

Projet plateforme logistique PITCH IMMO – ZAC de l’Oseraye – Puceul
Mémoire en réponse aux contributions du public formulées lors de la consultation
du 27 décembre 2021 au 9 février 2022

08/03/2022

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|---|
| E. LECOCQ et L. MOREAU (contribution identique au registre PUCEUL) | |
| Les inconnues : | |
| <p>Sur les futurs locataires: d'où viendront-ils ? quelle sera la nature de leurs marchandises, et par conséquent des futurs emplois ?</p> <p>Sur les horaires d'activité de la plate-forme: les ouvriers sont censés arriver entre 6h et 8h (les portes de la zone ouvrent à 6h30), les administratifs entre 8 et 9heures, ...et ensuite ? à quelle heure sont-ils censés quitter leur travail? des allées et venues au cours de la journée sont-elles envisageables, en dehors de celles des clients ?</p> | <p>Les futurs locataires ne sont pas encore connus, mais l'établissement PITCH IMMO sera dédié à la logistique de produits de grande consommation. Les marchandises potentiellement dangereuses ne feront que transiter sur la plateforme, ne représenteront qu'une très faible part de l'activité et seront stockées dans un local dédié et sécurisé conformément aux dispositions réglementaires applicables à ce type de marchandises. Cet immeuble permettra la création de nombreux emplois qui prendront la forme, d'une part, des métiers « classiques » exercés au sein des entrepôts logistiques : personnels administratifs, cadres, manutentionnaires, préparateurs de commande, supply chain, marketing, transporteurs...</p> <p>D'autre part, en raison de la création de nouveaux process industriels des nouveaux métiers dédiés à ces process seront également exercés tel que : l'ingénierie, le pilotage et la maintenance des systèmes industriels, la gestion des données informatiques...L'émergence de ces nouveaux métiers va permettre de mettre en place des formations en interne et en partenariat avec les partenaires du développement économique local telles que la chambre de commerce et d'industrie et le pôle emploi.</p> <p>A ce jour, les horaires exacts de fonctionnement de l'établissement PITCH IMMO ne sont pas connues car ils dépendront de l'organisation de l'activité des futurs preneurs. Nous pouvons néanmoins vous assurer que la majorité des personnels auront des horaires classiques dits de « bureau » (personnel administratif, cadre, etc.). Seule une minorité pourra avoir des amplitudes horaires de type 2x8h.</p> |
| Les omissions (regrettables) : | |
| <p>Les cartes présentées (compte-tenu de l'échelle) ne laissent apparaître que des champs autour du site. Aucun hameau n'y figure et n'est mentionné dans les descriptifs qui suivent. 11 Hameaux pourtant sont situés à proximité immédiate du Parc (entre 250m et 760m) ainsi que plusieurs exploitations agricoles.</p> <p>Aucun plan de route, en sus des 3 carrefours qui ont fait l'objet de l'étude d'impact routier (Bretelles RN137 et sortie du parc sur la D35) n'est proposé: La RD35 est réduite à cette sortie</p> | <p>Les cartographies présentées au sein du dossier sont celles requises par le code de l'environnement (1^{ère} et 2^{ème} points de l'article R512-46-4 du CE). La cartographie présentée en <i>Pièce Jointe n°1</i> à l'échelle 1/25000^{ème} permet d'identifier les hameaux du secteur d'étude.</p> <p>La localisation et le cheminement des axes routiers du secteur d'étude sont présentés dans l'étude trafic réalisée dans le cadre du dossier (<i>Pièce Jointe n°34</i>). La part du trafic</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|---|
| <p>et à 2 directions succinctes. Très restrictif pour un comptage des passages des véhicules : 25 foyers bordent le tronçon ouest de cette même RD, sur 3,7 kms. Celui-ci mène à la RN171, vers Blain et St Nazaire. Portion que les nombreux usagers demeurant dans les hameaux du Sud de la Grigonnais (au moins 17 hameaux identifiés et 180 foyers minimum, avec, pour la plupart l'obligation d'user de 2 véhicules pour les besoins au quotidien, compte-tenu du caractère rural du territoire) empruntent fréquemment (vers Blain en priorité directement accessible, Nozay accessoirement) pour les affaires courantes.</p> | <p>routier qui empruntera la RD35 en direction de Blain et Saint-Nazaire sera faible. Il est estimé que seuls 20% du trafic de poids-lourds associé aux activités de l'établissement PITCH IMMO empruntera la RD35 Ouest. Par ailleurs, ce flux sera lissé sur la journée. Selon l'étude de trafic réalisée, l'accroissement global du trafic routier sur cet axe de communication, en lien avec la mise en exploitation de l'établissement PITCH IMMO, sera seulement de 2,8% en jours ouvrés.</p> |
| <p>Les imprécisions :</p> | |
| <p>Sur les émissions lumineuses : Quelles sont les plages horaires ou durées de l'éclairage externe (très nuisible aux oiseaux nocturnes et chauves-souris) qui répond aux besoins de sécurisation des accès? toute la nuit ?...et en période de faible luminosité ?...Une activité professionnelle nocturne, d'ailleurs serait-elle envisagée ? Pollution ressentie par les riverains à proximité et mangeuse d'énergie.</p> <p>416 places de parking sont prévues dans le cadre de la construction de la plate-forme: c'est 172 de plus que le nombre de V.L et P.L indiqué (partie1.p.46/136 art.12). A quelles fins ?</p> | <p>Le site sera susceptible de fonctionner en période de faible luminosité (début et fin de journée). Aussi, les zones extérieures seront éclairées afin de sécuriser les biens et les personnes du site notamment lors de ces périodes conformément aux obligations du Code du travail. A ce jour, il n'est pas prévu de travail, ni de trafic nocturne.</p> <p>Il convient de noter que le projet vise la labellisation BREEAM niveau Very Good, ce qui conduira notamment à la mise en place de mesures précises pour limiter les impacts générés par l'éclairage de la plateforme et la consommation d'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les éclairages extérieurs seront programmés pour fonctionner uniquement durant les périodes de faible luminosité, - Les éclairages extérieurs auront uniquement vocation à assurer l'éclairage minimal de sécurité avec une orientation privilégiée vers le sol pour limiter la pollution lumineuse, - Les équipements choisis veilleront à limiter les émissions lumineuses diffuses et la température de couleur, - Les parkings et cheminements piétons seront équipés de détecteurs de mouvement, réduisant la période d'éclairage sur ces secteurs au strict minimum, - Les émissions lumineuses respecteront (pour ceux des articles qui les concernent) les dispositions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à « la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses ». <p>Le nombre de places de stationnement dédié aux véhicules légers est issu du calcul réglementairement fixé par la PLU en vigueur sur la commune de Puceul. Malheureusement, la société PITCH IMMO n'avait d'autre choix que de respecter le PLU</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|---|
| <p>Expansion déjà envisagée?... Véhicules des clients estimés ?...ce qui modifie les calculs à effectuer sur l'augmentation globale du trafic routier.</p> | <p>à ce sujet même si le nombre de places de parking est effectivement élevé par rapport au besoin réel de l'immeuble. Aucune extension n'est envisagée et serait d'ailleurs possible compte tenu de l'espace disponible sur ce site. Enfin, l'étude de trafic jointe à la demande d'enregistrement a bien pris en compte le trafic réel envisagé et non celui qui pourrait découler d'un nombre excédentaire de places de parkings.</p> |
| <p>D'autres interrogations :</p> | |
| <p>Elles demanderaient une étude plus approfondie à propos de la création « d'une plateforme de e-commerce »: quelle utilité économique localement pour une population qui dispose à proximité de marchés et de grandes surfaces suffisantes pour répondre à ses besoins ? Préjudice possible pour les commerces locaux et projet qui « engraisse » toujours les mêmes ? Blain est assez équipé (Nozay aussi) et assez attractif pour répondre à la demande (grandes surfaces, matériaux, services, équipements, petits commerces de proximité..). Il ne semble pas utile de créer une tension concurrentielle supplémentaire.</p> <p>De plus, n'existe-t-il pas, par ailleurs, dans notre pays suffisamment de plates-formes de ce genre ?...</p> | <p>Le projet porté par la société PITCH IMMO concerne l'aménagement d'une plateforme dédiée à la logistique de produits de grande consommation sur une zone dédiée à cet usage (une ZAC) et non une plateforme d' « e-commerce ». Les activités mises en œuvre sur le site n'entreront pas en concurrence avec les commerces présents localement. Le projet a, au contraire, vocation à accompagner la réorganisation des chaînes de distribution pour les acteurs locaux qui recherchent des implantations stratégiques, permettant notamment l'optimisation de l'acheminement de leurs marchandises : d'une part, en réduisant leur flux de transport et d'autre part en entreposant leurs marchandises au sein d'établissements conçus spécifiquement pour cet usage conformément aux dernières normes environnementales et de sécurité. La plateforme ne sera pas dédiée au commerce de détails mais au stockage et à la logistique de marchandises de grande consommation.</p> <p>Les études issues des spécialistes de la supply chain montrent que le parc logistique français actuel ne permet pas en réalité de répondre au besoin des utilisateurs à l'échelle locale et régionale, aussi bien en termes de volume qu'en termes de qualité des immeubles. Ce qui induit en particulier des flux routiers importants venant de pays limitrophes. C'est après une analyse précise et comparée des différents emplacements susceptibles de répondre à ce besoin que la société PITCH IMMO a sélectionné cette implantation sur la ZAC de l'Oseraye. Le département de la Loire Atlantique possède le plus faible ratio m² d'immeubles logistiques par habitant du Grand Ouest (ration de 0,91 en 2021). A titre de comparaison, le département du Loiret possède un ratio 6 fois supérieur, ce qui explique le besoin des acteurs du secteur pour répondre à la demande locale.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|---|
| <p>Sur les seuils déclarés (partie 1.tableau d'enregistrement) : les chiffres fournis sont tous sans exception en deçà des seuils minima réglementaires. Est-ce une coïncidence...? Nous en sommes étonnés...</p> | <p>Les futurs locataires n'étant à ce jour pas connus, la société PITCH IMMO a prévu, dans sa demande initiale, une large gamme de marchandises afin de prévoir dès la conception du bâtiment, les normes de sécurité les plus drastiques via une demande de classement, sous le régime de l'enregistrement et de la déclaration pour plusieurs rubriques de la nomenclature ICPE.</p> <p>Le seuil de l'autorisation n'a pas été franchi pour ces rubriques encadrant le stockage de marchandises spécifiques car le bâtiment restera dédié à de la logistique de produits de grande consommation, relevant principalement de la rubrique 1510.</p> <p>En tout état de cause, si le volume de stockage venait à augmenter de façon à ce que le site soit désormais soumis au régime de l'autorisation, cela constituera une modification substantielle (atteinte des seuils), qui nécessitera le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation (et ainsi une nouvelle consultation publique).</p> |
| <p>L'étude d'impact du trafic routier</p> | |
| <p>L'étude d'impact concernant l'augmentation du trafic routier doit répondre à une vision plus large des enjeux du projet en termes de circulation (question esquissée précédemment): les cellules de comptage des mouvements se bornent aux bretelles de la R.N137 et à l'entrée du Parc de L'Oseraye, ainsi qu'à l'estimation de la circulation interne à la zone.</p> <p>Cette étude est nécessaire, mais absolument pas suffisante : elle est restrictive et s'en trouve ainsi biaisée. Si le tronçon de la RD 35 Est, sinueux lui aussi, ne nécessite pas d'analyse complémentaire, l'enjeu que représente le tronçon Ouest sur ses 3,7 kms, - le seul à proximité à relier l'Oseraye à l'ouest du département - au grand pôle d'activité nazairien par exemple - mérite plus d'attention quant à l'augmentation de trafic. Les foyers en bordure, et ceux des hameaux du sud évoqués précédemment ne sont pas les seuls à emprunter cette route : l'attractivité touristique de la côte est forte en été, et pour beaucoup en toutes saisons. Cette « transhumance estivale » densifie le trafic. S'y ajoutent, pour les plus proches, l'attrait de la forêt du Gâvre, celui de La Brière et de la vallée du Don autrement prisées. Enfin, les engins agricoles (des géants!), aux périodes de fauchage-ramassage, de semailles et moissons,</p> | <p>Une étude trafic a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du dossier de demande d'enregistrement, ce qui va au-delà de ce qu'impose la réglementation en matière d'ICPE. Cette étude s'est attachée à quantifier l'impact du trafic de la société PITCH IMMO, mais également des autres projets connus en cours sur la ZAC de l'Oseraye, sur les carrefours desservant la ZAC depuis la route nationale. Il est en effet précisé que 80% du trafic associé à la plateforme PITCH IMMO sera dirigé vers la RN137. La localisation des points de comptage, au droit des 3 carrefours permettant d'emprunter la RN137 depuis la ZAC de l'Oseraye, apparaît donc pertinente.</p> <p>Il est estimé que seuls 20% du trafic de poids-lourds associé aux activités de l'établissement PITCH IMMO empruntera la RD35 Ouest, soit environ 20 poids-lourds par jour et par sens, ce trafic étant lissé sur l'ensemble de la journée. Selon l'étude trafic réalisée, l'accroissement global du trafic routier sur le tronçon ouest de la RD35, en lien avec la mise en exploitation de l'établissement PITCH IMMO, ne sera que de 2,8% en jours ouvrés.</p> <p>Il convient également de noter que la société PITCH IMMO a pour vocation de concevoir et réaliser cet immeuble mais également d'en conserver la propriété et la gestion. La société PITCH IMMO, mettra en place avec la collectivité un comité de pilotage dès la</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|--|
| <p>souvent loués à la CUMA d'Abbaretz, circulent à travers de nombreuses rotations pour rejoindre les champs. Ils empruntent en nombre la RD35, et le tronçon en particulier, pour se diriger ensuite sur les chemins vicinaux qui y débouchent. Or le cabinet à l'origine de l'étude semble avoir une certaine méconnaissance du contexte local. Ce surplus de circulation devrait être comptabilisé et un plan de route élargi proposé.</p> | <p>conception de l'immeuble mais également dans sa phase exploitation. Ce comité permettra d'inclure les acteurs locaux dans le cadre de l'exploitation de cet immeuble ainsi que d'assurer le suivi des différents indicateurs pertinents, notamment le transport. En particulier, l'organisation des flux entrants et sortants sera amenée à évoluer en fonction des retours du comité de pilotage et des locataires, la société PITCH IMMO, prendra ainsi en considération toute proposition permettant l'amélioration du trafic routier et permettant d'apporter des solutions aux problématiques éventuellement rencontrées à l'échelle de la ZAC ou plus largement du secteur, lors de l'exploitation de l'immeuble. Concernant plus précisément le transport, ce partenariat pourrait aboutir à réorganiser les flux de l'immeuble, par exemple avec des adaptations horaires ou des itinéraires de substitution si nécessaire. Il est toutefois important de noter qu'à ce stade l'étude de circulation jointe au dossier n'a pas identifié de problématiques particulières sur ce point en terme de flux.</p> |
| <p>Sur la sécurité</p> | |
| <p>plusieurs accidents sont survenus sur ce tronçon : En dépit d'une limitation de vitesse à 70 km/h, demandée il y a plus de 15 ans, par une riveraine, et pas toujours respectée, les pentes courtes, les sinuosités, les carrefours dangereux - il y en a 4 au moins - occasionnent des sorties de route: une haie de maison à 600m du parc saccagée et le P.L, dans le fossé, à bloquer toute circulation. Le muret d'un autre, raboté sans cesse, au carrefour suivant, avec vitres brisées par les éclats, un champs de moutons ravagé plus loin, et pour en finir avec cette série , au carrefour du Pirudel, la cour de la maison à cet endroit, systématiquement « visitée » par des P.L qui dérapent au tournant et dont le jardin a vu , à Noël , sa clôture en béton armé brisée et le poteau télégraphique à terre: les dégâts sont encore constatables..</p> <p>Le risque ou l'atteinte à la sécurité doit être fortement pesé. L'article 1-AUE3- «accès-voirie du PLU de Puceul ne dit pas autre chose : « le risque pour la sécurité des usagers des voies publiques doit être apprécié, compte-tenu de la disposition des accès, concernant la RD35 ainsi que la nature et l'intensité du trafic »...</p> | <p>Ces éléments portent davantage sur le comportement des conducteurs que sur l'exploitation de la plateforme. La société PITCH IMMO portera une attention particulière au respect du Code de la route par les futurs locataires et des futurs occupants de la plateforme.</p> <p>Cet article fait référence aux accès de la future plateforme PITCH IMMO depuis l'avenue du Cœur de l'Ouest. Il est en effet précisé que l'établissement ne sera pas directement accessible depuis la RD35 qui passe à environ 1 500 mètres au Sud du projet. Le respect du PLU et ainsi de l'article 1 AUE3 a été intégré dans l'examen de la demande de permis de construire. Ainsi, le projet a été déclaré conforme aux prescriptions du PLU en vigueur sur la commune de Puceul. L'administration a donc après vérification des éléments communiqués par notre société a considéré que le risque avait été correctement et suffisamment analysé.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|--|
| Sur les projets à venir | |
| <p>La centrale d'enrobage Pigeon et Cap eco Recycling sont pris en compte dans les calculs, (P.33, incidence des projets), mais, Metal Ressource, entreprise d'exploitation de métaux non-ferreux (approvisionnement, broyage et réexpédition), projet d'installation attenant à la centrale Pigeon, est ignorée, ses semi -remorques et P.L avec ! Les entreprises existantes notamment celles de transport ou de déménagement (Bovis Atlantique, Transports Benoit, etc...) méritent aussi vigilance.</p> <p>Par ailleurs, 69 projets sont en cours sur le plan intercommunal. Nous n'en connaissons pas à ce jour les caractéristiques, ce qu'ils sont, ni le lieu de leur implantation, car peu d'informations ont été fournies à la population. .Mais il y a fort à parier que certains viendront s'implanter sur les quelques 40 hectares de terres du Parc qu'il reste à vendre... Est-il sensé de conclure, dans ces conditions, « à un impact modeste et modéré du trafic routier ?</p> <p>Remarques : les mesures d'évitement envisagées évoquent les lignes de bus et le covoiturage: vœu pieux ?...les horaires ont de fortes chances de ne pas coïncider avec ceux des employés, et les trajets de celles-ci de ne pas précisément correspondre aux domiciliations de ces derniers : rien n'est alors facilité.</p> <p>Actuellement, le parking des bus, les jours ouvrés, est quasiment plein...Qu'en sera-t-il si... ? L'impact prévisible ne peut que susciter l'inquiétude. La propension à ce que les humains qualifient de « développement » tend à ressembler davantage à une inflation démesurée. On déplace le problème des grandes métropoles (bruit, trafic intenable, pollution) vers les campagnes... Notre capacité à s'autodétruire se poursuit.</p> | <p>L'analyse des effets cumulés a été réalisée conformément à la réglementation en vigueur à savoir : en prenant en compte les projets ayant fait l'objet d'un document d'incidence au titre de l'article R. 214-6 et d'une enquête publique et ceux ayant fait l'objet d'une étude d'impact et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public. A notre connaissance, le projet Metal Ressource évoqué est postérieur au projet Pitch IMMO et ne rentre pas dans ce périmètre. Malheureusement, la société PITCH IMMO ne peut fonder son analyse que sur les projets qui ont été finalisés et ne peut pas prendre en compte les projets éventuels. Le contrôle de l'administration sur ces projets permettra de coordonner les différents projets par rapport à ceux existants.</p> <p>Les communes retenues pour l'analyse sont celles situées dans un rayon d'1 km autour du projet, soit : Puceul, Nozay et La Grignonais.</p> <p>Enfin la recherche a été effectuée sur les années 2021, 2020, 2019, 2018 et 2017. Les avis antérieurs sont considérés caducs (les installations sont considérées en services, ou les projets abandonnés).</p> <p>La société PITCH IMMO n'a pas les éléments nécessaires pour se positionner sur l'état d'encombrement futur du parking des bus, en revanche comme indiqué précédemment, le parking VL au sein de l'établissement a été fait pour répondre aux exigences du PLU. Le parking d'attente des PL au sein de l'établissement a été revu à la hausse pour éviter tout encombrement au sein de la ZAC.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|--|
| Impacts sanitaires et environnementaux | |
| <p>n'en sera que plus forte par effet de cumul, (et non pas se diluer dans une émission sonore globale). Nuisances acoustiques renforcées ; elles impactent la santé. Pollution environnementale par le cumul des gaz d'échappement, augmentation des G.E.S, qualité de l'air réputée bonne, à vérifier ultérieurement (la pollution de cet élément vital est à l'origine de 4000 morts par an).</p> | <p>Les activités prévues au sein de l'établissement PITCH IMMO en elles-mêmes ne seront pas à l'origine d'émissions atmosphériques ou acoustiques. Seule la circulation des véhicules associés à l'activité de l'établissement pourra générer ce type de nuisances. Il est toutefois précisé que le projet est localisé en bordure d'une route nationale supportant un trafic très important en comparaison du trafic généré par l'établissement PITCH IMMO, il est donc pressenti que la qualité de l'air et l'ambiance acoustique du secteur sont déjà affectées par la présence de la RN137. Le projet de la société PITCH IMMO aura ainsi un impact limité en matière d'augmentation de GES et de pollution atmosphérique.</p> |
| Dernière question: qui fera l'entretien du réseau routier et surtout qui va payer ? Nous connaissons déjà la réponse... | |
| <p>Ce qui se dégage de nos constats et/ou de nos hypothèses, c'est que les projets en cours et ceux à venir ne suivent pas les souhaits de nos dirigeants et élus « d'être au plus près des besoins de notre territoire ».L'effet cumulatoire de projets, plus ou moins écocides, ne plaident pas en faveur d'une transition écologique et énergétique réussie. .</p> <p>Par ailleurs, ce n'est pas non plus en se contentant de fournir des composteurs, des vélos électriques, des voies vertes (trop bitumées), des éclairages à LED remplaçant les ampoules traditionnelles, (propositions certes bienvenues, mais qui passent pour des « mesurette » face au fait que des installations impactantes sont validées, à côté), qu'un développement durable et harmonieux pourra se faire, selon les aspirations du plus grand nombre.</p> | <p>Le Projet PITCH IMMO s'inscrit dans une forte démarche environnementale avec le recours à la production d'énergie bas carbone destinée à l'autoconsommation et l'inscription dans une démarche de labellisation BREEAM Very Good. Par ailleurs cet immeuble répond à un besoin des acteurs économiques locaux de pouvoir disposer d'un immeuble aux dernières normes de logistique et de sécurité, qui répondent à des exigences de plus en plus restrictives en matière de transition énergétique.</p> |
| Mr Thouvenot Sylvain | |
| Accroissement circulation importante sur route inadaptée | |
| <p>déjà lors des précédents dossiers (méthanisation, bitume) pour les constructions dans cette zone avait été mentionné le fait que l'infrastructure routière, tant externe (RD,RN) mais aussi interne à la zone, était inadaptée à un fort trafic hors là on parle d'une plateforme logistique donc d'un trafic très important ce qui risque de poser des problèmes pour les riverains notamment la liaison Puceul – La Grigonnais via le pont Fauvet qui avait déjà été source d'opposition lors de certaines décisions du conseil municipal (pb pas résolu à mon avis),</p> | <p>Voir réponse trafic routier contribution LECOQ MOREAU</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|--|
| <p>Par ailleurs ce sur-traffic va entraîner une dégradation des chaussées, qui financera les entretiens ?</p> | <p>Les collectivités resteront en charge de l'entretien des chaussées. Le projet porté par la société PITCH IMMO aura des retombées économiques et fiscales importantes pour les collectivités ce qui permettra de participer à l'entretien des infrastructures routières du secteur.</p> |
| <p>Consommation d'eau</p> | |
| <p>Dans le dossier il apparaît que ce projet va être fort consommateur d'eau potable, notamment pour le nettoyage de certains équipements frigorifiques, n'est-il pas concevable de prévoir un recyclage de l'eau en local et une utilisation des eaux usées et de pluies ? alors que l'on dit que la ressource eau se raréfie et devient coûteuse...</p> | <p>Aucun équipement frigorifique ne sera présent au sein de l'établissement PITCH IMMO. Les activités mises en œuvre au sein de l'établissement ne nécessiteront pas de besoin exceptionnel en eau, les seules consommations d'eau régulières prévues seront liées au besoin sanitaire du personnel et au nettoyage. Dans le cadre de la démarche de certification BREEAM, des cuves de récupération des eaux de pluie des toitures des locaux de charge sont prévues, afin d'alimenter notamment les appareils de nettoyage type autolaveuse.</p> |
| <p>Destruction du paysage rural</p> | |
| <p>Alors que nous sommes dans une zone très rurale avec petites communes et hameaux ce projet d'un bâtiment de plusieurs milliers de mètre carré de surface va être comme une verrue au milieu du paysage et va nuire au cadre idyllique de notre environnement qui est un de nos atouts touristiques (et je ne parle même pas de la tache vu du ciel).</p> | <p>La société PITCH IMMO a porté une attention particulière à implanter son projet dans une zone spécialement dédiée aux activités économiques qui inclut les activités d'entrepôt logistique, la ZAC de l'Oseraye, afin de limiter les impacts de son projet sur le paysage. En outre, la conception du bâtiment envisagé a été particulièrement soignée de telle sorte à ce qu'il puisse s'intégrer parfaitement dans son environnement et conformément au cahier des prescriptions particulières architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC (pièce jointe au dossier de permis de construire) ainsi qu'au dossier loi sur l'eau de la ZAC. Enfin, des aménagements extérieurs (haies, bosquets, espaces verts) permettront de recréer des espaces naturels facilitant d'autant plus l'intégration paysagère du projet. En concertation avec l'aménageur de la ZAC de l'Oseraye durant la préparation du permis de construire, il est également prévu de venir renforcer les haies protégées existantes en périphérie du site afin de favoriser l'insertion de cet immeuble dans son environnement.</p> |
| <p>Un équipement qui n'est pas cohérent avec la politique économique actuelle</p> | |
| <p>Aujourd'hui entre crise économique, pandémie et soucis environnementaux on ne parle que de consommation en circuit court, de consommer local ! est-ce qu'un tel équipement est compatible avec ces orientations ? Je ne pense pas, cela réponds à des stockages en grand volume de marchandises qui viennent de loin !</p> | <p>Remarque d'ordre général. Cet immeuble n'a pas vocation à venir concurrencer le commerce local, il répond au contraire à un besoin local et régional des utilisateurs de pouvoir disposer d'un immeuble aux dernières normes, et stratégiquement positionné, afin d'assurer l'approvisionnement de leurs unités du secteur, en optimisant leurs flux et leur chaîne d'approvisionnement.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|---|
| <p>Il vaudrait mieux mettre en place des petites structures facilitant la vente direct et permettre la construction dans les hameaux auprès des locaux des artisans de petits dépôts pour leurs consommable (ce que refusent les projets de plu aujourd'hui !)</p> | |
| <p>Certes des emplois mais pour qui et pourquoi ? accroissement artificiel de la démographie, transformation du rural en petit urbain</p> | |
| <p>Dans ce projet, on parle de plus de 200 emplois, certes c'est beau ! Mais est ce que la structure local, tant en nombre qu'en qualification, sera en mesure de répondre à une telle demande ? J'en doute ! Cela impliquera donc un apport massif de main d'œuvre extérieure au territoire, et donc par voie de conséquence ou un afflux massif de véhicules pour venir travailler de l'extérieur ou l'implantation massive de nouveaux habitants sur le territoire !</p> <p>Et généré un accroissement démographique artificiel par ce biais n'est pas ce que nous voulons, notre territoire est rural et nous voulons qu'il le reste ! D'autant qu'avec les PLU que nous avons et le PLU qui nous est annoncé on nous bloque la construction en habitat dispersé et sur des parcelles où l'on peut vivre ! On bouche les 'dents creuses' selon le terme usité en entassant les familles sur des mouchoirs de poches où faire du jardin, un barbecue ou avoir un verger va devenir une gageure, un luxe ! On commence même à parler de faire dans nos villages de l'habitat vertical ! transformer nos petits villages de campagnes en petites villes....</p> | <p>L'un des principaux critères des clients utilisateurs de PITCH IMMO dans le choix de leur implantation est justement la profondeur du bassin d'emploi, afin de s'assurer qu'ils trouveront rapidement le personnel disponible pour assurer l'exploitation de l'immeuble. En l'espèce, l'étude diligentée par Pitch IMMO auprès de ses partenaires spécialisés fait état de 52 996 demandeurs d'emplois dans un rayon de 40 minutes en voitures depuis Puceul, dont 2 810 emplois dans le secteur de la logistique et de l'industrie (source Pôle emploi 2020, Oxford Economics, ESRI). Cette disponibilité de main d'œuvre nettement supérieure aux zones concurrentes représente une opportunité pour les utilisateurs employeurs et le développement économique du territoire.</p> |
| <p>Cambarrat Grégory</p> | |
| <p>Le trafic va encore augmenter sur des axes qui sont saturés, c'était évoqué dans l'étude d'impact de la création de la zone 2 entreprises sont en cours de projet et déjà 500 camions sont prévus en plus par jour. Cela n'est pas négligeable et aura une répercussion sur nos vies du quotidien, bruit et surtout pollution atmosphérique.</p> | <p>Voir réponse trafic routier contribution LECOQ MOREAU</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|---|
| <p>Le type de produits stockés, je suis inquiet de lire dans l'étude d'impact que des produits de haute toxicité seront présent à quelques centaines de mètres de nos habitations, de nos cultures, le risque zéro n'existe pas il suffit de parcourir la base de donnée du BARPI.</p> | <p>Les marchandises présentant un risque spécifique représenteront une très faible part du volume total de marchandises en transit au sein de l'établissement. Elles seront stockées au sein de zones spécifiques présentant un très haut niveau de sécurité, contrôlées régulièrement par les exploitants ainsi que l'administration par le biais de visites d'inspection planifiées et inopinées. Ces visites et contrôles visent à prévenir tout incident au sein des installations. Des mesures organisationnelles imposées aux futurs locataires viendront renforcer les conditions de sécurité mises en œuvre.</p> |
| <p>Enfin l'étude d'impact sur la faune est une vaste blague, 10 espèces protégés y sont recensées en 2 jours de passages, à cela s'ajoute celle de la précédente étude qui n'ont pas été observées cette fois-ci, mais je peux vous garantir que je les vois très régulièrement sur ces parcelles. La conclusion de l'étude qui ne présente aucune compensation conclue à un effet négligeable, après la destruction d'une partie de l'habitat et de la totalité de l'espace de nourrissage des espèces concernées (la prairie). C'est une vaste blague. Les compensations en haies des premières installations début des années 90 ne sont pas toutes misent en places comment voulez-vous que celles-ci soient crédibles.</p> | <p>Les inventaires ont été réalisés par un bureau d'études spécialisé en période favorable d'observation des espèces (printemps) afin de prendre en considération la période pendant laquelle le nombre d'espèces présentes sur le site est le plus important. Les prairies présentes sur les terrains du projet ne constituent pas une zone d'alimentation principale pour les espèces d'oiseaux recensées car ces prairies sont régulièrement fauchées et présentent une diversité floristique faible. La destruction de la haie centrale a été réalisée dans le cadre de la ZAC sous la responsabilité de l'aménageur en charge de son aménagement et conformément au dossier loi sur l'eau qui précise les modalités de défrichement et les compensations associées. Ainsi, le projet porté par la société PITCH IMMO n'engendrera aucune destruction d'habitats d'espèces protégées. En outre, la société PITCH IMMO va créer 450 ml de haies bocagères composées d'essences locales et d'une strate arborée et arbustive.</p> |
| <p>Nous habitants ou exploitants, sommes consultés en dernier, aucune concertation en amont sur ces aménagements, aucun échanges sur les possibilités ou les envies que nous pourrions exprimer pour le développement de nos espaces de vie. Nos « représentants » locaux, élus sur des promesses qui n'engagent qu'eux même ne lisent même pas ces dossiers (un article Ouest-France de juin 2021 sur la délibération du conseil municipal de Nozay publié le 13/06/2021).</p> | <p>La société PITCH IMMO n'a aucun pouvoir sur le processus de consultation publique applicable. Le processus de consultation publique répond aux dispositions du code de l'environnement en la matière. En outre, le projet porté par la société PITCH IMMO a fait l'objet d'articles de presse qui ont permis au public d'avoir connaissance du projet qui a été présenté à la communauté de communes de Nozay dès le mois de janvier 2021 ainsi qu'à l'association des entrepreneurs de la ZAC de l'Oseraye en octobre 2021.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|---|
| BARRAUD Anne-Lise | |
| Introduction | |
| <p>380 m de notre maison d'habitation, et 270m de notre ferme. Je pense que ce plan est parlant, et que vous pourrez aisément convenir du fait que l'implantation de nouveaux projets classés ICPE dans la ZAC de l'Oseraye ne seront pas sans conséquences pour nous tant au niveau personnel que professionnel... A la lecture de ce nouveau dossier, de nombreuses choses m'ont interpellées, à commencer par le fait que l'on ne soit pas informé des jours et amplitudes horaires liés à cette nouvelle activité. Travail diurne, nocturne? Nous n'en savons rien... Pourtant les conséquences ne sont pas les mêmes, notamment en ce qui concerne la pollution sonore liée au trafic et à l'utilisation d'engins de chargements et de déchargements... Nous ne connaissons d'ailleurs pas le ou les locataires de cette future plateforme, ni en réalité les produits qui y seront stockés....</p> <p>On nous parle de la nature des produits avec des nomenclatures, et des seuils limites qui seront stockés dans les cellules, mais de quoi s'agit-il? Est-ce du désodorisant pour que ça sente bon le muguet dans mes toilettes, ou bien des bombes insecticides? Nous n'en savons rien... Mais si autant de désagréments, doivent être induits par l'utilisation de produits qui devraient être interdits depuis longtemps, tant leurs impacts sont forts sur la qualité de l'air et sur la biodiversité, alors le jeu n'en vaut pas la chandelle... En d'autres termes, on ne sait pas précisément à qui va profiter cette plateforme, et pour y distribuer quels produits...</p> <p>Autre chose d'assez étonnant; cette espèce de stratégie des seuils limites, qui permet d'éviter aux industriels, des procédures plus contraignantes (basculement en autorisation) Ainsi, quand le seuil limite pour les produits 1450-2 est de 1T, pour basculer vers une autorisation, dans le projet seulement 900Kg maximum de produits 1450-2 seront stockés... A 100 Kg près, avouez qu'il y a de quoi se poser des questions....</p> <p>Et c'est le cas pour plusieurs types de produits: 4110-2: à 50Kg près on bascule en A... 4120-2; 4130-2; 4140-2 :à 1T près on bascule en A 4150-2: à 5T près on bascule en A...</p> <p>Pourtant, si un accident technologique survient, les conséquences sanitaires et environnementales ne seront pas imperceptibles !</p> | <p>L'établissement PITCH IMMO sera dédié à la logistique de produits de grande consommation, les marchandises potentiellement dangereuses qui transiteront sur la plateforme ne représenteront qu'une très faible part de l'activité et seront stockées dans une zone dédiée et parfaitement sécurisée conformément aux dernières réglementations.</p> <p>A ce jour, les horaires exacts de fonctionnement de l'établissement PITCH IMMO ne sont pas connues car ils dépendront de l'organisation de l'activité des futurs preneurs. Nous pouvons néanmoins vous assurer que la majorité des personnels auront des horaires classiques dits de « bureau » (personnel administratif, cadre, etc.). Seule une minorité pourra avoir des amplitudes horaires de type 2x8h.</p> <p>Les futurs locataires n'étant à ce jour pas connus, la société PITCH IMMO a prévu, dans sa demande initiale, une large gamme de marchandises afin de prévoir dès la conception du bâtiment, les normes de sécurité les plus drastiques via une demande de classement, sous le régime de l'enregistrement et de la déclaration pour plusieurs rubriques de la nomenclature ICPE.</p> <p>Le seuil de l'autorisation n'a pas été franchi pour ces rubriques encadrant le stockage de marchandises spécifiques car le bâtiment restera dédié à de la logistique de produits de grande consommation, relevant principalement de la rubrique 1510, mais dont certains peuvent éventuellement dépendre, pour une quantité marginale, des rubriques évoquées. En tout état de cause, si le volume de stockage venait à augmenter de façon à ce que le site soit désormais soumis au régime de l'autorisation, cela constituera une modification substantielle (atteinte des seuils), qui nécessitera le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation (et ainsi une nouvelle consultation publique).</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|--|
| ENJEUX ET IMPACTS SOCIO-ÉCONOMIQUES | |
| <p>En ce qui concerne les enjeux et impacts socio-économiques liés à l'installation de Pitch, cette activité va être à l'origine de nombreux emplois, ce qui est bien. Ils se positionnent de ce fait comme ayant un impact positif.</p> <p>Seulement, le choix du fabricant concernant l'utilisation des panneaux photovoltaïques n'est pas sans conséquences... En effet Longi se trouve être le leader mondial dans la fabrication des panneaux solaires et photovoltaïques, mais l'assemblage n'est pas réalisé en France... Il existe pourtant des fabricants Français; Systovi, Voltec, Recom silia, Dual Sun: tous conçoivent et assemblent leurs modules photovoltaïques en France...</p> <p>De plus la matière première nécessaire à la fabrication de ces panneaux photovoltaïques cache des problématiques plus impactantes encore. Emmanuel Lincot en a d'ailleurs fait un article que je vous mets en lien (ici) Ainsi je pense que le positionnement de Pitch sur l'impact socio-économique est à revoir...</p> | <p>Le modèle de panneaux photovoltaïques envisagés dans le cadre du projet est celui retenu par EDF ENR qui accompagnera la société PITCH IMMO dans l'aménagement et la maintenance des installations de production d'électricité sur l'ensemble de ses projets. La société PITCH IMMO n'a malheureusement pas la main sur les choix matériels d'EDF. Le sujet de la fabrication française pourra être rediscuté avec notre partenaire mais il apparaît qu'aujourd'hui les fabricants français ne sont pas en mesure de répondre à l'ensemble de la demande nationale.</p> |
| ENJEUX ET IMPACTS LIES AU TRAFIC ROUTIER | |
| <p>Concernant le trafic, Pitch va largement contribuer à l'augmentation du trafic routier avec 216 mouvements de poids lourds par jour ainsi que 300 mouvements de véhicules légers par jour... Comme nous l'avons longuement expliqué avec la CAMIL, lors de la consultation publique concernant la centrale d'enrobés, la problématique de l'augmentation du trafic routier est très importante.</p> <p><i>"Le trafic engendré, d'une part par l'approvisionnement en matière première et d'autre part, par la livraison des enrobés, (jusqu'à 272 passages par jour, de poids lourds), est énorme. De plus, "l'éparpillement des clients " potentiels évoqués dans le dossier n'est pas un atout, mais au contraire, un inconvénient : la dispersion n'évacue ni la pollution des moteurs ni le bruit et un secteur plus large sera touché. Sans revenir sur le réseau dense de petites routes sur l'ensemble du canton, 3 routes sont mentionnées : la RN137 (2x2 voies), la RN171 et la RD35 ainsi que la sortie sud (seul accès) du Parc. En terme de calculs, selon l'exploitant, l'effet sur le trafic existant serait "modéré" (RD35), négligeable sur les 2 autres axes. L'ensemble des effets, "négatifs"... Ces calculs ne permettent pas de mesurer l'ensemble des impacts produits : aux chiffres s'ajoutent la pollution</i></p> | <p>Voir réponse trafic routier contribution LECOQ MOREAU.</p> <p>A titre de précision, la société PITCH IMMO est consciente de la problématique du trafic routier et peut répondre uniquement aux questions qui ont trait à son projet, mais ne peut répondre aux questions relatives au nombre de poids lourds et de véhicules légers que les projets futurs nécessiteront.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|----------------------------------|
| <p><i>sonore accrue, la pollution chimique (le carburant) et les risques liés à la sécurité : on sait que "la goutte d'eau fait déborder le vase", en l'occurrence, ici, c'est l'effet cumulatif. La RD35 : à l'ouest du parc, l'augmentation de 8,2% du trafic sur le tronçon de la RD35, qui fait la jonction entre la RN137 et la RN171 vers Saint-Nazaire, dans notre analyse et en connaissance de cause, passe de "modéré" à "catastrophique" ! En voici les raisons : Cette route étroite présente des sinuosités et croisements : à plusieurs reprises (à 500 m. de la sortie du parc, un camion s'est couché dans la haie d'un riverain, des camions ont pénétré dans la cour d'un autre, un champ de moutons a failli être dévasté), des pentes courtes (croisement de La Guillaudais-Licouet où le mur d'un autre riverain est régulièrement touché). L'engagement pour entrer sur la voie à partir des hameaux, est toujours risqué : il existe 4 croisements principaux, dont 3 problématiques (Guillaudais-Licouet, celui menant au bourg de La Grigonnais et celui du Pirudel), et plusieurs dessertes débouchent des hameaux adjacents. 23 maisons bordent, cette route ; et les hameaux du Sud de la commune sont séparés par ceux du centre bourg et du Nord : en résumé, un accroissement d'insécurité, de vigilance et de bruit sur 3,7kms. La RN171 qui traverse le centre bourg grigonnaisien (en direction de Blain), représente une catastrophe pour les riverains et, les pollutions, le bruit en sus; les passages supplémentaires seront pour eux, un calvaire définitif.</i></p> <p><i>La saturation du réseau routier qui se profile est alarmante et les chiffres en % ne rendent pas compte de la situation de La Grigonnais, doublement impactée : à la fois par la RD35 qui longe le bourg et la RN171 qui la traverse, situation intenable que les 81 camions supplémentaires ne feront qu'aggraver.</i></p> <p><i>- l'accès à la sortie du Parc (située au Sud) :</i></p> <p><i>Remarque :</i></p> <p><i>La visibilité à la sortie immédiate du parc est bien effective, mais elle s'arrête au-delà de quelques dizaines de mètres :</i></p> <p><i>- à 500 mètres, le premier tournant Ouest occasionne des sorties de route (Cf page 5 a).</i></p> <p><i>Par ailleurs, pour rejoindre la RN137 à l'Est (et à bien moins d'1 km), l'absence de visibilité est problématique : En entrée et sortie des bretelles nord et sud, beaucoup de véhicules (de l'Est ou de l'Ouest) doivent négocier le tournant pour aller vers Nantes, et lorsqu'ils débouchent de la bretelle venant de Nantes, n'ont aucune visibilité à cause du parapet du pont et de la sinuosité de D35 vers Puceul. Il en est de même, lorsque l'on vient de Rennes ou que l'on y va.</i></p> <p><i>Ces 4 bretelles sont une source d'insécurité importante.</i></p> <p><i>Ces éléments sont totalement passés sous silence dans le dossier.</i></p> | |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|--|
| <p><i>Enfin, aucun plan de route, car il s'agit de "rotations", n'est fourni, fût-il prévisionnel, alors que l'exploitant évoque un approvisionnement à 43 kms à vol d'oiseau (Martigné-Ferchaud...).</i> <i>Des inconnues persistent...</i> <i>En conclusion, contrairement à ce que prône la loi de 2009 sur les accords du Grenelle De l'Environnement (développement du transport ferroviaire et du transport fluvial), nous constatons un accroissement du transport routier (et non l'inverse.) et de ses nuisances.</i> <i>- accroissement de l'insécurité, de la pollution sonore, de la pollution chimique... Peut-on parler d'un effet "néгатif" minime" ?"(source; contribution CAMIL dossier centrale d'enrobés) »</i></p> <p>Nous dénonçons déjà ce problème, mais là, en termes d'impacts cumulés, la situation va devenir dangereuse! En effet, les activités de la centrale d'enrobés, de la plateforme pitch promotion et de l'agrandissement de Cap eco 44, entraîneront une augmentation de 336 poids lourds par jour, ainsi qu'un peu plus de 300 véhicules légers... Mais toutes les parcelles ne sont pas vendues... Combien de poids lourds et de véhicules légers nécessiteront les autres projets?</p> <p>Les routes alentours ne sont pas dimensionnées pour cela, et ne sont pas en bonne état. De plus il est à noter que dans le dossier de consultation de pitch promotion, il est question de 416 places de parkings pour les véhicules légers... "416 places réservées au stationnement des véhicules légers seront aménagées. Elles seront réparties sur 4 parkings distincts" (partie 1; p46/136, article 12) Pourquoi autant de places alors qu'il n'est prévu que 150 emplois? Faut-il imaginer que l'entreprise est vouée à s'agrandir ou du moins à stocker plus de produits?</p> <p>Le chemin du Souziquet, qui permet de relier La Platrouais à d'autres bourgs, sans emprunter la RN 171 trop dangereuse, sera-t-il toujours empruntable et sous quelles conditions? Le hameau de La Platrouais est-il amené à être enclavé à terme?</p> | <p>Le nombre de places de stationnement dédié aux véhicules légers est issu du calcul réglementairement fixé par la PLU en vigueur sur la commune de Puceul. Le nombre de parkings sur le site est donc une réponse au PLU, même si le nombre de places de parking est effectivement élevé par rapport au besoin réel de l'immeuble. Aucune extension n'est envisagée et n'est d'ailleurs possible compte tenu de l'espace disponible sur ce site.</p> <p>Tel que prévu dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Oseraye, le chemin du Souziquet va faire l'objet d'un réaménagement afin de permettre le passage de poids-lourds. S'agissant du domaine public, la société PITCH IMMO n'est pas partie prenante de ces opérations mais le projet PITCH IMMO n'engendrera pas de restriction de circulation sur le domaine public adjacent.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|--|
| ENJEUX ET IMPACTS PAYSAGES | |
| <p>Destruction de haies, 37 570m²: 6 cellules de 6000m², hauteur de faîtage sous bac: 13.7m... Pour voisinage, la centrale d'enrobés avec sa cheminée de 24 m de haut, ses 2 cuves de 30m³ de propane, ses 3 cuves de 80m³ de bitume... Mais aussi des maraîchers bio et un apiculteur... Triste métamorphose de ce paysage bocager! Les haies prévues par la CCN pour combler les dents creuses qui font de véritables percées visuelles sur La Platrouais, seront elles enfin plantés? (1989) Ainsi je pense que le positionnement de Pitch promotion sur l'impact paysagé est à revoir... Il me semblerait pertinent de le passer en négatif, les 15/20 premières années du projet, le temps que les « aménagements paysagers » fassent vraiment écran !</p> | <p>La destruction des haies a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Oseraye, qui n'a pas été réalisé par la société PITCH IMMO. Ladite ZAC est réglementairement dédiée à l'accueil d'activités économiques dont des entrepôts logistiques. La conception du bâtiment envisagé a été particulièrement soignée de telle sorte à ce qu'il puisse s'intégrer parfaitement dans son environnement et conformément au cahier des prescriptions particulières architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC (pièce jointe au dossier de permis de construire) ainsi qu'au dossier loi sur l'eau de la ZAC. Des aménagements extérieurs (haies, bosquets, espaces verts) permettront de recréer des espaces naturels facilitant d'autant plus l'intégration paysagère du projet. En concertation avec l'aménageur de la ZAC de l'Oseraye durant la préparation du permis de construire, il est également prévu de venir renforcer les haies protégées existantes en périphérie du site afin de favoriser l'insertion de cet immeuble dans son environnement.</p> |
| ENJEUX ET IMPACTS LIES A L'HYDROLOGIE ET EAUX SOUTERRAINES | |
| <p>L'artificialisation des terres et l'imperméabilisation du sol ont un impact sur la qualité de l'eau. Cette imperméabilisation croissante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - augmente les risques d'inondations et les risques sanitaires associés ; - perturbe le cycle naturel de l'eau ; - augmente les ruissellements, les volumes et les débits de pointe à évacuer par les réseaux d'assainissement ; - sature les réseaux d'assainissement, le fonctionnement et le rendement des stations d'épuration ; - limite les possibilités d'infiltration naturelle des eaux dans les sols, ce qui provoque une diminution de l'alimentation des nappes phréatiques souterraines et donc des ressources en eau potable et du maintien des teneurs en eau nécessaire à l'équilibre des sols ; - augmente la charge en polluants des eaux par lessivage des sols. Il en résulte une pollution des nappes phréatiques et des milieux aquatiques. <p>Lors de la consultation concernant l'installation du groupe ENRO P 44, le syndicat du bassin versant Cher, Don, Isaac expliquait que tout n'avait pas été pris en compte pour préserver de manière efficiente la qualité de l'eau... (contribution en pièce jointe) Tant que la problématique</p> | <p>Dans le cadre de son projet, la société PITCH IMMO prévoit afin de limiter l'impact de son établissement sur l'hydrologie et les eaux souterraines, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réguler le débit de rejet des eaux pluviales vers le réseau public à 5 l/s/ha, conformément au règlement en vigueur à l'échelle de la ZAC de l'Oseraye et à l'arrêté DLE 2016; - rejeter ses eaux usées sanitaires au réseau public EU afin qu'elles rejoignent la station d'épuration de la ZAC qui dispose de capacités de traitement suffisantes. En aucun cas les eaux de lessivage ne sont donc susceptibles de rejoindre la nappe phréatique. <p>De plus les eaux pluviales produites au niveau des voiries de l'établissement transiteront par un séparateur d'hydrocarbures avant de rejoindre le bassin étanche de l'établissement puis, à débit régulé, le réseau de la ZAC de l'Oseraye. Par ailleurs, le bassin de rétention sera également végétalisé. Une colonisation de celui-ci par des plantes phyto épuratrices permettra de compléter efficacement le traitement des EP du séparateur. Les modalités de gestion des eaux pluviales envisagées permettent de garantir que l'aménagement et la mise en exploitation de l'établissement PITCH IMMO n'auront qu'un impact limité sur la ressource en eau.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|---|
| <p>soulevée par le syndicat ne trouve pas de réponses, il me semble impossible de considérer que l'impact sera nul concernant l'hydrologie et les eaux souterraines. Ainsi je pense que le positionnement de Pitch promotion sur l'impact sur l'hydrologie et les eaux souterraines est à revoir...</p> <p>« Absence d'impact marqué sur le réseau public de distribution » ne veut pas dire qu'il n'y aura pas d'impact, mais des impacts limités... On connaît déjà la qualité du service d'approvisionnement en eau du secteur... »</p> | <p>Le projet a été conçu de manière à limiter l'imperméabilisation des voies et favoriser l'infiltration : Voie pompier végétalisée, stationnement VL infiltrant, et végétalisation des espaces libres...</p> <p>Il est joint à cet avis l'annexe du syndicat Chère-Don-Isac qui concerne le dossier de la société Enro P.44 à Puceul.</p> <p>La remarque de cette annexe concernant le bassin de décantation ne concerne pas Pitch Immo, le bassin de l'établissement PITCH IMMO n'étant pas localisé sur la limite entre le bassin du ruisseau de la Blandinaie et le bassin du ruisseau de Puceul.</p> <p>Une seconde remarque de cette annexe concerne le débit de fuite de 5 l/s/ha (identique entre les projets PITCH IMMO et Enro P.44), mentionnant la disposition n°134 du SAGE Vilaine qui spécifie un débit maximal de 3 l/s/ha. Cet extrait de la disposition n°134 est incomplet puisque la disposition précise que « ces valeurs peuvent être localement adaptées » et que « Dans tous les cas, le maître d'ouvrage justifie le nouveau débit de fuite dans le document d'incidence de son dossier loi sur l'eau ». C'est tout à fait le cas de la ZAC de l'Oseraye dont l'arrêté DLE 2016 spécifie clairement à l'article 4 le débit de fuite de 5 l/s/ha. Le même arrêté vise par ailleurs en première page l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 portant approbation du SAGE de la Vilaine dont la disposition 134 est extraite.</p> <p>La suite de cette annexe ne concerne pas le dossier PITCH IMMO.</p> |
| <p>ENJEUX ET IMPACTS LIES A LA BIODIVERSITÉ</p> | |
| <p>Beaucoup de choses sont à dire sur ce point. Pour commencer, à la lecture du dossier nous nous rendons compte que des espèces protégées vivent et/ou se nourrissent sur le site destiné à l'installation de la plateforme...Lors de l'étude faunistique et floristique réalisée en 2005/2006, 2 espèces d'oiseaux protégés avaient été répertoriées ; le Héron cendré et la Bergeronnette grise et 1 espèce d'amphibien protégé ; le crapaud commun.</p> <p>Deux passages naturalistes supplémentaires ont été effectués fin mars et début mai 2021. Ces deux passages ont mis en évidence la recrudescence du nombre d'espèces protégées sur la parcelle. Ainsi les naturalistes ont pu recenser 14 espèces dont 10 protégées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 reptile protégé : le lézard à deux raies - 2 chauves souris : la pipistrelle de Kuhn et la pipistrelle commune (menacée dans la région) | <p>L'intégration de la biodiversité dans les études d'impact et la prise en compte de l'évolution des populations des espèces faunistiques et floristiques à l'échelle du territoire se sont accentuées ces dernières années au regard de la pression anthropique sur les espèces et de leur déclin à l'échelle nationale.</p> <p>Aujourd'hui, les études naturalistes menées répondent à des critères de saisonnalités, de périodicités et de méthodologies qui ne sont pas comparables à celles employées il y a plus de 10 ans. La mise en parallèle des résultats obtenus en 2005/2006 avec ceux de 2021 est donc à prendre avec relativité au regard de ce pas de temps et de l'absence de l'emploi d'une méthodologie commune de suivi de la biodiversité sur ce secteur.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|--|
| <p>7 espèces d'oiseaux protégés : Troglodyte mignon, rouge gorge familier, pinson des arbres, mésange bleue, fauvette à tête noire, pouillot véloce, accenteur mouchet (2021)</p> <p>L'amphibien observé en 2005/2006 n'a pas été ré observé en 2021, ni les hérons cendrés et les bergeronnettes grises....</p> <p>Pour ces deux dernières, passant de manière quotidienne à côté de la parcelle, je peux vous assurer qu'elles sont encore bien présentes. Nous pouvons donc conclure que de 3 espèces protégées en 2005/2006, nous sommes passés à 12 espèces protégés en 2021...</p> <p>Quatre fois plus !!! la problématique liée à la destruction des habitats et des zones de chasses de ces espèces protégées n'est donc pas à minimiser !</p> | <p>Par ailleurs, dans les années 2000, les groupes taxonomiques inventoriés ainsi que les moyens techniques disponibles n'étaient pas les mêmes notamment en ce qui concernent les chauves-souris et la démocratisation de l'emploi des appareils à ultrasons.</p> <p>En ce sens, il apparait réducteur de considérer que l'emprise du projet dispose d'une richesse biologique plus élevée qu'en 2005/2006 au regard de la prise en compte relativement récente de la biodiversité dans les projets d'aménagement et de l'avancé des connaissances sur la faune et la flore.</p> <p>Néanmoins, il est toujours intéressant de disposer de données naturalistes antérieures sur une zone définie car celles-ci permettent de cibler en priorité les espèces protégées à rechercher lors de l'actualisation des données et ce, même si elles ne sont pas exhaustives.</p> <p>Dans le cas présent et afin d'améliorer les connaissances écologiques de ce site, il a été procédé à la réalisation de deux passages naturalistes à hauteur du projet. Ces deux passages ont été réalisés durant les périodes les plus propices à l'observation de la faune et de la flore et dans des conditions favorables à leur observation (temps ensoleillés). Par ailleurs, un passage nocturne a été réalisé permettant ainsi d'estimer l'activité chiroptérologique au niveau des terrains du projet et ses proches abords.</p> <p>Les résultats obtenus sont représentatifs d'un secteur rural composé d'espèces habituelles de milieux fermés à semi-ouverts dont la plupart sont familiers de l'activité humaine. Il n'est ainsi pas étonnant de retrouver des oiseaux tels que la Mésange bleue, le Rougegorge familier, le Pinson des arbres...espèces protégées certes mais qui se laissent volontiers observés au niveau des mangeoires des habitations. Ainsi, l'aménagement de l'établissement PITCH IMMO n'est pas incompatible avec le maintien de ces espèces, habituées à la présence humaine, sur le site.</p> <p>Les chauves-souris notamment les Pipistrelles, le Crapaud commun (aujourd'hui Crapaud épineux) ainsi que les Lézards dont le Lézard vert (désormais Lézard à deux raies), observés au niveau des haies périphériques du projet (non impactées), sont également des espèces proches de nous pour peu qu'on prenne la peine de s'attarder sur leur observation aux portes de nos lieux de vies. Pour ces deux dernières espèces, on</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|--|
| <p>Une personne de la LPO que nous avons invité à lire le dossier nous répond :</p> <p>« Je note la présence d'un reptile protégé sur le site (le lézard à 2 bandes) 11 espèces protégées d'oiseaux dont 7 nicheuses et 2 espèces de chauvesouris (donc protégées, elles le sont toutes) sur le site. Donc on ne peut pas conclure comme le fait le bureau d'étude qu'il n'y a pas ou peu d'enjeux de conservation d'espèces et de leurs habitats. L'astuce qu'ils ont pris pour déclarer une telle chose, c'est que dans la séquence ERC qui s'applique légalement à tous les projets d'aménagement ou E c'est éviter, R réduire et C compenser ils ont insisté sur R c'est à dire réduire. Il réduise la destruction de linéaire de haies donc il n'y a plus d'impact résiduels et donc aucun besoin de compenser cet impact résiduel. Sauf que le projet détruit la prairie ou chasse les chauvesouris et certains oiseaux et détruit une bonne partie des haies dont un bon morceau de celle qui est au milieu du site d'installation du projet. Réduire le linéaire de haies détruit et la majorité de la prairie ne suffit certainement pas à conclure qu'il n'y a plus aucun effet résiduel. Ils concluent même que la biodiversité ne pâtira pas du tout du projet... C'est évidemment faux: il y a bien des effets résiduels suite à l'installation du projet. Une bonne partie de la haie au centre du site, habitats de 7 espèces protégées d'oiseaux, la majorité de la prairie, terrain de chasse de certains oiseaux et des chauvesouris, sont détruites</p> | <p>signalera notamment leur changement de dénomination à la suite de travaux scientifiques démontrant bien l'importance de l'amélioration continue des connaissances dans ce domaine.</p> <p>Le projet proposé par la société PITCH IMMO s'insère dans une zone prévue à l'accueil d'activités. Cette zone a été définie en prenant en compte plusieurs critères dont l'humain et la biodiversité. En complément de cela, la société PITCH IMMO a pris en compte les recommandations des experts naturalistes et a souhaité renforcer la préservation des enjeux présents en s'engageant sur la mise en place des mesures ERC proposées.</p> <p>Les mesures ERC proposées dans le cadre du présent projet sont proportionnées aux enjeux naturalistes identifiés et tiennent notamment compte de l'implantation du projet au sein de la ZAC, des activités agricoles pratiquées sur ces terrains, de son implantation en continuité d'infrastructures existantes et d'une route nationale au trafic routier dense.</p> <p><u>Introduction</u></p> <p>La réglementation française sur la protection des espèces de faune ou de flore présentes sur son territoire est mise en œuvre par des arrêtés. Chaque arrêté définit des niveaux de protection différents selon l'espèce considérée. Dans le cas du projet, il est usuel que l'ensemble des espèces inventoriées soit protégé.</p> <p>En ce sens, le niveau de protection d'une espèce dépend de son statut sur les listes rouges nationales et régionales. Ces listes sont d'autant plus importantes pour les oiseaux, dont la majorité est protégée à l'article 3 de l'arrêté du 23 avril 2007.</p> <p>Dans le cas présent, il est souligné que les espèces recensées sont signalées en préoccupation mineure sur les listes rouges nationale et régionale ce qui constitue le plus bas niveau évalué de ces listes, hormis pour la Pipistrelle commune identifiée en quasi-menacée du fait du déclin de ses populations à l'échelle du territoire national et régional. Au regard de ces éléments (espèces protégées mais non menacées), les enjeux écologiques concernant les oiseaux, les reptiles et les chiroptères ont été jugés modérés</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|--|
| <p>donc il y a effet résiduel important et donc nécessité de compenser de façon incontournable. Mais ils n'ont rien prévu. Par suite le projet est illégal, incomplet et peut être attaqué. » Comment les mesures d'évitement et de réductions peuvent-elles conclurent à « aucune perte de biodiversité suite à la création de l'entrepôt » ? Ce sont des foutaises !</p> | <p>au niveau des haies présentes dans l'emprise du projet et ne se sont pas limités à « pas ou peu d'enjeux » tel que cité.</p> <p><u>Prairies</u> L'évaluation des enjeux est établie à titre d'expert et du comportement des espèces observées sur le site. Ainsi, il apparait que les prairies qui composent presque l'intégralité du site sont employées occasionnellement par l'avifaune dans le cadre de leur recherche de nourriture. Au regard du contexte local, ces parcelles ne peuvent être considérées comme indispensables à l'accomplissement du cycle biologique de ces espèces d'autant que des milieux similaires, beaucoup plus en retrait des activités de la zone et de la route nationale sont présents à proximité immédiate des terrains visés par le projet de la société PITCH IMMO.</p> <p>Les enjeux écologiques ont été jugés faibles au niveau des prairies mésophiles car elles sont régulièrement fauchées et présentent une diversité floristique faible, peu favorables à l'avifaune notamment.</p> <p>Concernant les chiroptères, les inventaires montrent qu'ils n'utilisent pas les prairies comme zone de chasse. En effet, aucun individu n'a été observé au niveau des prairies (observation faite uniquement aux abords de la haie présente en limite Ouest du projet).</p> <p><u>Haie en périphérie</u> Conformément au dossier loi sur l'eau de la ZAC de l'Oseraye, les haies en périphérie sont protégées et ne seront pas impactées par le projet. Ces haies en limite du projet sont fréquentées par la majorité des espèces protégées recensées dans l'aire d'étude.</p> <p>Concernant les chiroptères, la haie protégée en limite Ouest du projet est utilisée par les chiroptères comme couloir de déplacement et point de repère.</p> <p>Concernant l'avifaune, les 7 espèces d'oiseaux recensées ne sont pas nicheuses de manières certaines au niveau des haies en périphérie du projet, aucun nid n'ayant été observé. Toutefois, elles ont été mentionnées dans le rapport en « Espèce nicheuse</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|------|--|
| | <p>probable sur le secteur d'étude (espèce observée en période de nidification dans un milieu favorable à sa reproduction) » et des mesures visant à la prise en compte du cycle biologique de reproduction des espèces pour la réalisation des travaux ont été prescrites en ce sens malgré l'absence de reproduction avérée sur le site.</p> <p>Concernant les reptiles, un spécimen de Lézard à deux raies a été observé au niveau de la haie présente en limite Ouest du projet. Cette haie, qui ne sera pas impactée par le projet, est probablement utilisée par cette espèce pour son cycle biologique.</p> <p>Par ailleurs, conformément aux cahiers des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères, la société PITCH IMMO renforcera la continuité des haies (constituant des corridors écologiques pour la faune) en périphérie du site.</p> <p><u>Haie centrale</u></p> <p>Conformément aux dispositions du règlement de la ZAC et notamment à l'arrêté loi sur l'eau de 2016, la haie centrale a été détruite. Cette destruction n'est pas à l'initiative et n'a pas été réalisée par la société Pitch IMMO mais a été réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Pour information, cette haie était composée uniquement d'une strate arborée peu favorable aux espèces protégées recensées dans l'emprise du projet. La destruction de cette haie est conforme aux autorisations de la ZAC de l'Oseraye et les investigations naturalistes menées n'ont pas remis en cause la destruction de cette haie au regard des espèces inventoriées en 2021. Cette destruction a fait l'objet de mesures compensatoires à l'échelle de la ZAC, dont la mise en œuvre a permis de compenser l'impact résiduel associé à la suppression de cette haie.</p> <p>Lors des deux passages naturalistes réalisés en 2021, aucun nid d'oiseaux n'avait été observé sur ces arbres plutôt jeunes qui d'ailleurs ne présentaient aucune cavité favorable aux chiroptères. Ainsi, cette haie présentait un intérêt écologique plus faible (peu fréquentée par les 7 espèces d'oiseaux protégées) que les haies périphériques qui seront renforcés dans le cadre du projet.</p> |

Avis

Réponse de la société PITCH IMMO



Conclusion

Ainsi, seules les haies présentes sur la périphérie du projet sont potentiellement utilisées par ces espèces comme couloir de déplacement (reptiles, chiroptères), zone de chasse (chiroptères, reptiles, oiseaux) et zone de reproduction (reptiles, oiseaux).

Ces haies, seront conservées et renforcées dans le cadre du projet. En effet, le projet prévoit la création de 450 ml de haies ce qui permettra de développer la trame verte locale et renforcer les corridors écologiques déjà présents au niveau des haies localisées en périphérie du projet notamment la haie située à l'Ouest du projet. Ainsi, le projet n'aura aucun impact négatif sur les haies présentes sur la périphérie du terrain visé par le projet, ni sur les espèces protégées qui les utilisent.

Les enjeux faibles recensés au niveau des prairies (représentant 95 % de la surface détruite par le projet), l'absence de nidification au niveau des arbres de la haie centrale et les mesures d'évitement et de réduction envisagées (préservation de 550 ml de haies, plantation de 450 ml de haies bocagères, décalage des opérations de terrassement hors période critique des espèces) permettent de conclure à l'absence d'impacts résiduels sur la faune et la flore du secteur d'étude et ainsi de justifier l'absence de mesures compensatoires.

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|---|
| <p>Surtout quand on détruit les habitats d'espèces protégées en Janvier et qu'on envisage de compenser cela par la plantation de haies en automne d'on ne sait pas quelle année !! Que se passe-t-il concrètement pour ces espèces dans cet intervalle de temps ?</p> <p>D'autre part, la fameuse haie centrale a été détruite il y a quelques semaines, sans attendre la décision préfectorale liée à cette consultation. Est-ce normal ? Qui s'est chargé de cela ? Que se passerait-il en cas d'interdiction d'exploitation ? La destruction serait alors inutile et pour le coup très impactante ! Je trouve que les choses ne se déroulent pas dans l'ordre...</p> | <p>Si ce commentaire concerne la haie centrale, toutes les mesures sont explicitées dans le dossier loi sur l'eau de la ZAC de l'Oseraye.</p> <p>Si ce commentaire concerne les haies périphériques, aucun habitat d'espèces protégées ne sera détruit par le projet.</p> <p>Une réponse à ces interrogations a déjà été formulée. Ces éléments sont précisés dans le dossier Loi sur l'Eau ayant conduit à l'autorisation de la ZAC de l'Oseraye.</p> |
| ENJEUX ET IMPACTS LIES AUX ÉMISSIONS ATMOSPHÉRIQUES | |
| <p>L'augmentation du trafic engendre une augmentation de la pollution aux gaz d'échappements et à l'augmentation dans l'air des particules fines.</p> <p>Cumulé avec les impacts sur les émissions atmosphériques liés à la centrale d'enrobé, l'air sera bientôt irrespirable !</p> <p>Sans compté que la zone n'est pas encore remplie... Qui sait quel sera le prochain projet ? Et je pense que là encore, Pitch doit revoir sa copie ; les impacts cumulés ne peuvent pas être qualifiés de « faible négatif », mais bien de négatif !</p> | <p>Les activités prévues au sein de l'établissement PITCH IMMO ne seront pas en elles-mêmes à l'origine d'émissions atmosphériques. Seule la circulation des véhicules associés à l'activité de l'établissement pourra générer ce type de nuisances. Les rejets liés à la combustion des carburants dans les moteurs des poids-lourds seront épurés par les dispositifs des pots d'échappement. Pour s'assurer de cette épuration les véhicules feront l'objet d'un contrôle technique et d'un entretien garantissant le respect des normes en termes de rejet de gaz d'échappement.</p> <p>De plus, le carburant utilisé par les poids-lourds sera mélangé à de l'AdBlue, additif permettant la décomposition d'une partie des oxydes d'azote, contenu dans le gasoil, en vapeur d'eau ou en azote inoffensifs pour l'environnement.</p> <p>La société PITCH IMMO n'est pas au fait des éventuels futurs projets visant la ZAC de l'Oseraye et sa demande d'autorisation d'exploiter ne peut donc prendre en considération ces éventuels projets futurs en dehors de ceux mentionnés dont le cumul des impacts a été étudié.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|---|
| ENJEUX ET IMPACTS LIÉS AUX NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES | |
| <p>Là encore il s'agit des conséquences de l'augmentation du trafic routier et des engins de chargement et de déchargement sur le site. Je m'inquiète beaucoup de futures nuisances sonores liées à l'industrialisation de la zone : broyeurs, concasseurs, engins de manutention, balais des poids lourds. Quels impacts réels lorsqu'on travaille et que l'on habite à quelques centaines de mètres à vols d'oiseaux ? (380 m de notre maison d'habitation, et 270m de notre ferme) Y aura t'il du travail de nuit et un balais de camions incessant ?</p> <p>L'augmentation du trafic viendra s'ajouter aux nuisances olfactives liés à la production de la centrale d'enrobés... Pourra t on profiter encore du calme et de l'air pur de notre jardin avec nos enfants, ou vivra t on confinés ?</p> | <p>Une campagne de contrôle des émissions sonores sera réalisée dans les 3 mois suivants la mise en exploitation de l'établissement PITCH IMMO. L'exploitant assurera la surveillance des émissions sonores de l'installation en limite de propriété et au niveau des zones à émergence réglementée conformément aux dispositions de présent article et selon la méthode prévue par l'arrêté du 23 janvier 1997.</p> <p>Ainsi, les émergences au niveau des habitations les plus proches seront contrôlées, elles seront limitées à 5 dB(A) la journée et 3 dB(A) la nuit. Il est toutefois précisé que pour des distances aussi importantes (270 et 380 m), il est quasiment impossible que les émissions sonores générées par les activités logistiques de la société PITCH soient perceptibles, d'autant que ces habitations sont séparées du futur établissement par plusieurs haies d'arbres permettant d'atténuer la propagation des ondes sonores. Par ailleurs la façade de l'immeuble et le renforcement des haies périphériques au projet sont susceptibles de favoriser le phénomène d'écran acoustique pour les émissions sonores émanant de la RN137.</p> <p>Cet immeuble répond aux dernières normes des standards de la logistique de produits de grande consommation. A cet effet toute l'activité liée au process des utilisateurs est contenue à l'intérieur de l'entrepôt (manutention etc...). La seule activité extérieure concerne la circulation et mise à quai des PL et potentiellement le stockage extérieur de palettes sur une zone prévue à cet effet (activité non émissive de nuisance acoustique et n'ayant en aucun cas lieu en période nocturne).</p> <p>Enfin, les activités menées au sein de l'établissement PITCH IMMO ne seront pas à l'origine d'émissions olfactives. Ainsi, aucun impact cumulé avec les activités de la centrale d'enrobés n'est attendu sur ce point.</p> <p>En tout état de cause, comme évoqué précédemment, des contrôles réguliers seront réalisés par l'administration afin de vérifier que les futurs locataires respectent la réglementation applicable et l'arrêté d'autorisation d'exploiter (y compris les règles applicables en matière de nuisances sonores et olfactives).</p> |
| ENJEUX ET IMPACTS LIÉS AU RISQUE INDUSTRIEL | |
| <p>Explosions, incendies, fuites toxiques : Le risque zéro n'existe pas !</p> <p>Et même si nous sommes dégagés de tout risque létal, quels impacts pourraient avoir un feu industriel à moins de 300m de notre ferme ?</p> | <p>Cette remarque semble porter sur la remise en cause de l'existence de la ZAC de l'Oseraye, autorisée depuis plusieurs années, plutôt que sur le projet PITCH IMMO en lui-même.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|--|
| <p>Je n'ose même pas imaginer... (dépôts de poussières et de suies toxiques...) Comment ferions-nous face à la perte de nos productions et à la mise à l'arrêt de notre outil de travail ? Nous pourrions aller nous consoler dans la douceur de notre maison ou de notre jardin... (Ah bah non ! Ça ne fonctionne pas non plus!) Vous trouverez en pièce jointe, le résumé de mon argumentaire sur les enjeux et impacts liés à l'installation de la plateforme logistique pitch promotion, mais aussi les enjeux et impacts cumulés, et les questions soulevées...</p> | <p>En outre, comme évoqué précédemment, des contrôles réguliers seront réalisés par l'administration afin de vérifier que les futurs locataires respectent la réglementation applicable et l'arrêté d'autorisation d'exploiter (y compris les règles applicables en matière d'accident et d'incendie).</p> |
| CONCLUSION | |
| <p>Dire que l'installation de cette plateforme logistique n'aura que très peu d'impacts cumulés avec les autres entreprises à venir (que l'on ne connaît pas encore en totalité) est un mensonge. A titre individuel, Pitch promotion aura un impact fort sur le trafic et ses inconvénients associés (Émissions atmosphériques, nuisances sonores et olfactive...), ainsi que sur le paysage et la biodiversité.</p> <p>Le cumul des impacts liés à l'industrialisation de cette ZAC sont quant à eux énormes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -risque de baisse et de perte d'activité pour des entreprises attenantes participant à la vie économique locale mais aussi à la résilience de la ville de Nantes (la nôtre en fait partie) -Impact important sur le trafic routier -impact important sur le paysage -Risque de pollution de la nappe phréatique -Incidence forte sur la biodiversité -Pollutions atmosphériques dangereuses pour l'Homme et l'environnement (agents CMR dont les HAP, poussières, dioxyde d'azote, dioxyde de soufre...) -Nuisances sonores et olfactives importantes pour les riverains -Risque industriel : le risque zéro n'existe pas ! -Impact fort sur le cadre et la qualité de vie des riverains ! -Perte de valeur de nos biens immobiliers et de nos outils de travail -Difficulté de transmission de nos fermes - « Pacte rompu » avec la CCN qui a sollicité une enveloppe de 70000€ à la région pour « l'installation de trois personnes en maraîchage biologique » (subvention qui a permis de négocier le prix de vente à notre bailleur actuel : Terre de liens, qui a pour objectif, je le rappelle ; « préserver les terres agricoles, faciliter l'accès des paysans à la terre et développer l'agriculture biologique et paysanne ») | <p>Remarques d'ordre général ou dont les réponses ont déjà été détaillées dans les commentaires précédents.</p> <p>Une nouvelle fois cet avis semble plus destiné à la ZAC de l'Oseraye dans son ensemble qu'au projet PITCH IMMO qui s'inscrit dans le cadre réglementaire de la ZAC et le PLU de la commune de Puceul. Les impacts cumulables avérés ne peuvent concerner que le trafic routier pour lequel une étude a été diligentée par la société PITCH IMMO à un organisme indépendant qui conclut au faible impact sur le réseau routier extérieur à la ZAC, notamment compte tenu du taux de réserve satisfaisant sur les 3 carrefours à proximité immédiate de l'accès à la ZAC de l'Oseraye et du lissage du flux PL sur l'ensemble de la journée.</p> <p>En outre la société PITCH IMMO, en tant que propriétaire et gestionnaire de cet immeuble, restera avec ses locataires à la disposition de la collectivité via le comité de pilotage, pour discuter et traiter les éventuelles problématiques liées à cette implantation.</p> <p>Toutefois, la société PITCH IMMO fera ses meilleurs efforts afin que ces remarques soient prises en compte par les futurs locataires.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|--|----------------------------------|
| <p>En autorisant l'exploitation de la centrale d'enrobés sans aucune prescription, malgré les 120 avis négatifs de la consultation, vous avez engendré beaucoup de frustrations et d'incompréhensions.</p> <p>Vous faites le jeu des industriels au dépend des interrogations et des peurs légitimes d'une partie de la population... Vous êtes pourtant le garant de l'ordre et de la sécurité des citoyens sur le territoire.</p> <p>Certes, l'industrialisation de cette zone, créera un peu d'emplois...</p> <p>Mais nous sommes pourtant nous aussi, à titre professionnel, des acteurs locaux de la vie économique du territoire...</p> <p>Nous participons aux solutions permettant d'atteindre certains objectifs du projet territoire 2017/2030.</p> <p>Sommes-nous aussi insignifiants pour ne mériter aucune réponse à nos inquiétudes ?</p> <p>Sommes-nous aussi insignifiants pour ne pas mériter les explications qui vous on fait prendre ce choix ?</p> <p>Pour finir, j'aimerais vivement que mes questions trouvent des réponses et que mes inquiétudes soient apaisées.</p> | |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|---|
| Annexe II – Questionnements du tableau | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Le dossier PITCH IMMO ne présente ni les jours, ni les horaires et amplitudes de travail ; à quoi faut-il que l'on s'attende en terme de nuisances ? - Entretien des réseaux qui paiera la note ? - Le chemin du Souziquet pourra-t-il encore être emprunté ? - Quand seront plantées les haies prévues pour combler les dents creuses qui font des percées visuelles sur la ZAC ? - Les haies clairsemées qui séparent notre maison et notre ferme des impacts visuels seront-elles étoffées à quelle échéance ? - Y'aura-t-il des dégâts à prévoir sur nos planches de cultures dus à la migration de certaines espèces fuyant la zone : chevreuils, sangliers ? - Que vont devenir les insectes pollinisateurs ? - Pourquoi la haie centrale a-t-elle déjà été détruite avant autorisation préfectorale ? Qui s'est charge de cela ? - Quelles mesures compensatoires mises en œuvre à l'échelle de la ZAC ? - Mise en danger de la vie d'autrui (HAP, particules fines,...) se retrouveront dans nos légumes et dans les productions d'au moins 6 fermes. Comment l'impact cumulé peut-il être considéré comme « marginal » ? - Qui sera responsable en cas d'intoxication des clients des fermes avoisinantes ? - Bruit : En cas de gênes nocturnes liés à cette augmentation est-il prévu des aides à l'isolation phonique des riverains ? - Odeurs : Pourra-t-on encore profiter du calme et de l'air de nos jardins ? | <p>Ces questionnements ont globalement déjà trouvé une réponse dans le présent mémoire.</p> |

| Avis | Réponse de la société PITCH IMMO |
|---|--|
| Délibération du Conseil Municipal de la GRIGONNAIS | |
| <p>L'impact routier sur la RD35 n'est pas mesurable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est évoqué une estimation de 20% du trafic à destination de St Nazaire, soit une trentaine de camions sans connaître les besoins exacts du futur occupant – ce dernier étant inconnu à ce jour. <p>Aussi, pour les élus, l'état structurel de la route, ainsi que la sinuosité de la structure de la RD35, n'est pas compatible avec une augmentation du trafic.</p> <p>De plus, augmenter considérablement le trafic routier ferait que la commune de La Grigonnais serait enclavée par le trafic routier d'un côté de la RN 171 et de l'autre de la RD35.</p> <p>Pour ces raisons le conseil municipal préconise fortement un passage des camions par la RN137 puis sortie RD164 Bout de bois pour se diriger vers St Nazaire, ou à défaut, d'avoir une réelle réflexion concertée sur un aménagement adapté à l'évolution de ce trafic et à la sécurisation des riverains et usagers sur la RD35.</p> | <p>Il est estimé que seuls 20% du trafic de poids-lourds associé aux activités de l'établissement PITCH IMMO empruntera la RD35 ouest, soit environ 20 poids-lourds par jour et par sens, ce trafic étant lissé sur l'ensemble de la journée. Selon l'étude trafic réalisée, l'accroissement global du trafic routier sur le tronçon ouest de la RD35, en lien avec la mise en exploitation de l'établissement PITCH IMMO, ne sera que de 2,8% en jours ouvrés.</p> <p>Il convient également de noter que la société PITCH IMMO a pour vocation de concevoir et réaliser cet immeuble mais également d'en conserver la propriété et la gestion. La société PITCH IMMO, mettra en place avec la collectivité un comité de pilotage dès la conception de l'immeuble mais également dans sa phase exploitation. Ce comité permettra d'inclure les acteurs locaux dans le cadre de l'exploitation de cet immeuble ainsi que d'assurer le suivi des différents indicateurs pertinents, notamment le transport. En particulier, l'organisation des flux entrants et sortants sera amenée à évoluer en fonction des retours du comité de pilotage et des locataires, la société PITCH IMMO, prendra ainsi en considération toute proposition permettant l'amélioration du trafic routier et permettant d'apporter des solutions aux problématiques éventuellement rencontrées à l'échelle de la ZAC ou plus largement du secteur, lors de l'exploitation de l'immeuble. Concernant plus précisément le transport, ce partenariat pourrait aboutir à réorganiser les flux de l'immeuble, par exemple avec des adaptations horaires ou des itinéraires de substitution si nécessaire, tel que cela est évoqué dans la délibération du conseil municipal de La Grigonnais. Il est toutefois important de noter qu'à ce stade l'étude de circulation jointe au dossier n'a pas identifié de problématiques particulières sur ce point en terme de flux.</p> |