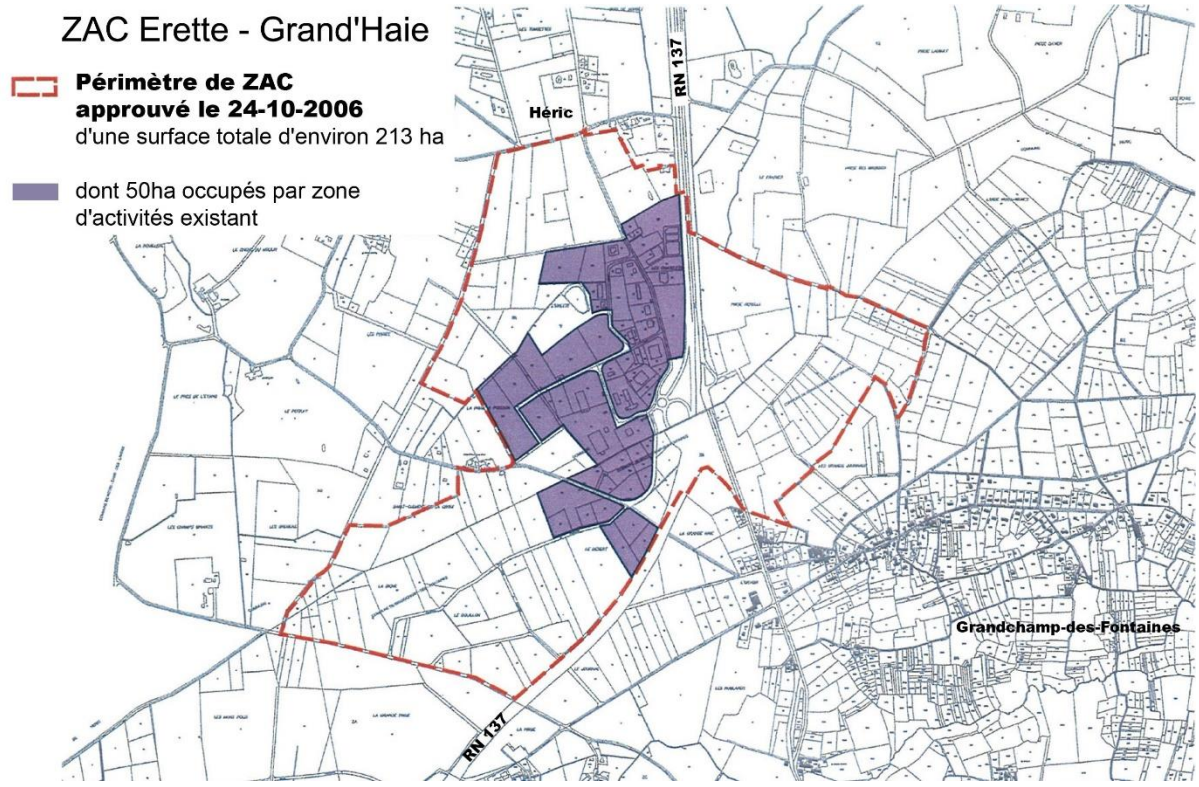
# NOTE D'INTENTION

# Z.A.C. ERETTE GRAND'HAIE

# COMMUNAUTE DE COMMUNES ERDRE ET GESVRES

**INTRODUCTION :**

La Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres (CCEG), compétente en matière de développement économique, a engagé en 2006 l'aménagement d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation économique sur le secteur Erette Grand'Haie, sur les communes de Grandchamp-des-Fontaines et d'Héric. Cette ZAC a été créée par délibération le 27 septembre 2006. D'un périmètre de 213ha, elle intégrait une zone d'activités existante d'environ 50 ha et positionnée au plus proche de l'échangeur Ouest de la Route Nationale (RN) 137. La ZAC est scindée en deux par cet axe routier à grande circulation.

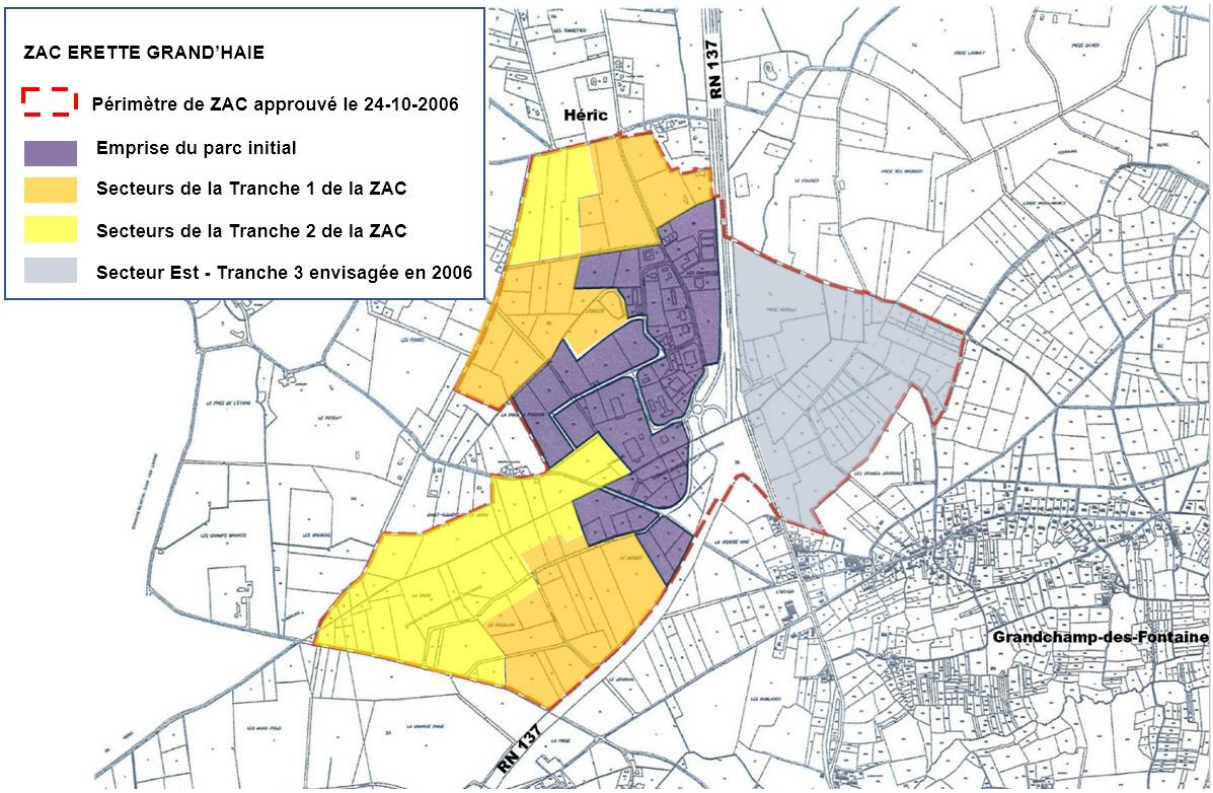



Prévue en 3 tranches, l'aménagement du parc d'activités s'est d'abord développé au plus proche des activités existantes pour, petit à petit venir, couvrir l'ensemble du secteur Ouest du périmètre de la ZAC. Il ne reste, en effet, que quelques parcelles à commercialiser dans la partie située à l'Ouest de la RN 137.

**Aussi, la CCEG souhaite aujourd'hui engager,** avec la collaboration des deux communes concernées, **l'aménagement du secteur Est de la ZAC Erette Grand'Haie**.

Depuis 2020, des études pré-opérationnelles ont été menées dans ce sens afin de définir le périmètre du projet le plus adapté et de voir les éventuelles modifications à apporter au dossier de ZAC d'origine.

Pour rappel, ci-après le plan des tranches de la ZAC




Les travaux des deux premières tranches se sont échelonnés dans le temps ; avec une première tranche qui a débuté en 2010 et une seconde en 2015. A ce jour, aucun aménagement n'a été réalisé sur la tranche 3 (secteur Est) de la ZAC.

**LES OBJECTIFS DE L'EXTENSION EST DU PARC D'ACTIVITÉS ERETTE GRAND'HAIE :**

Dans son projet de territoire adopté par le Conseil communautaire le 30 juin 2021, la CCEG a fléché le développement économique parmi ses thématiques prioritaires. La CCEG s'est fixé pour ambition de « poursuivre le développement économique et la création d'emplois non délocalisables en favorisant l'activité commerciale de proximité et les filières innovantes et exemplaires » et cela en « poursuivant la politique d'accueil des entreprises […] ».

L'aménagement de parcs d'activités s'inscrit dans le cadre de la compétence de la CCEG en matière de développement économique. L'objectif premier de sa politique d'aménagement est d'offrir aux communes de son territoire des possibilités d'accueil pour les entreprises qui souhaitent s'y installer ou se développer.

Le but de cette opération d'extension de rayonnement communautaire est de poursuivre la dynamique de développement économique du parc d'activités Erette Grand'Haie et de répondre aux demandes d'implantation non satisfaites de porteurs de projets.

**LA PROCEDURE DE Z.A.C. :**

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public aménage ou fait aménager des terrains en vue de les céder ultérieurement.

Cet outil opérationnel est adapté aux projets d'aménagement d'une certaine envergure. Elle peut avoir pour objet, entre autres, l'accueil d'activités économiques, d'habitat ou d'équipements collectifs. Le secteur Est de la ZAC Erette Grand'Haie aura pour vocation l'accueil d'activités économiques.

Les ZAC permettent de regrouper dans une même procédure l'ensemble des problématiques d'une opération globale. Elle pourra ensuite être réalisée en plusieurs tranches étalées dans le temps, plutôt que d'agir au coup par coup comme c'est le cas pour d'autres procédures d'aménagement.

La procédure de ZAC se déroule en 2 étapes : la création et la réalisation. Elle intègre de la concertation de la population.

Le dossier de création d'une ZAC comprend la présentation du projet, des raisons qui y ont mené et l'étude d'impact *(étude environnementale)*. Dans certains territoires, il intègre également le dossier d'autorisation environnementale qui précise, notamment, les mesures compensatoires pour restaurer les zones humides potentiellement impactées par le projet et les mesures à prendre en termes de gestion des eaux pluviales.

Le dossier de réalisation d'une ZAC comprend un rapport de présentation, le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

Le dossier de création de la ZAC Erette Grand'Haie ayant été élaboré en 2006, il a été décidé d'actualiser les études, et en particulier les inventaires environnementaux, en prévision de l'aménagement du secteur Est. Au regard des enjeux environnementaux identifiés lors des études pré-opérationnelles, le périmètre du projet tel que prévu initialement va être requestionné lors de la phase de concertation. Les élus ont donc décidé qu'une modification du dossier de ZAC initial serait nécessaire et le Conseil communautaire a pris une délibération dans ce sens le 29 juin 2022.

Modification de ZAC : Selon le Code de l'urbanisme (article R. 311-12), la modification d'une ZAC est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone (approbation par délibération du conseil communautaire, mesures de publicité). Il convient toutefois de distinguer deux situations :

- Lorsqu'il s'agit d'une modification de l'acte de création de la ZAC *(son périmètre, sa vocation ou encore son régime au regard de la taxe d'aménagement),* la procédure à suivre est la même que lors de la création de la zone ; ce qui implique de mener une nouvelle concertation.
- Lorsqu'il s'agit de modifier le dossier de réalisation ou par exemple juste son programme des équipements publics, il y a lieu de suivre la procédure applicable à l'approbation du dossier de réalisation.

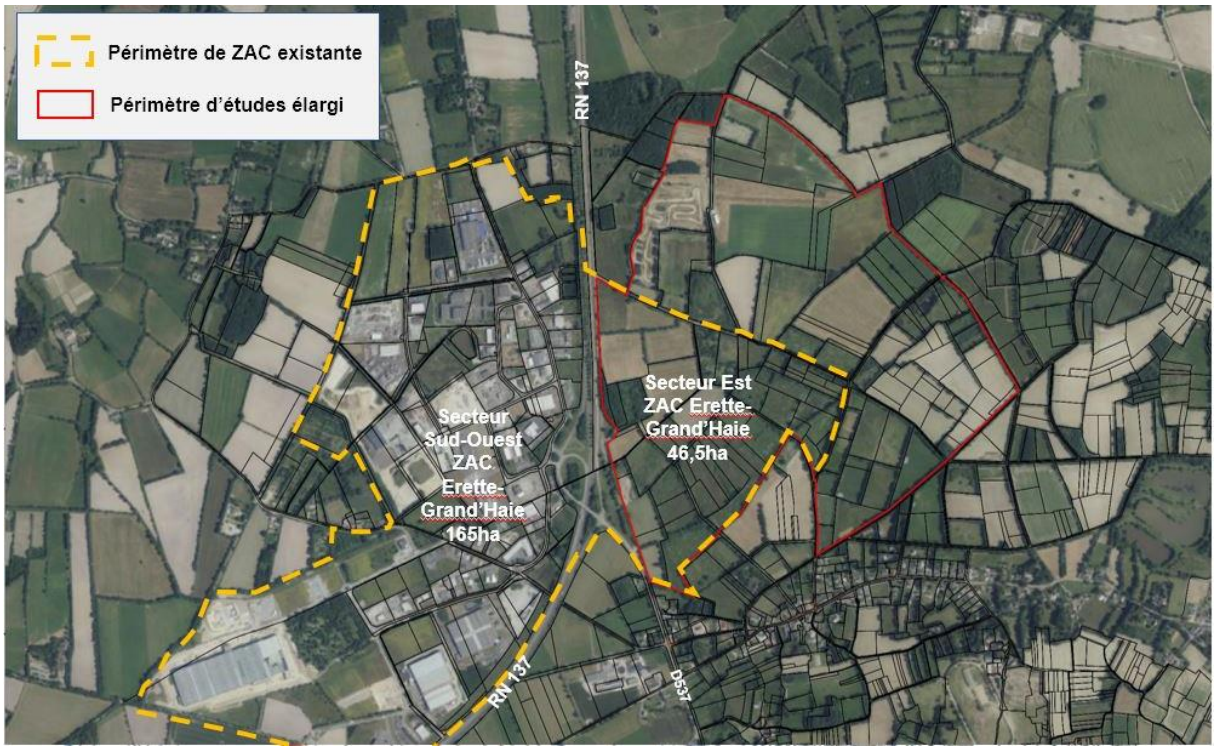
Dans le cas présent, il s'agit d'une modification du périmètre du projet d'où le lancement d'une nouvelle concertation.

**LE SITE :**

- **Localisation du site d'étude**

Le périmètre de la partie Est prévu dans le dossier initial de la ZAC Erette Grand'Haie est d'environ 46,5 ha. Ce périmètre figure dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCEG.

Afin d'étudier le secteur de façon globale et de déterminer le périmètre opérationnel le plus cohérent au regard des contraintes d'aménagement et le moins impactant sur le volet environnemental, la CCEG a décidé d'étudier un périmètre élargi de 130 ha dans le but d'aménager au maximum 46,5 ha. Aussi, des inventaires faune, flore et zones humides ont été réalisés sur ces 130 ha pendant 4 saisons, conformément à la réglementation en vigueur.

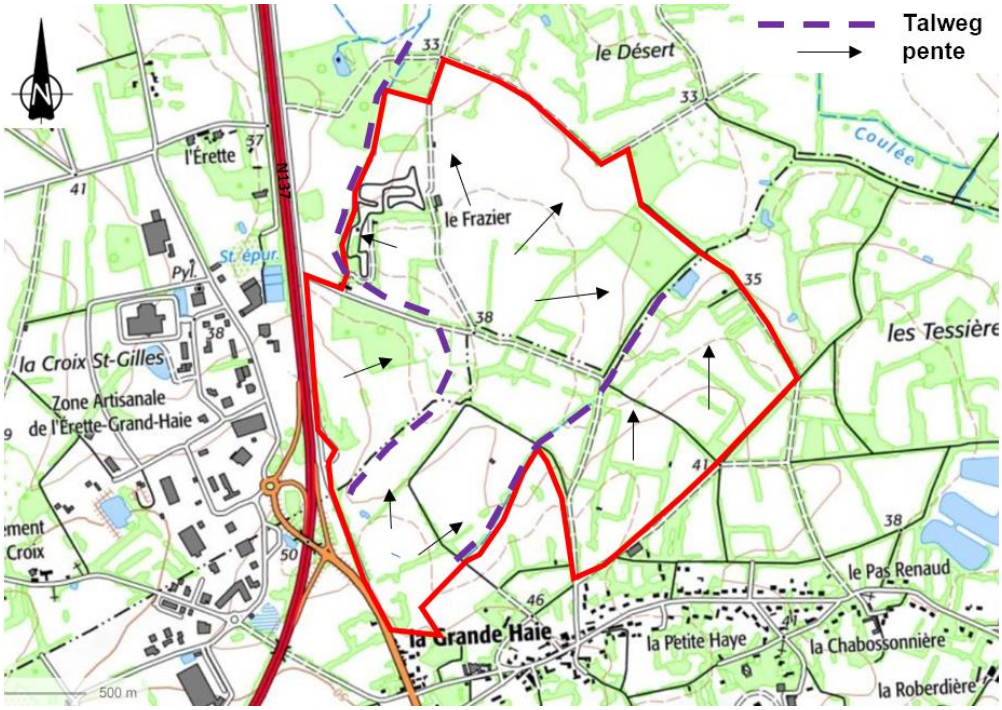



Un diagnostic multicritère a également été réalisé afin d'avoir des éléments d'analyse précis et de faire ressortir les enjeux du site et de ses environs *(analyse de l'environnement urbain et paysager, de l'accessibilité, du raccordement aux réseaux, etc.).*

**SYNTHESE DES RESULTATS DES ETUDES PREALALBLES**

- **Morphologie/Topographie**

Globalement, le site d'étude élargi de 130 ha présente des pentes faibles.
La limite Sud-est de la zone d'étude longe le fond d'un talweg *(ligne formée par les points de plus basse altitude)* se poursuivant plus au Nord pour aboutir à un petit plan d'eau, un second talweg alimente le ruisseau longeant le terrain de motocross.

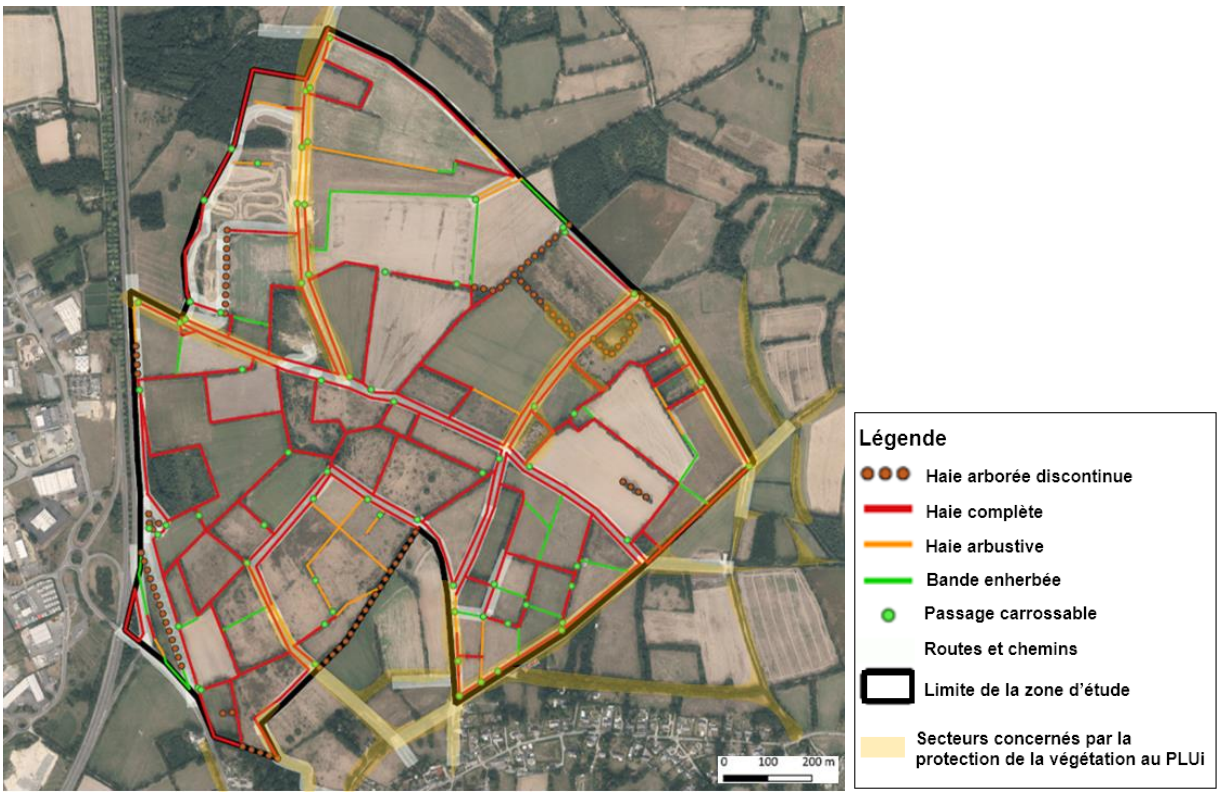



- **Enjeux environnementaux**

Des chemins larges, bordés de fossés et de haies, structurent fortement le paysage. La densité des haies présentes sur le site est un refuge de biodiversité. Les résultats des inventaires faune flore réalisés sur le périmètre d'étude élargi font apparaître une avifaune *(oiseaux)* très riche et en particulier quelques espèces protégées. Leur statut de vulnérabilité induit une nécessité de protection des individus mais aussi de leurs habitats. Il y a aussi des espèces protégées d'amphibiens dont certaines à l'échelle nationale *(grenouille rousse)* ; elles sont inféodées *(attachées)* à des mares spécifiques correspondant à des aires de dispersion limitées.

Le site est également un axe de déplacement de chauve-souris, mais elles ne gitent pas sur place *(des écoutes et visualisation ont été réalisées en soirées et la nuit sur place avec des enregistrements à plusieurs endroits suivi d'une analyse des ultrasons enregistrés).*

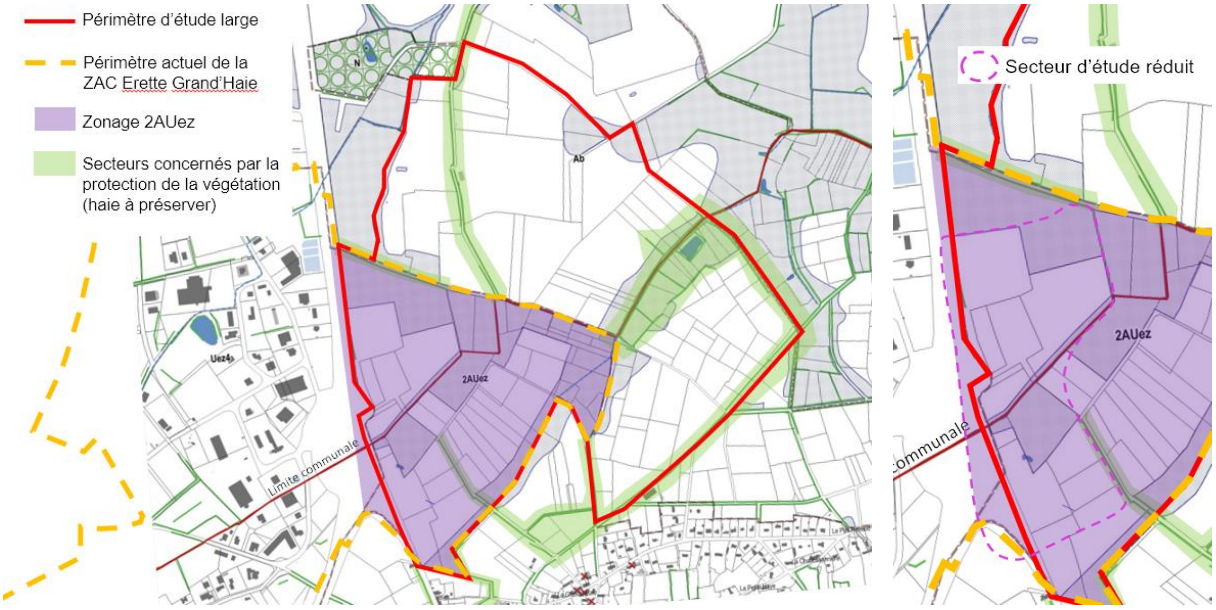
Des sondages zones humides ont aussi été réalisés au printemps 2021. Les zones humides représentent près de 50% des 130 ha du secteur d'étude élargi. Les secteurs hors zones humides sont morcelés.




➢ **Urbanisme**

Le site d'étude élargi est classé en zonage Ab et 2AUez, au **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi). Le périmètre du projet tel qu'envisagé suite aux études préalables est classé uniquement en zone 2AUez correspondant à une zone à urbaniser à moyen et long terme à vocation d'activités économiques sous forme de ZAC.

Le PLUi ne recense pas d'éléments du patrimoine bâti remarquable au sein du site ou à proximité immédiate. En revanche, certaines haies ou alignements d'arbres bénéficient d'une protection.



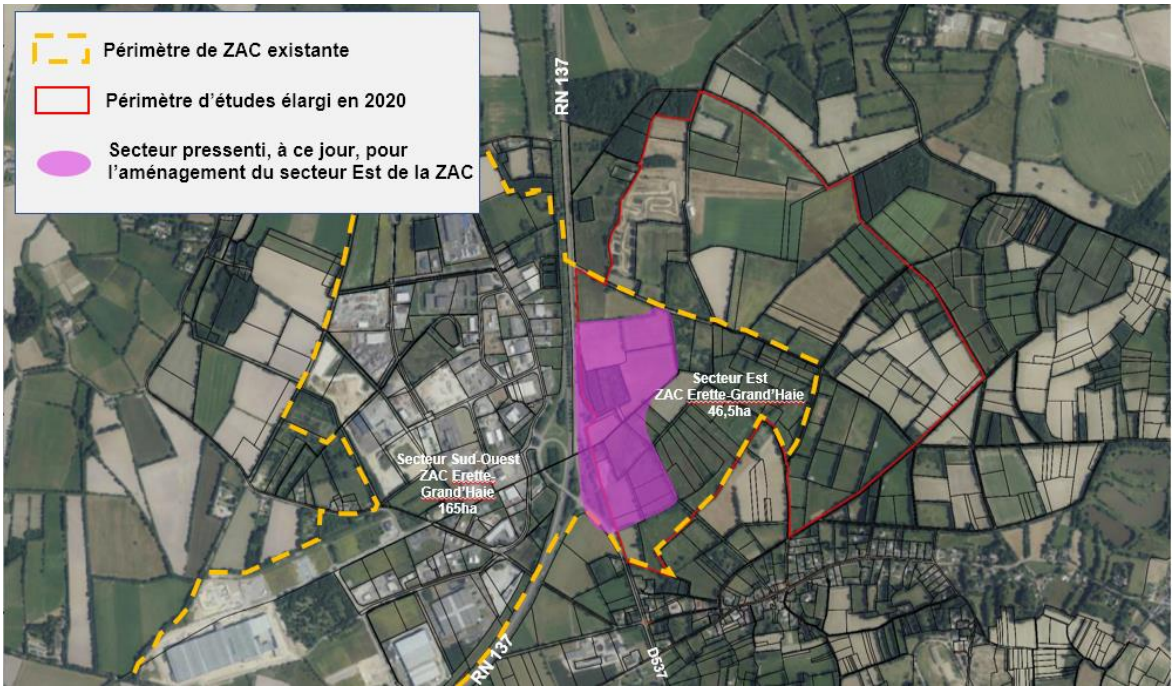
Le territoire de la CCEG est couvert par le **SCoT Nantes Saint-Nazaire** (Schéma de Cohérence Territoriale), **approuvé le 9 décembre 2016**. Le SCoT identifie ici un **futur parc d'intérêt métropolitain de 48 ha** pour l'extension du parc d'activités d'Erette Grand'Haie.

L'élaboration de ce SCoT a fait l'objet d'une **phase préalable de concertation.** Les partenaires institutionnels publics et privés du territoire, les habitants et les acteurs associatifs ont été associés au projet.

**LE PERIMETRE PRESENTI POUR LE PROJET :**

Au regard des résultats du diagnostic et des inventaires environnementaux et suivant la logique ERC (Eviter, Réduire, Compenser), **les élus envisagent de réduire fortement l'emprise du projet et de rester dans le périmètre initial de la tranche 3.**

Aussi, à ce stade des études, le projet d'aménagement de la partie Est de la ZAC Erette Grand'Haie se limiterait uniquement à une bande ne dépassant pas une quinzaine d'hectares le long de la RN 137 contre les 46,5 ha initialement envisagés.



**LE PROGRAMME ET LE PARTI DE COMPOSITION**

En parallèle des études pour l'extension du parc d'activités, la CCEG travaille sur la densification de la partie existante de la ZAC. Une étude d'identification des gisements de densification sur la partie existante de la ZAC a été menée en 2021 par l'AURAN (Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise).
Le Pôle Métropolitain Nantes St-Nazaire vient également de missionner un bureau d'études qui accompagnera la CCEG dans sa recherche d'outils pour mobiliser le potentiel identifié par l'AURAN, et plus spécifiquement sur la ZAC Erette Grand'Haie existante. L'étude a été lancée début décembre 2022.

Néanmoins, la densification des parcs d'activités existants ne suffira pas à répondre aux besoins des entreprises. Aussi l'aménagement d'une partie du secteur Est de la ZAC, tout en prenant en compte la sensibilité écologique du site qui a amené les élus à réduire le projet initial, est nécessaire.

Ce secteur de la ZAC accueillera des entreprises diversifiées sur des lots de grandeurs variées mais qui, dans un souci d'optimisation foncière, seront découpés au plus juste par rapport aux besoins réels des activités qui viendront s'y installer. Il n'est pas envisagé sur ce site d'accueillir des entreprises dont les activités seraient uniquement dédiées à la logistique.
Il est à noter que des services *(restauration, crèche, bornes de recharge électrique, etc.)* ont été développés sur le secteur Ouest, au fur et à mesure du développement des activités et de l'arrivée des salariés ; même si ceux-ci étaient, à l'origine, plutôt pressenties sur la partie Est de la ZAC.

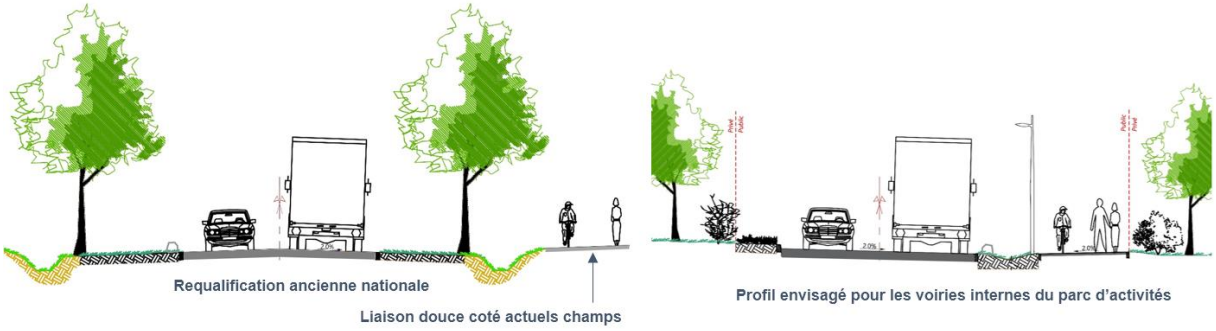
Plusieurs hypothèses d'aménagement et de programmation ont été présentées et débattues lors des comités de pilotage de la Communauté de communes. Ces réunions ont rassemblé les communes, les partenaires économiques et les techniciens de la CCEG, chacun apportant ses compétences dans son domaine. L'étude continue de s'affiner.

**<u>Les orientations d'aménagement</u>** que les élus projettent aujourd'hui **pour le secteur Est de la ZAC Erette Grand'Haie sont les suivantes :**

* **Un parc intégré et paysagé** grâce au **maintien de la ceinture bocagère** et à son renforcement sur les espaces publics et privés. Le boisement situé le long de l'ancienne nationale est exclu du périmètre opérationnel. Il est prévu : de conserver les haies internes et de conforter et doubler la haie située au Nord-Ouest du boisement permettant de préserver les continuités écologiques.

* **Aménagement d'un giratoire sur la départementale 537 :**

Requalification de l'ancienne Nationale sur environ 300 mètres *(passage de la chaussée de 6 à 6m50 de large)* tout en préservant la double rangée d'arbres. Depuis cette voie, desserte de deux secteurs en se servant des amorces d'accès aux champs existantes. Pas de liaison viaire directe entre les 2.




* **Création d'une liaison douce** en parallèle de l'ancienne RN du côté du futur parc d'activités pour préserver les arbres. Chemin dédié aux modes actifs séparé de la chaussée des voiries internes par une noue pour sécuriser les déplacements des piétons et cycles. Connexion des chemins à ceux existants en frange du site permettant de développer le maillage en liaisons douces du secteur notamment en lien avec les arrêts de transport en commun *(aménagement d'un chemin sécurisé le long de la RD537 jusqu'au carrefour avec le chemin des Grands Landes).*

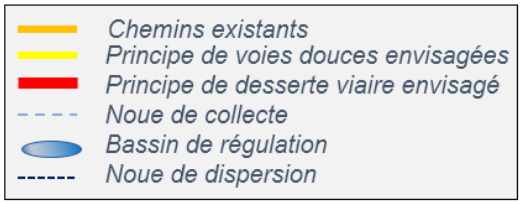
* **Les eaux pluviales seront collectées** sur le domaine public par des **noues** quand c'est possible et régulées via des **bassins de rétention** avant rejet dans le milieu naturel. Un système de **noues de dispersion** est envisagé, notamment en sortie de bassin, pour continuer à alimenter les zones humides.

* La prise en compte des contraintes et enjeux du site permet d'envisager plutôt de **petits lots** *(entre 1000 et 3000m²)* **au Sud** et des **plus grands lots au Nord**. Les petits lots seront à destination d'entreprises artisanales ou de petite industrie. Les plus grands lots pourront accueillir des entreprises à haute valeur ajoutée *(par exemple dans le domaine des énergies renouvelables et des matériaux bio sourcés).*

Ces orientations figurent sur **le schéma d'intention** ci-après **:**

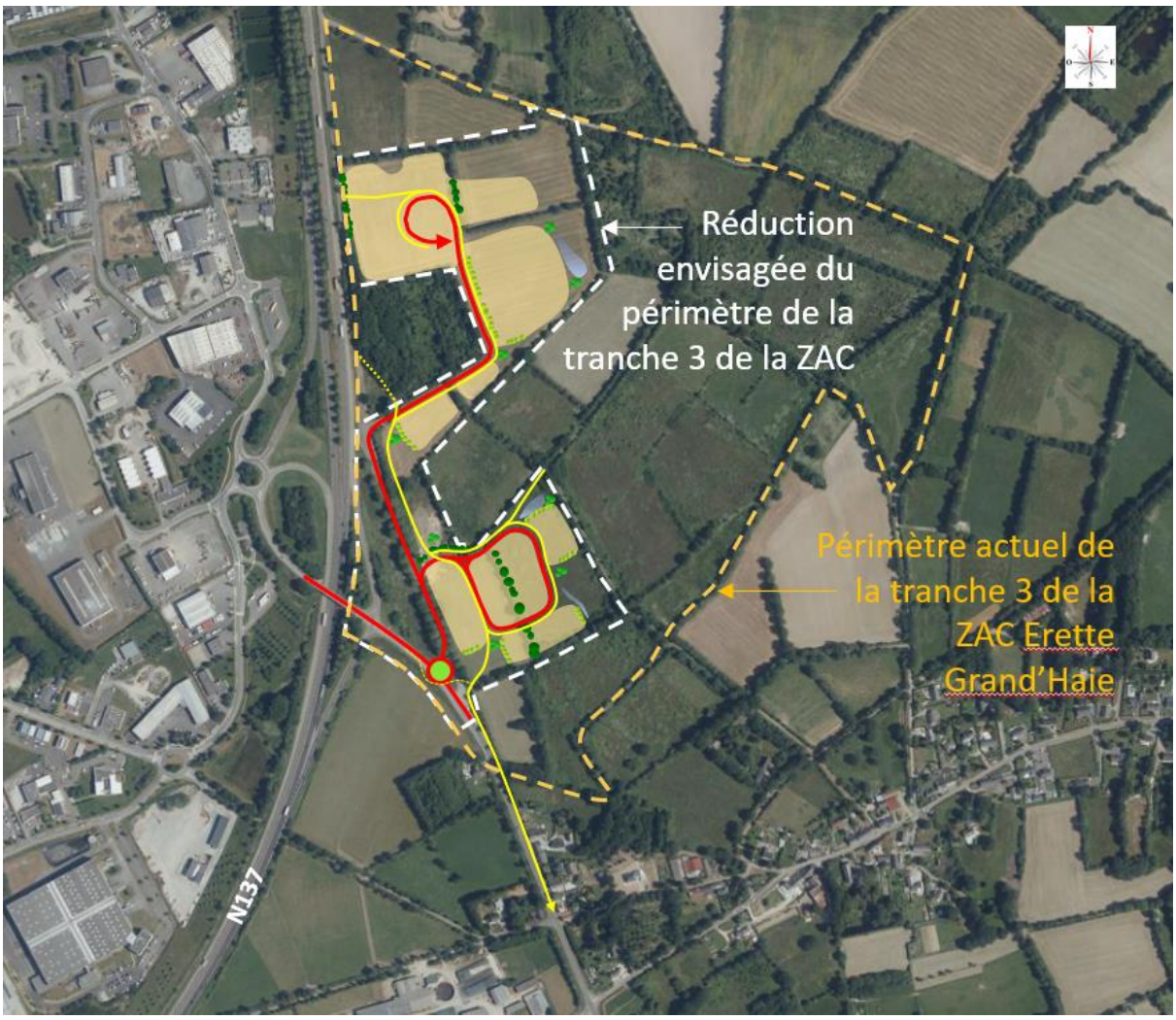



Légende :




**Le périmètre réduit par rapport à celui de la ZAC approuvé en 2006 et le scénario d'aménagement qui y est envisagé permettent de pérenniser l'ensemble des liaisons douces existantes et de venir les compléter et mailler, il permet aussi de conserver un maximum de haies et de zones humides.**

**L'emprise du parc Est de la ZAC *(tranche 3 réduite)* sera sans doute inférieure à 16 ha, en comprenant la frange Ouest le long de la Nationale *(contre initialement 48ha qui y étaient programmés)***




Un cahier de prescriptions architecturales paysagères, environnementales et énergétiques sera établi pour ce secteur de la ZAC Erette Grand'Haie sur le même modèle que celui de la ZAC de la Belle Etoile située sur les communes de Grandchamp-des-Fontaines et Treillières. Un niveau d'exigence élevé sera imposé en termes de performance environnementale des bâtiments et de production d'énergies renouvelables *(par exemple : construction bas carbone, usage de matériaux biosourcés, bâtiments à énergie positive).*

**LA CONCERTATION MENEE**

Une synthèse du diagnostic et les orientations envisagées ont été présentées lors de la réunion publique organisée le **lundi 7 novembre au siège de la CCEG.**

Depuis, il est mis à disposition de tout en chacun en mairie de Héric et de Grandchamp-des-Fontaines ainsi qu'à l'accueil de la CCEG, aux heures d'ouverture au public accompagné de registres sur lesquels tous ceux qui le veulent peuvent s'exprimer.

Vous pouvez également faire part de vos suggestions et questions sur le formulaire dédié en ligne que vous trouverez sur le site internet de CCEG : https://www.cceg.fr/partenaire-de-vos-projets/concertation-prealable-extension-zac-erette-grand-haie/participer-a-la-concertation-sur-l-extension-de-la-zac-erette-grand-haie-4766.html

L'étude continue de s'affiner *(étude de développement des énergies renouvelables, études agricoles, formalisation du dossier de création de ZAC modificatif, de l'étude d'impact et du dossier Loi sur l'eau).* Sont également programmées des rencontres avec les services de l'Etat et du Département.

*NB : Cette note d'intention est consultable sur le site internet de la CCEG, en version papier à l'accueil de son siège et en mairie de Héric et de Grandchamp-des-Fontaines, aux heures d'ouverture au public. Le document pourra être complété au fur et à mesure de l'avancée des études.*