon temporaire sur le nord du site. En parallèle, la réflexion est engagée sur la manière pérenne d'accueillir les familles intéressées, une fois que les lots seront cédés à des entreprises. Un accompagnement des familles (sanitaires, accès à l'eau, éducation, ...) est mis en place ainsi qu'une médiation.
