

**NOTE D'INTENTION  
Z.A.C. DE LA BELLE ETOILE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES**

**INTRODUCTION :**

Le secteur de la Belle Etoile fait partie du pôle structurant Treillières / Grandchamp-des-Fontaines, identifié au niveau du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de Nantes Saint-Nazaire. Pour conforter ce pôle et dans une logique de rééquilibrage du territoire de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres, un projet de développement économique est né sur le secteur de la Belle Etoile, en limite des deux communes de Treillières et Grandchamp-des-Fontaines.

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres, compétente en matière de développement économique, a décidé d'engager des études de programmation avec la collaboration des deux communes. En 2013, un plan de référence établi par un cabinet d'urbanistes a été validé par le conseil communautaire et les deux conseils municipaux de Treillières et de Grandchamp-des-Fontaines, suite aux études d'opportunités.

**Au regard de l'importance du projet sur le secteur de la Belle Etoile, la communauté de communes d'Erdre et Gesvres a décidé la possibilité de mettre en place une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à vocation économique sur l'ensemble du secteur.**

Le 24 juin 2015, les membres du Conseil de la Communauté de Communes ont délibéré pour définir :

- Le périmètre d'étude,
- Les objectifs poursuivis
- Et les modalités de concertation du projet.

La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) est une procédure d'aménagement publique (opération d'urbanisme au même titre que le lotissement) ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et les équipements des terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs privés ou publics. L'opérateur public est ici la Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres.

La procédure de Z.A.C. entraîne une concertation de la population pendant les études jusqu'à la création de la ZAC. Cette note d'intention informe les habitants des principaux objectifs de l'opération et de la démarche méthodologique de l'opération, qui fait partie de cette concertation.

**Ce document d'intention pourra être complété au fur et à mesure de l'avancée des études.**

## **LES OBJECTIFS DE LA Z.A.C.**

Le but de cette opération d'aménagement est de **créer une dynamique de développement économique par des aménagements publics et l'émergence d'un pôle d'activités, à dominante commerciales et artisanales, de rayonnement communautaire.** Cette réalisation sera source d'emplois durables et constituera un pôle attractif à l'échelle du territoire d'Erdre et Gesvres. Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Créer un pôle commercial avec notamment le déplacement et l'extension du magasin Super U et l'implantation de nouvelles enseignes commerciales.
- Valoriser l'espace sud de la Z.A.C., considéré comme espace central par rapport à l'urbanisation, dans l'optique de la réouverture d'une future gare.
- Installer des activités économiques sur les différents ilots identifiés.
- Requalifier l'ancienne RD 26 (voie intercommunale) et y intégrer des modes actifs de circulation (piste cyclable en particulier), permettant l'accès aux équipements actuels (Maison d'accueil spécialisée) et futurs (Centre Aquatique, notamment) en toute sécurité.
- Faire émerger la cohérence sur l'ensemble du site pour créer un véritable quartier. L'aménagement du vallon du ruisseau des Prés Bas, situé au cœur de la Z.A.C. permettra d'assurer une liaison de qualité entre les pôles d'activités et représentera un poumon vert au sein de l'opération, mis en valeur dans le cadre du projet.

La volonté des élus de la Communauté de Communes est de réaliser un aménagement de qualité dans le respect de l'environnement, permettant aux futurs employés et usagers de bénéficier d'un cadre privilégié offrant des services, des emplois de proximité et des espaces de détente et de loisirs. Les circulations seront apaisées, permettant de faire cohabiter les différents modes de circulation en toute sécurité et privilégiant les modes actifs de circulation : piétons et cycles.

## **LA DEMARCHE DE LA PROCEDURE DE Z.A.C.**

Afin de monter le dossier de création de la Z.A.C., des études préalables sont nécessaires. Les études de programmation et d'urbanisme permettent d'élaborer plusieurs hypothèses d'aménagement sur l'ensemble du site, d'en débattre et de retenir le schéma d'organisation qui semble le plus cohérent, le moins impactant pour l'environnement et qui réponde au programme des élus.

Ainsi :

- Une des hypothèses étudiées préconisait l'installation de la zone commerciale au nord de la RD 26 (ilot 1) avec un déplacement de Super U sur cette zone. L'ilot le plus proche de l'urbanisation, à la place du magasin actuel devenait une zone pour l'accueil d'activités culturelles et de loisirs et accueillait des aires de stationnement en prévision de la future gare.
- Une autre hypothèse prévoyait la construction de bâtiments d'activités ou d'hébergement entre la RD 26 et le ruisseau des Prés Bas (ilot 2), cette proposition étant très impactante pour le milieu naturel.
- Une hypothèse étudiait la possibilité d'installer des surfaces commerciales au sud de la ZAC (à l'emplacement de Super U) ainsi qu'un centre culturel.

En parallèle de ces études d'urbanisme, des analyses environnementales ont été menées depuis le début de l'année 2016, afin d'observer un cycle complet de la flore et faune du site. Des investigations de terrain ont été réalisées, de jour comme de nuit, afin de repérer les espèces sensibles et les habitats de la faune. Ces études environnementales ont participé à la décision de retenir un des scénarii.

Ces études environnementales constituent l'état initial de l'environnement de l'étude d'impact qui sera annexée au dossier de création de la Z.A.C.

L'étude d'impact doit :

- envisager toutes les hypothèses de développement et d'aménagement,
- examiner les incidences du projet sur l'environnement naturel et humain,
- proposer des mesures pour compenser les atteintes du projet sur l'environnement. Elles se traduisent par exemple, par des replantations de haies et d'arbres, par une bonne gestion des eaux pluviales dues à l'imperméabilisation inévitable des sols ou par l'aménagement de pistes cyclables réduisant les nuisances sonores et la pollution.

Cette étude d'impact est visée par les services de l'Etat.

Le projet de création de la Z.A.C. de la Belle Etoile comprendra :

- Un rapport de présentation qui présente l'opération, le projet global et les raisons pour lesquelles ce projet a été retenu.
- L'étude d'impact, après avoir été examinée par les services de l'Etat et mis à disposition du public pendant 15 jours,
- Le plan de situation de la Z.A.C.
- Le plan de délimitation : périmètre précis de la Z.A.C. permettant de déterminer les parcelles foncières faisant partie de l'opération

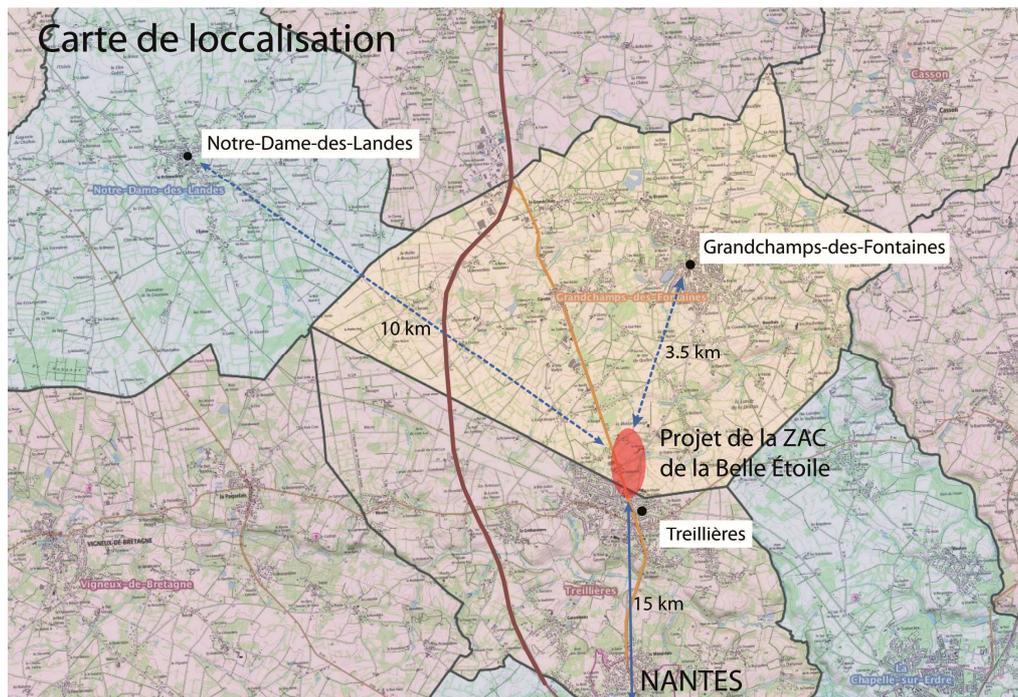
La Zone d'Aménagement Concerté sera créée par délibération du conseil communautaire.

La démarche de la Z.A.C. permet de proposer un seul dossier permettant d'appréhender l'ensemble des problématiques de l'opération globale qui pourra ensuite être réalisée en plusieurs tranches et non pas d'agir au coup par coup comme dans le cas d'un lotissement.

Le dossier de création d'une Z.A.C. réunit la présentation du projet et les raisons qui ont amené à ce projet, l'étude d'impact (étude environnementale) et le dossier de la loi sur l'eau qui précisent les mesures compensatoires pour restaurer les zones humides qui auraient été impactées par le projet et les mesures à prendre en termes de gestion des eaux pluviales.

## LE SITE :

### ➤ Localisation du site



Le secteur de la Belle-Etoile est situé sur les communes de Grandchamp-des-Fontaines et de Treillières, dans le département de la Loire Atlantique et la région des Pays de la Loire. Ce site est localisé à 15 kilomètres du pôle urbain de Nantes et à 55 kilomètres de celui de Saint-Nazaire. A l'échelle du territoire du SCoT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, Treillières/Grandchamp-des-Fontaines est identifié comme un pôle structurant dans l'aire urbaine Nantaise. La desserte vers Nantes avec la RN 137 représente un atout pour le développement résidentiel et économique.

### ➤ Morphologie

Le secteur de la Belle Etoile présente des pentes faibles, plus sensibles à proximité du vallon des Bas Prés qui le traverse. Les lignes les plus hautes se situent à environ 57 mètres au nord et au sud du secteur d'aménagement. Le fond du vallon est situé à environ 50 mètres.

### ➤ Environnement :

La qualité de la biodiversité se concentre principalement dans un boisement, des mares et des prairies humides, hébergeant 3 espèces végétales patrimoniales non protégées et servant de lieu de reproduction, d'alimentation et de repos pour des espèces animales protégées (principalement des amphibiens et des insectes).

Le réseau de haies joue également un rôle important comme habitat de reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux protégés mais dont les populations locales ne sont pas menacées. Il est utilisé pour l'alimentation de quelques espèces de chauves-souris très communes. Un arbre a été repéré comme le siège de la reproduction du Grand Capricorne, insecte protégé.

### ➤ Urbanisme

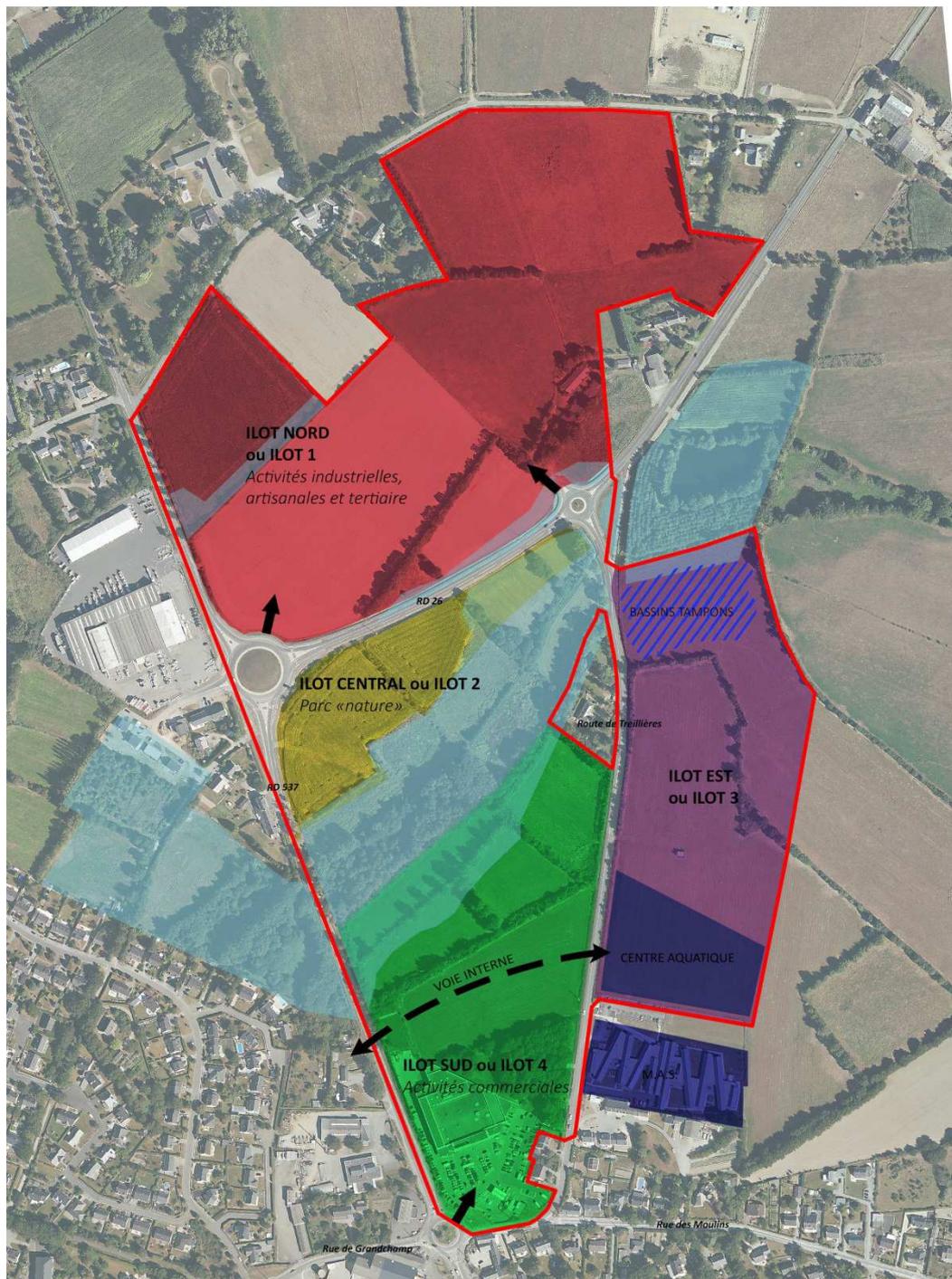
Les communes de Treillières et de Grandchamp des Fontaines sont chacune dotées d'un document d'urbanisme. Même si globalement les zonages et les indications d'aménagement de zones ont pris en compte les projets de zone d'activités commerciales et artisanales du secteur de la Belle Etoile, des adaptations seront nécessaires sous forme d'une modification de P.L.U afin d'intégrer les orientations et les prescriptions de la Z.A.C.

## LE PARTI DE COMPOSITION :

Plusieurs hypothèses d'aménagement et de programmation ont été présentées et débattues lors de réunions au sein d'un comité de pilotage de la Communauté de Communes. L'étude s'est affinée aussi au cours de réunions rassemblant les communes, les partenaires économiques et les techniciens, chacun apportant ses compétences dans son domaine.

Parmi plusieurs hypothèses d'aménagement, ce document d'intention présente le projet qui se dégage de ces réunions et débats.

Quatre ilots ont été déterminés, délimités par les voies de circulation.  
Quatre ilots pour quatre destinations différentes :



➤ **L'ilot SUD ou ilot 4 en lisière urbaine de Treillières**

Cet ilot d'environ 7 ha est ouvert sur le giratoire de Treillières et forme un triangle entre la RD 537 et la voie intercommunale (anciennement RD 26).

Du fait de sa position stratégique en continuité du tissu urbain et facilement accessible, cet ilot sera dédié aux activités commerciales : déplacement et extension du magasin Super U et création de nouvelles enseignes commerciales complémentaires aux commerces de proximité de Treillières, prenant en compte une zone de chalandise à l'échelle de la communauté de communes.

Une voie reliant la RD 537 à la voie intercommunale permettra de desservir l'ensemble des commerces et de rejoindre facilement le centre aquatique. Les carrefours sont des points particulièrement sensibles : le carrefour sur la RD 537 sera sécurisé (avec validation du Conseil Départemental), le carrefour avec l'ancienne RD 26 sera particulièrement étudié garantissant des déplacements en toute sécurité (notamment pour les piétons et cycles) vers les équipements publics.

Cet ilot 4 sera situé à proximité du bourg de Treillières, permettant une accessibilité facilitée ; ceci étant, s'agissant de commerces de moyennes surfaces, ils ne représenteront pas de concurrence par rapport aux bourgs. La logique sera d'offrir une complémentarité d'offre commerciale et de service, renforçant de ce fait le dynamisme des communes.

➤ **L'ilot EST ou ilot 3 situé à l'est de la voie intercommunale**

Le centre aquatique y occupe déjà la partie sud et des bassins de régulation des eaux pluviales ont été creusés au nord. Une déclaration au titre de la loi sur l'eau a déjà été réalisée pour l'ex RD 26 et l'ensemble de l'ilot 3 pour anticiper la viabilisation de l'équipement aquatique dont l'ouverture est prévue à l'été 2017.

La communauté de communes Erdre et Gesvres envisage la construction d'un centre culturel. Cet ilot sera donc voué aux activités ludiques et culturelles.

La voie intercommunale perd sa fonction de transit pour devenir une voie à circulation apaisée privilégiant les modes actifs de circulation et en particulier la circulation cyclable entre Treillières et Grandchamp des Fontaines. La desserte du centre aquatique et du futur centre culturel sera donc assurée, en toute sécurité.

➤ **L'ilot central ou ilot vert ou ilot 2**

Cet ilot est bordé au nord par la RD 26, il est traversé par le ruisseau des Bas Prés et son cortège de prairies humides et de milieux sensibles. Il renferme une richesse écologique, confirmée par les investigations de terrain dans le cadre de l'étude environnementale.

Du fait de cette richesse écologique et de la difficulté d'accès sur cet ilot, celui-ci ne sera pas constructible. Il sera destiné à l'aménagement d'un parc « naturel » préservant les haies et les boisements, mettant en valeur le cours d'eau et permettant la compensation de certaines zones humides affectées par les projets constructifs. Des circulations douces, ne perturbant pas les écosystèmes seront tracées et permettront de relier les différents pôles de la ZAC et de découvrir la biodiversité du milieu.

➤ **L'ilot NORD ou ilot 1, situé au nord de la RD 26.**

Cet ilot est destiné à l'accueil des activités artisanales, industrielles et tertiaires. Les accès sont prévus à partir des deux giratoires déjà construits sur la RD 26.

Cet ilot sera aménagé dans le cadre du développement durable. On portera une attention particulière dans le plan de composition :

- Au maintien des haies principales,
- A la gestion des eaux pluviales, qui pourra être en partie réalisée à la parcelle ; les eaux de la voirie pourront être collectées dans des noues paysagées.
- A un traitement soigné de la lisière nord par des plantations de haies bocagères qui constitueront un écran efficace entre le parc d'activités et les habitations existantes.

La recherche d'une optimisation des terrains cessibles se traduira par un découpage des lots selon les besoins de chaque entreprise et par la possible mutualisation des aires de stationnement destinées aux salariés des entreprises.