



Extension de la zone d'activités des Relandières

Dossier d'autorisation
environnementale

Application des articles L. 181-1 à
L.181-4 du Code de
l'environnement

Résumé non technique

MAITRE D'OUVRAGE :

Communauté de Communes du
Pays d'Ancenis
Loire-Atlantique développement

Centre administratif Les Ursulines
CS 50201
44156 – ANCENIS-SAINT-GÉRÉON CEDEX



EF Études
ZA Le Chemin Renault
35 250 SAINT GERMAIN SUR ILLE
Tel : 02.99.55.41.41
contact.35@ef-etudes.fr

Date : Mai 2025



NOM DU DEMANDEUR**Communauté de Commune du Pays d'Ancenis**Représenté par :

Jean-Pierre BELLEIL – Président de la COMPA

Personne en charge du suivi du dossier :

Frédérique BEAU-VIEZ, responsable service Zones d'activités et immobilier d'entreprises

Adresse : Centre administratif Les Ursulines – CS50201 – 44156 ANCENIS-SAINT-GEREON CEDEXTéléphone : 02 40 96 31 89**AUTEUR DE L'ETUDE D'IMPACT****EF ETUDES –** Mise en forme du dossier, diagnostic, impacts et mesures.Représenté par :Lucas FRITEAU – *Master Sciences de l'eau parcours Hydrogéologie, hydro-biogéochimie, hydropédologie*

Cartographie & rédaction, réalisation du diagnostic, présentation et mesures,

Adresse : agence de Rennes - ZA Le Chemin Renault – 35250 Saint Germain/IlleTéléphone : 02 99 55 41 41**AUTRES INTERVENANTS SUR L'ETUDE****Loire-Atlantique développement – LAD-SPL** (maîtrise d'ouvrage déléguée par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis)Adresse : 2 boulevard de l'Estuaire – CS66207 44262 NANTES Cedex 2Téléphone : 02 40 20 20 44**ExEco Environnement** - Analyse faunistique et floristique – Monsieur Brunet et Monsieur Dutal - écologuesAdresse : 2, place Patton – 50 300 Avranches**TECAM** – Urbaniste & VRDAdresse : 15 Boulevard Marcel Paul, bat D – 1^{er} étage Parc de l'Angevinière, 44800 Saint-Herblain**LE LANN**- Architecte & UrbanismeAdresse : 13 rue Duplex – 44 100 Nantes**VOIX MIXTES** – Urbanisme & PaysageAdresse : 1 place de l'Europe – 44 400 Rezé

Table des matières

1	Préambule	3
2	Cadrage préalable	5
3	Description des facteurs environnementaux	25
4	Présentation et justification du projet	34
5	Impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation	38
6	Effets cumulés avec d'autres projets connus.....	59
6.1	Respect du Schéma de Cohérence Territorial	59
6.2	Respect du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Estuaire de la Loire	59
6.3	Respect des autres documents supra-communaux liés au patrimoine naturel	59
6.4	Compatibilité du projet avec les documents intercommunaux	59
7	Table des tableaux	60
8	Table des figures	61

1 PREAMBULE

Le Cellier est une commune du département de Loire-Atlantique (44) en région Pays de la Loire, située à 25 km de Nantes, préfecture du département, et à 20 km d'Ancenis, sous-préfecture. Elle fait partie des **20 communes de la COMPA** (cf. figure 2) et se trouve bordée par les communes de : Ligné au Nord, Couffé et Oudon à l'Est, la Varenne et la Chapelle-Basse-Mer au Sud, Mauves-sur-Loire et Saint-Mars du Désert à l'Ouest. Commune de la Vallée de la Loire, le Cellier appartient au canton de Ligné et à l'arrondissement d'Ancenis.

La commune accueille **3 992 habitants**, d'après un recensement réalisé par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) réalisée en 2021. La superficie du Cellier est de **35,99 km²**, ainsi la densité d'habitants au kilomètre carré est de **110,9 hab./km²** sur le territoire communal.

La volonté de la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) est de répondre à la demande croissante d'espaces pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales locales. Soucieuse de maîtriser son développement futur et la cohérence des aménagements sur son territoire, la COMPA a commencé dès 2016 des études de faisabilité pour l'extension du parc d'activités « Les Relandières » situé dans la commune du Cellier. La zone d'activité des Relandières se situe sur un emplacement stratégique au sein du territoire de la COMPA qui se destinerait à l'accueil de petites et moyennes industries et d'artisans locaux. La COMPA en tant que maître d'ouvrage sur ce projet a confié les missions de suivi des études pré-opérationnelles à la société publique locale Loire-Atlantique Développement (LAD-SPL), par convention de mandat.

Le périmètre d'étude de l'extension de la zone d'activité est localisé à environ 2,5 km à l'Ouest du bourg du Cellier. Le projet d'aménagement prévoit l'extension Nord-Ouest du parc d'activités des Relandières sur une surface possible d'environ 12 ha (cf. figure 3).

Les études de faisabilité se sont basées sur un périmètre d'étude plus large que ne le prévoit le projet. En vue de limiter les potentiels impacts du projet et dans le cadre de la mise en place de mesures d'évitement, de réduction et de compensation, le périmètre de projet prévu initialement sur **17 ha a été abaissé à 12 ha.** (cf. figure 1). Ce projet urbain sera appréhendé dans le respect des cadres réglementaires en matière d'environnement et d'urbanisme. Au vu de la surface de projet concernée et conformément aux articles L.122-1 à L.122-3 et R.122-1 du code de l'environnement, le projet est soumis obligatoirement à la réalisation d'une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations des parties concernées, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet. Le projet est également soumis à déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique IOTA 2.1.5.0 qui concerne les rejets d'eaux pluviales.

Le présent rapport d'étude d'impact s'appuie donc sur le travail d'une équipe pluridisciplinaire dont les compétences sont réparties de la manière suivante : **Tecam**, maîtrise d'œuvre, **Voix mixtes**, urbanisme, **Le Lann**, architectes, **ExEco**, écologues, **EF Etudes**, bureau d'études environnement (réalisation du dossier d'autorisation environnementale).

Le site d'étude est accessible depuis les voies communales qui sont, la route de la Maison Neuve et la But des Houssines (cf. figure 1). Il se situe au Nord-Ouest du Bourg du Cellier à proximité de la RD723, proche du rond-point des Relandières qui constitue un des principaux accès au territoire communal (cf. figure 2).

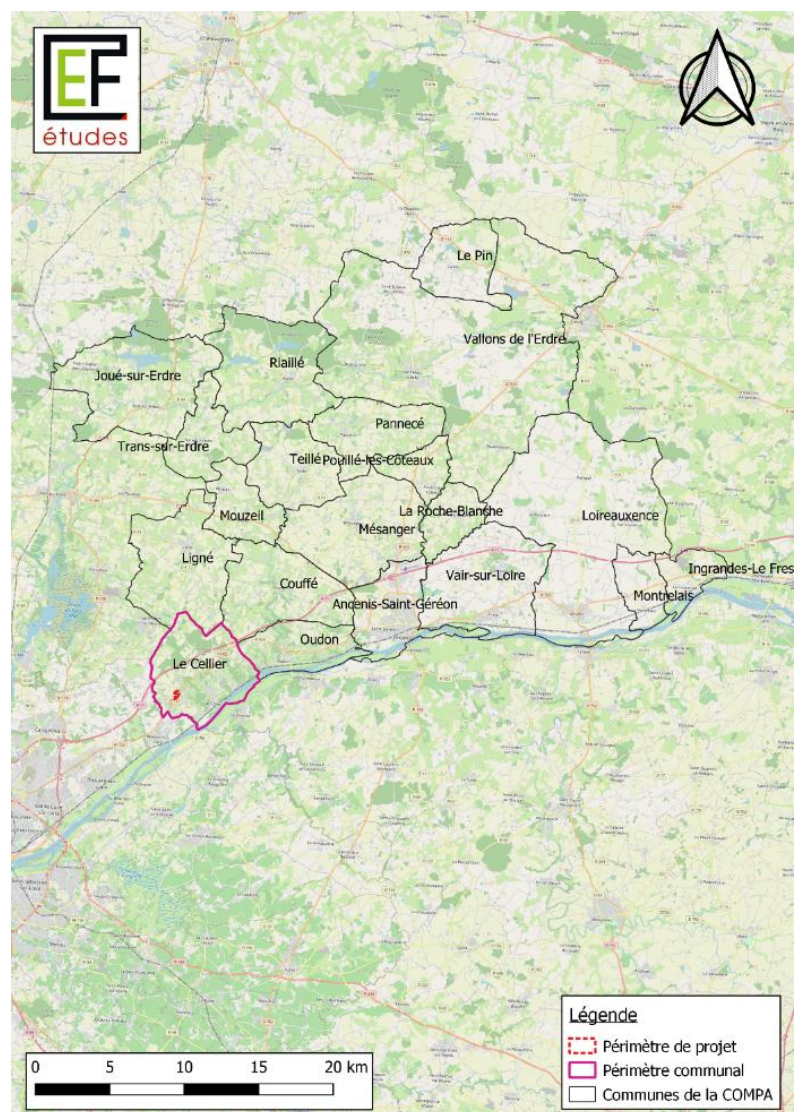


Figure 1 : Localisation de la commune de Le Cellier au sein de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (source – EF Etudes)

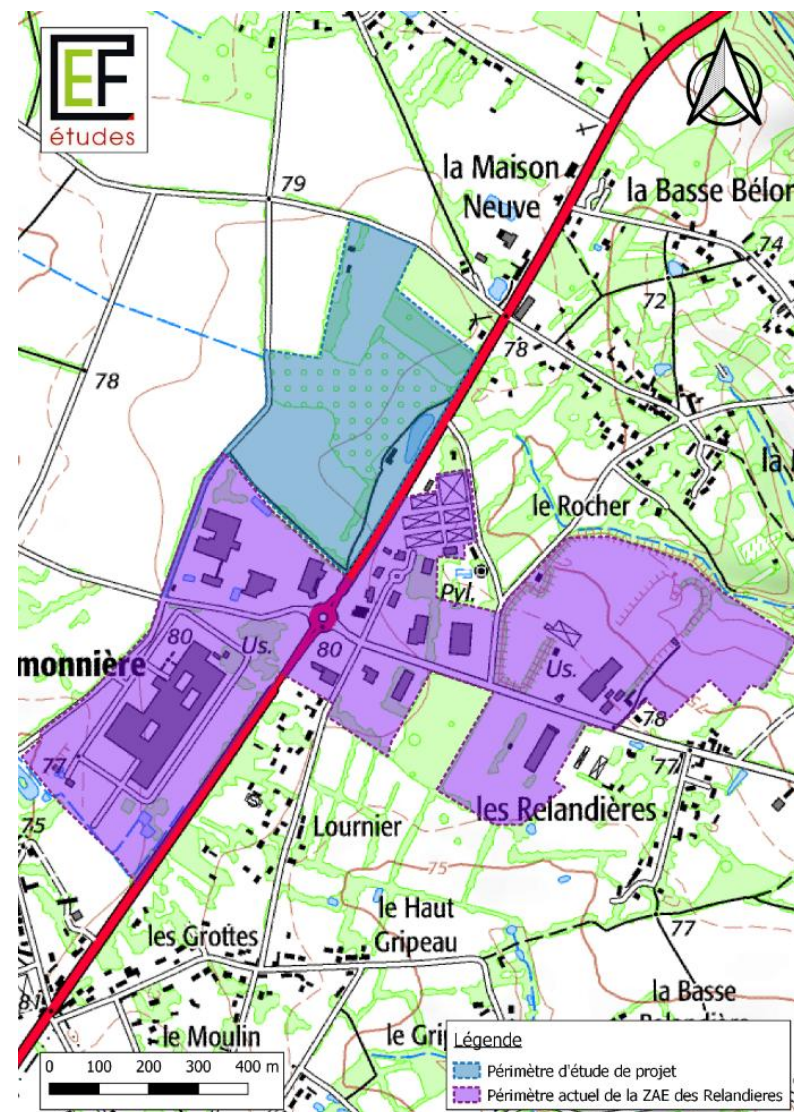


Figure 2 : Situation de la ZAE des Relandières actuelle et du projet (source - EF Etudes)

2 CADRAGE PREALABLE

Il est nécessaire de regarder les contraintes et la compatibilité du projet d'aménagement vis-à-vis des principaux documents supra-communaux et communaux en vigueur qui s'y rattachent. Ce sont notamment des programmes nationaux et communautaires (NATURA 2000, inventaire ZNIEFF, etc.), des schémas, des programmes et plans régionaux et territoriaux (SCoT, SDAGE, etc.), des périmètres de prescription (PPRi, PPRm, etc.) ainsi que l'ensemble des documents qui cadre l'urbanisation de la commune (PLU, etc.).

Les principaux documents supra-communaux et communaux pouvant concerner un projet d'urbanisation ont été décrits de façon exhaustive pour cadrer le futur projet dans son contexte et pour relever les enjeux devant être intégrés et respectés dans le futur aménagement. On notera qu'afin d'avoir une meilleure lisibilité, quelques plans ou programmes présentés dans le rapport ne sont pas repris dans ce Mémento. En effet, ils ont souvent un caractère secondaire et/ou ils ne concernent pas directement le projet.

Chaque thématique abordée a fait l'objet d'une hiérarchisation par secteur d'étude allant d'un enjeu négligeable, c'est-à-dire très faible, à très fort pour faciliter la compréhension et pour bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbanisation.

Tableau 1 : Niveau de l'enjeu (source – EF Etudes)

NIVEAU DE L'ENJEU				
Négligeable	Faible	Modéré	Fort	Très fort

Tableau 2: Synthèse des enjeux concernant le patrimoine naturel (source – EF Etudes)

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
Natura 2000	Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens protégés, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. La commune du Cellier est concernée par cette protection en raison de la présence de 2 sites NATURA 2000 présents sur le territoire communal. Il s'agit de la ZSC FR5200622 et ZPS FR5212002 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes » la ZSC étant localisée à 1 km et la ZPS à 2,5 km en aval hydraulique du site de projet.	Modéré	On peut donc d'ores et déjà considérer que l'aire d'étude présente un enjeu moyen à fort vis-à-vis des sites NATURA 2000 identifiés sur la commune et en sa périphérie. En effet, le site d'étude et les sites NATURA 2000 de la « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes » sont situés dans le même bassin versant. Toutefois, les sites sont séparés par la barrière écologique que représente la route départementale n°723. Concernant les enjeux du site par rapport au zone NATURA 2000 des « Marais de l'Erdre », il n'existe pas d'enjeux forts en termes de liaisons écologiques– au regard des distances d'éloignements ainsi que des nombreuses coupures écologiques existantes. Le projet se devra donc de mettre en place des mesures afin de ne pas venir perturber ces milieux.
ZNIEFF	L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique est une politique de dimension nationale de discrimination des zones importantes pour la biodiversité. Il est inventorié des ZNIEFF de type 1 qui n'ont pas de caractère réglementaire mais qui sont protégées par la jurisprudence et des ZNIEFF de type 2 qui concernent des plus grands ensembles ; Le projet n'est pas inclus dans un site ZNIEFF de type I ou type II. La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF « Bocages et mares de la Simonnière », située à environ 600 m de la zone d'étude.	Modéré	L'aire d'étude présente un enjeu moyen à fort vis-à-vis des sites ZNIEFF identifiés sur la commune et en sa périphérie. En effet, le périmètre d'étude se trouve dans les mêmes bassins versants que ces ZNIEFF et en amont hydraulique. Le projet se devra donc de mettre en place des mesures afin de ne pas venir perturber ces milieux

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
Sites classés	La loi du 2 mai 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, permet le classement ou l'inscription pour tout site dans le domaine public ou privé de l'Etat. Plusieurs sites classés et inscrits sont présents au sein du périmètre communal.	Négligeable	Le projet ne se situe pas au sein d'un site classé ou inscrit. Il n'est donc pas concerné par ce type de réglementation règlementation et/ou protection. Le site d'étude se situe à environ 2,5 kilomètres minimum à vol d'oiseau d'un site classé ou inscrit présent sur la commune du Cellier. Il ne présente pas d'enjeu fort vis-à-vis des sites classés et inscrits présents sur la commune et en sa périphérie. Il n'est pas concerné par cette réglementation.
Biotope	L'arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) est un outil réglementaire qui poursuit deux objectifs : la préservation des biotopes des espèces protégées inscrites sur la liste prévue à l'article R.411-1 du code de l'environnement (R.411-15 du code de l'environnement), et la protection des milieux contre des activités pouvant porter atteinte à leur équilibre biologique (article R.411-17 du code de l'environnement). Il existe 1 arrêté de protection de biotope sur la commune du Cellier.	Modéré	Le site protégé par un arrêté de protection de biotope (ABP) le plus proche du projet est situé à 2,5 km et concerne la présence de chauve-souris dans les Combles de l'église du Cellier.

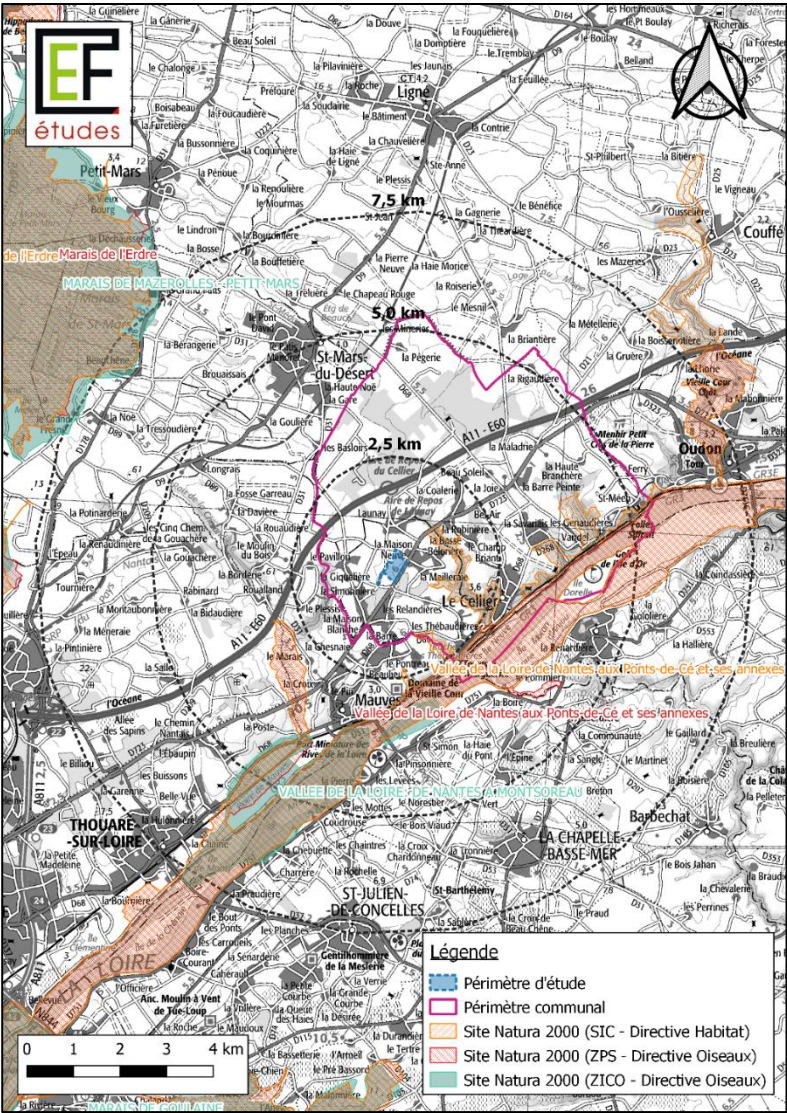


Figure 3 : Sites Natura 2000 à proximité du site d'étude (source – EF Etudes)

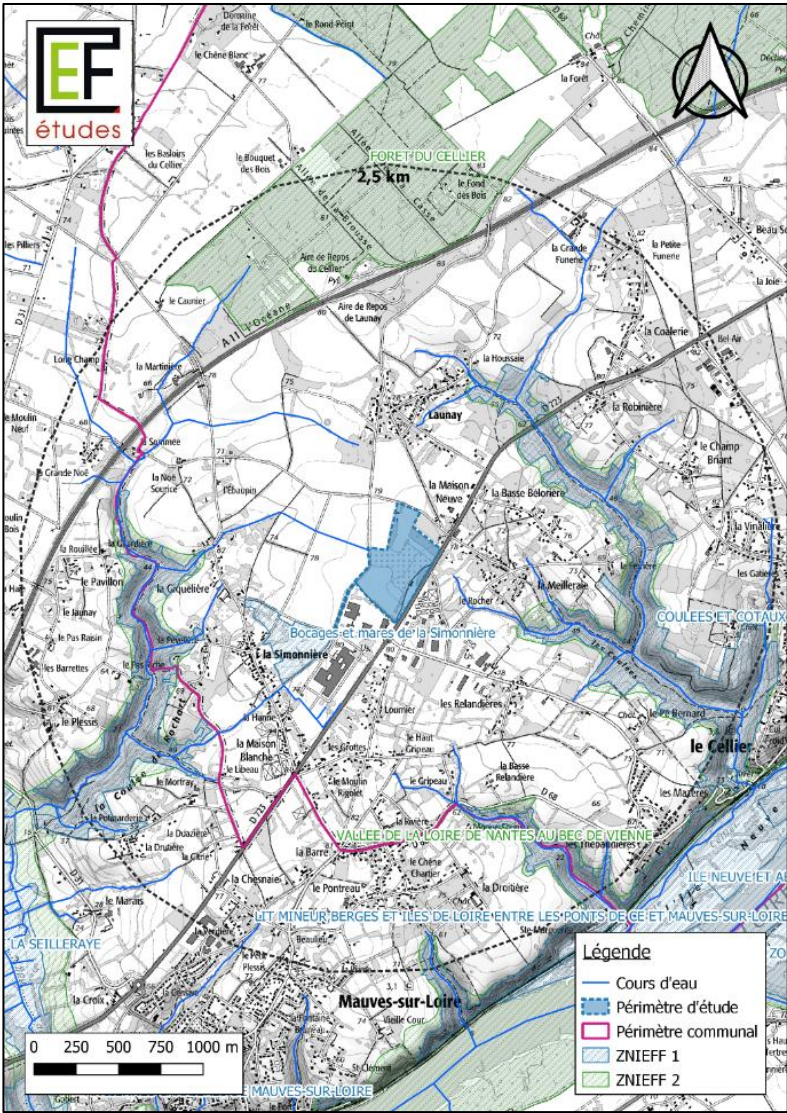


Figure 4 : Sites ZNIEFF à proximité du site d'étude (source – EF Etudes)

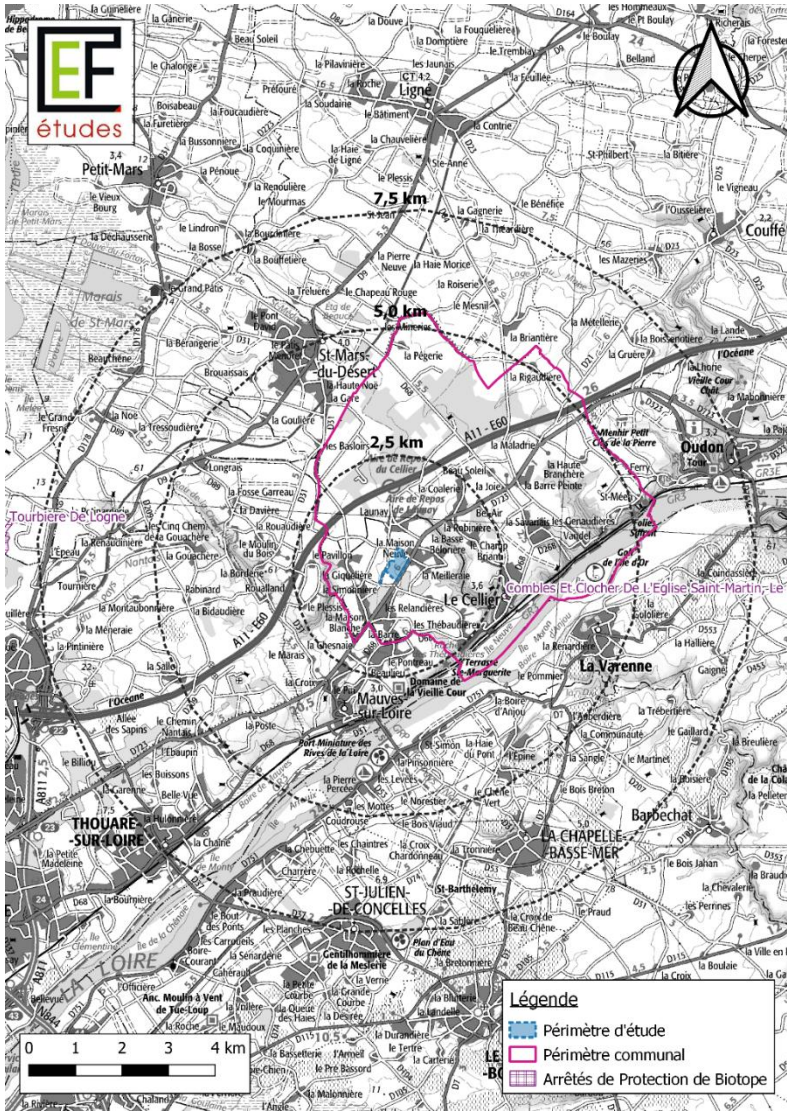


Figure 5 : Arrêts préfectoraux de protection de biotope (source - EF Etudes)

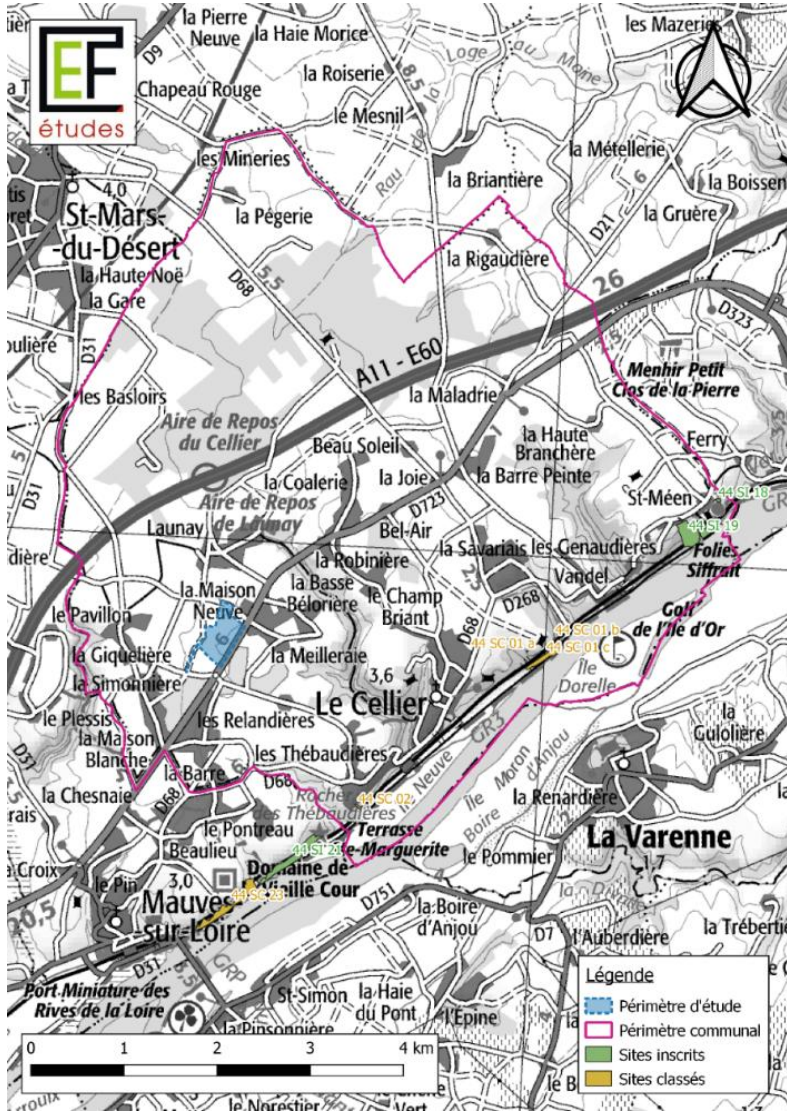


Figure 6 : Sites classés et inscrits présents dans la commune du Cellier (source – EF Etudes)

Tableau 3: Synthèses des enjeux concernant la trame verte (source – EF Etudes)

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
Grands sites	Les grands sites correspondent à ces paysages emblématiques dont la notoriété dépasse souvent nos frontières. Ces sites, classés au titre de la loi du 2 mai 1930, sont protégés afin d'être partagés dans le respect de leur caractère et pour être transmis aux futures générations. Des politiques publiques sont mises en œuvre pour la préservation de ces espaces.	Négligeable	Aucun grand site ne se situe dans un rayon de 50 km autour du site.
PNR	Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) ont pour mission de protéger et gérer les patrimoines naturels et culturels « par une gestion adaptée des milieux naturels et des paysages ». Véritable outil d'orientation d'un parc, la charte est élaborée en concertation avec les collectivités locales, l'État, les associations, etc. Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU) doivent être compatibles avec les orientations et les mesures prévues par la charte.	Négligeable	Le projet ne présente pas d'enjeu fort vis-à-vis des grands sites ou des parcs naturels régionaux.
SRCE (SRADDET)	Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est un outil essentiel d'aménagement du territoire pour préserver et restaurer les continuités écologiques afin de sauvegarder la biodiversité. Au cœur de ce schéma, la création d'une trame verte et bleue a été définie conformément aux engagements européens et internationaux de la France. Il doit être pris en compte dans les documents de planification et dans les projets d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme. Le SRCE est désormais annexé au SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires).	Faible	Le Schéma Régional de Cohérence Écologique du Pays de la Loire a été adopté le 30 octobre 2015 par arrêté du préfet de Région. Le SRADDET a été approuvé par le préfet de région le 7 février 2022. D'après le SRCE, le projet se situe à proximité d'un réservoir de biodiversité important localisé autour de la Vallée de la Loire, dans un espace fragmenté par le passage de la barrière écologique que représente la RD723. Le périmètre du projet présente donc un enjeu environnemental moyen vis-à-vis du SRCE.

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
TVB communale	Dans le cadre de l'élaboration du PLU du Cellier, des diagnostics écologiques ont été réalisés à l'échelle du territoire. La trame verte et bleue correspond à des réservoirs de biodiversité abritant une biodiversité importante, ainsi que des liens fonctionnels entre eux. Ce sont des milieux tels que les zones humides, les cours d'eau, les boisements et le bocage.	Fort	Le site d'étude n'est pas localisé sur une zone de fort intérêt pour la TVB du PLU du Cellier. Néanmoins, ce dernier comprend un boisement, qui n'est pas compris dans le périmètre opérationnel de projet et donc qui ne sera pas impacté. De plus, le site se situe à proximité directe avec un cours d'eau. Selon l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par le Pays d'Ancenis, aucun cours d'eau n'est présent au sein du périmètre du projet. Toutefois, un étang a été inventorié dans l'emprise de la zone d'étude. Le règlement graphique indique la présence sein du périmètre de projet de plusieurs haies classées « à protéger » au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme. De plus qu'une zone humide localisée au niveau du plan d'eau est présente également dans le périmètre du site d'étude et de projet.

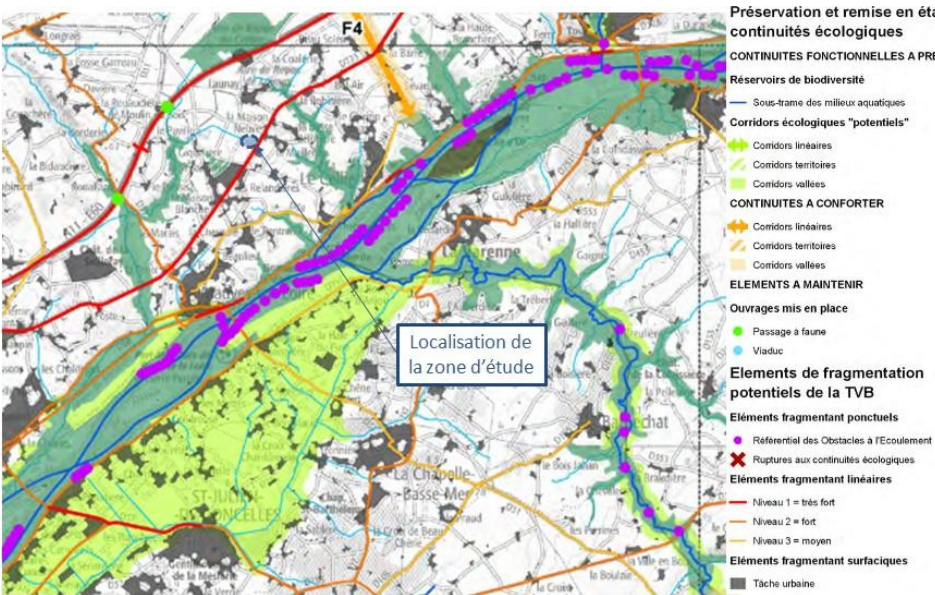


Figure 7 : Extrait des objectifs d'amélioration du SRCE (source - SRCE 44)

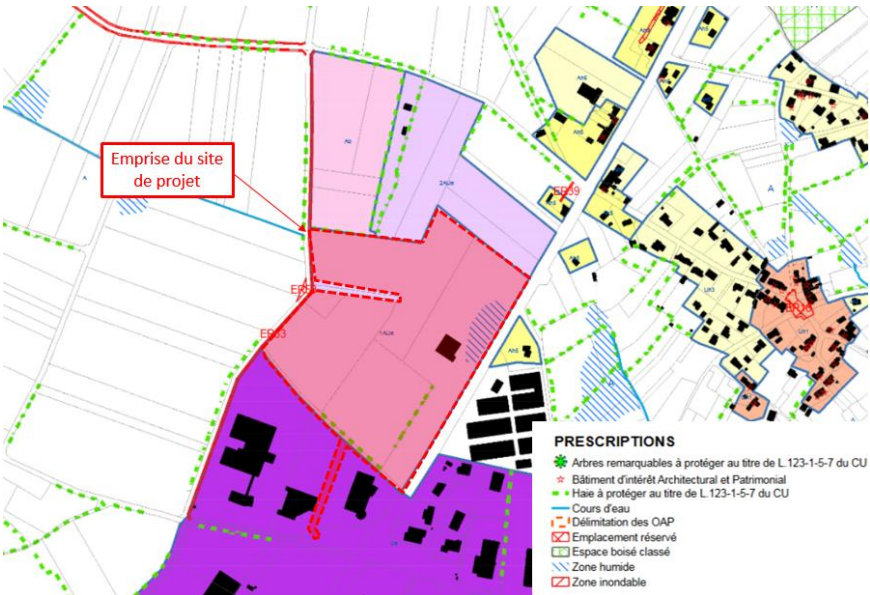


Figure 8 : Plan des prescriptions du RG au niveau du site de projet (source – PLU)

Tableau 4: Synthèse des enjeux concernant la trame bleue et la gestion de l'eau (source – EF Etudes)

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
SDAGE	La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) prévoit la définition de plans de gestion par district hydrographique. C'est dans ce contexte que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) décrit des priorités de la politique de l'eau et les objectifs à atteindre pour le bassin hydrographique Loire-Bretagne. Le 15 octobre 2009, le comité de bassin a adopté le SDAGE pour les années 2010 à 2015 avec comme objectif d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique en 2015. Le SDAGE est complété par un programme de mesures qui précise les dispositions (techniques, financières, réglementaires) à conduire pour atteindre les objectifs fixés. Le 3 mars 2022, le comité de bassin a adopté le SDAGE pour les années 2022 à 2027 avec un maintien de l'objectif de bon état écologique pour 61% des eaux de surface en 2027 (contre 24% actuellement). Son entrée en application est effective depuis le 4 avril 2022. Le SDAGE est complété par un programme de mesures qui précise les dispositions (techniques, financières, réglementaires) à conduire pour atteindre les objectifs fixés.	Fort	Le site d'étude est situé dans le bassin versant du fleuve de la Loire. Plusieurs orientations et dispositions du SDAGE peuvent concerner un projet d'urbanisation, notamment : - Concernant la gestion des eaux pluviales, il est demandé de réduire les rejets. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles sera opéré dans le respect des débits et charges polluantes acceptables par le milieu récepteur et dans la limite des débits spécifiques de 3 l/s/ha pour une pluie décennale. Concernant les nouveaux ouvrages de rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel, les eaux ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée devront subir, à minima, une décantation avant rejet. La mise en place de techniques alternatives doit être privilégiée. - Préserver les zones humides et les têtes de bassin et réduire les risques d'inondations.

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
SAGE	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) met en œuvre concrètement et localement les orientations du SDAGE. Le SAGE « Estuaire de la Loire » auquel appartient le site d'étude a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 septembre 2009, afin de le rendre compatible avec le nouveau SDAGE. Le SAGE a été révisé en 2015 et l'état des lieux a été validé en avril 2018. Le PAGD et le règlement ont été validés le 18 février 2020. Le projet de SAGE révisé a été validé par la Commission locale de l'eau le 13 décembre 2022, et approuvé par arrêté inter préfectoral le 31 décembre 2024.	Fort	Le SAGE interdit la destruction des zones humides dans les ZSGE, indépendamment du type de projet et de sa superficie. Le site d'étude n'est pas localisé au sein d'une ZSGE. La disposition M2-2 s'applique toutefois au projet, cette dernière est prise en considération dans le projet d'aménagement. Le projet est situé en dehors des bassins versants devant inclure un volet érosion et ruissellement dans le contrat territorial eau, il n'est donc pas concerné par la règle 5. Des mesures sont tout de même mises en place afin de limiter le phénomène de ruissellement.
Eau potable	Les périmètres de protection de captage ont pour objectif de garantir la protection de la ressource en eau contre les pollutions qui pourraient rendre l'eau impropre à la consommation. La loi sur l'eau de 1992 a rendu obligatoire l'instauration de ces périmètres de protection. Le maître d'ouvrage doit ainsi réaliser une déclaration d'utilité publique (DUP) qui permet de fixer les règles au sein du périmètre de protection de captage. Il existe trois types de périmètres de protection de captage : - Le périmètre de protection immédiat, - Le périmètre de protection rapproché, - Le périmètre de protection éloigné.	Négligeable	Le périmètre de projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable. Le périmètre de captage le plus proche est celui de Mauves sur Loire situé à environ 700 m au sud du projet. L'eau potable sur la commune de Le Cellier provient principalement de l'usine de l'Île Delage sur la commune d'Ancenis-Saint Céréon, mais également de l'usine de Basse Goulaine. D'après le rapport de l'ARS Pays de la Loire de 2023, l'eau distribuée est de bonne qualité et peut être consommée par tous.

Descriptif sommaire	Niveau	Principaux enjeux
PLUi – gestion EP Le schéma directeur des eaux pluviales de la commune (SDAEP) du Cellier est un document d'urbanisme qui présente un lien fort avec le PLU de la commune. Il met en évidence les secteurs sensibles en termes d'assainissement pluvial. Il permet de trouver les moyens les plus adaptés pour résoudre les dysfonctionnements recensés et également, il permet de définir une réglementation en termes de gestion des eaux pluviales dans le cadre du PLU.	Très fort	Le PLU prévoit pour limiter l'augmentation du ruissellement des eaux liées à l'imperméabilisation des surfaces destinées à l'urbanisation future, la mise en place de bassin de retenue d'eaux pluviales lors d'opérations d'urbanisation par les aménageurs afin de stocker les eaux de ruissellement et ainsi obtenir un bilan hydrique faible voire nul. Le SDAEP prévoit pour la zone de projet les gestions suivantes : - La partie du site située en zone 4, une infiltration obligatoire ou la mise en place d'autres techniques alternatives, avec en dernier recours, le rejet au réseau avec un débit de fuite de 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale ; - La partie du site située en zone 6, une infiltration obligatoire ou la mise en place d'autres techniques alternatives, avec en dernier recours, le rejet au réseau avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale.

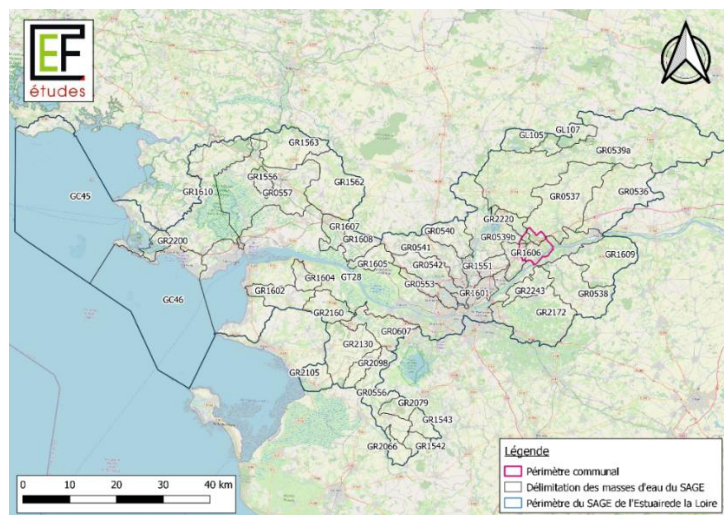


Figure 9 : Périmètre du SAGE Estuaire de la Loire et de ces principaux cours d'eau (source – EF Etudes)

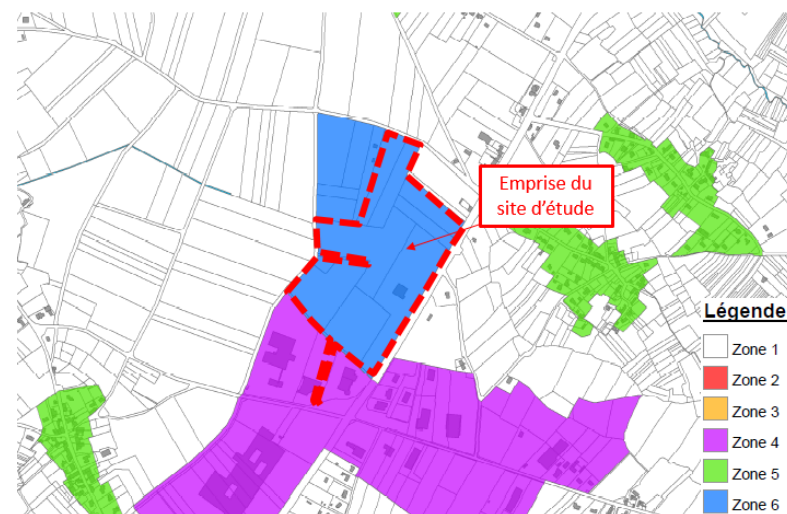


Figure 10 : Carte de zonage pluvial (source - SDAEP)

Tableau 5: Synthèse des enjeux concernant la planification urbaine (source – EF Etudes)

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
SCoT	Institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du Pays d'Ancenis avec une planification s'étalant sur 15-20 ans. Ce schéma permet de mettre en cohérence les politiques territoriales dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, des déplacements, de l'habitat ainsi que des activités économiques et commerciales. Les fondements majeurs du SCoT sont la lutte contre l'étalement urbain et la protection de l'environnement. La commune du Cellier appartient au SCoT du Pays d'Ancenis. Il s'agit du document guide qui définit les grandes orientations d'aménagement à l'échelle du pays. Le SCoT du Pays d'Ancenis a été approuvé le 28 février 2014. Depuis le 26/12/2020, le conseil communautaire de la COMPA a voté à l'unanimité la révision complète du SCOT du Pays d'Ancenis.	Fort	L'extension de la zone d'activité des Relandières au niveau du site d'étude est un projet d'aménagement qui avait déjà été anticipé lors de l'élaboration du SCoT du Pays d'Ancenis en 2014. Toutefois, le SCoT spécifie de nombreuses orientations d'aménagement en vue d'impacter le minimum son environnement et ses ressources naturelles. C'est pourquoi, afin d'être en accord avec le présent document le projet d'extension de la ZA des Relandières se devra de suivre scrupuleusement les prescriptions et les recommandations de ce dernier.

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
PLU	Le périmètre du projet se situe sur la commune du Cellier qui dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU). Ce document régit l'urbanisme à l'échelle de la commune en établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement et en fixant en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Un PLU comprend notamment : un rapport de présentation, qui contient un diagnostic et explique les choix effectués, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, des orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs (OAP), un règlement et des documents graphiques qui délimitent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), ainsi qu'un règlement littéral qui fixe les dispositions qui leur sont applicables et des annexes : servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, monuments historiques, sites archéologiques, zones humides (ZH), etc.	Très fort	Le PLU du Cellier a été approuvé par le conseil municipal de la commune le 17 décembre 2013 et la dernière mise à jour a été approuvée par l'arrêté municipal du 10 février 2025. Aucune OAP n'a été réalisée concernant l'extension de la zone d'activité et économique des Relandières. Le PADD du PLU du Cellier vise plusieurs objectifs pour l'extension de la ZAE des Relandières : - Conforter et développer l'activité économique du territoire, - Permettre une répartition géographiquement équilibrée et cohérente de l'emploi, des commerces et des services, notamment numériques, sur l'ensemble du territoire, grâce notamment au renforcement du bourg et des villages et hameaux identifiés comme « relais » sur le territoire, dynamiques et structurants. Le périmètre du projet est identifié dans le zonage I AUe, qui concerne environ 12 ha du périmètre. Ce secteur est destiné essentiellement à l'accueil d'activités économiques, industrielles, artisanales, de services et de transports, dont la présence est incompatible avec l'habitat. Egalement, on peut observer la présence d'emplacements réservés (ER). Ces derniers prévoient un élargissement de la voirie, dans le cas où l'accès à l'extension de la zone d'activité doit se faire par cette voie. La RD723, est classé en route express, ainsi le PLU impose une servitude de 75 m de part et d'autre de l'axe.

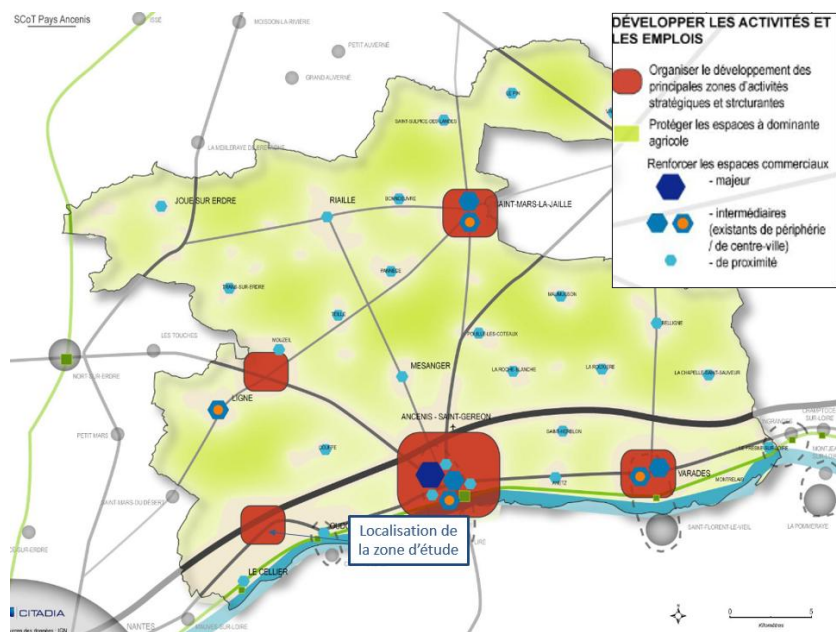


Figure 11 : Un développement économique rayonnant et équilibré (source - PADD-SCOT)



Figure 12 : Zonage PLU actuellement en vigueur sur le périmètre de projet (source -PLU)

Tableau 6 : Synthèse des enjeux concernant l'archéologie et les risques de nuisances (source – EF Etudes)

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
Bruit	L'arrêté préfectoral du 8 octobre 1999 a procédé au classement des infrastructures de transports terrestres. Celui-ci a donné lieu à la constitution de secteurs de nuisances à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolation acoustique s'imposent aux constructions, en application des articles R.123-13 et R.123-14.	Modéré	A proximité du site d'étude, plusieurs infrastructures de transports sont concernées par ce classement sonore. Ce dernier s'étend des deux côtés de l'axe sur une longueur variant selon la nature de l'infrastructure (autoroute, voie ferroviaire, route départementale). Le projet est localisé dans la bande des 75 m liée au classement de catégorie 2 de la RD723.
Electromagnétisme	Concernant les champs électromagnétiques, l'Agence Nationale des Fréquences (ANR) supervise les stations radioélectriques. Cette procédure vise à assurer la meilleure compatibilité électromagnétique d'ensemble et de veiller au respect des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.	Faible	Il n'y a pas de station radioélectrique au sein du périmètre du projet. On constate qu'une station radiotéléphonique se trouve à proximité du projet. Aucune mesure du champ électromagnétique n'a été effectuée sur le périmètre d'étude. Au stade actuel de connaissance en matière d'impact sur la santé humaine des champs électromagnétiques, il apparaît que cette station n'engendrera pas une exposition forte pour la future population présente dans le périmètre du projet.
Risques Naturels	Le Dossier Départemental sur le Risque Majeur (DDRM) (2017) établi par la Préfecture de Loire-Atlantique permet de recenser les risques naturels et les risques technologiques majeurs de la commune du Cellier. Les risques identifiés au niveau du Cellier sont : - Le risques d'inondation ; - Les phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent) ; - Les séismes (sismicité de niveau 3) ; - Le radon ;	Négligeable	Le site d'étude ne se situe pas dans une zone inondable de la commune du Cellier. Seule la partie proche de la Vallée de la Loire est soumise au PPRI. Également, la vallée de la Divatte concernée par la l'AZI se situe en rive gauche de la Loire, alors que la commune du Cellier se situe en rive droite de cette dernière.
		Faible	Comme toutes les communes du département, la commune du Cellier est concernée par le risque de tempête et grains (vent). Il s'agit d'un phénomène aléatoire qui ne fait pas l'objet d'actions de maîtrise de l'urbanisation. Le périmètre d'étude n'est donc pas directement concerné par les risques naturels d'importances.
		Modéré	La commune du Cellier, comme l'ensemble des communes du département, est classée en zone modérée de risque sismique, sismicité de 3 sur 5.
		Modéré	L'ensemble de la commune du Cellier est classé en risque potentiel de catégorie fort : 3 sur 3.
		Négligeable	Le site d'étude ne présente pas de risque de débordement de nappe, ni d'inondation de cave.

Descriptif sommaire		Niveau	Principaux enjeux
		Négligeable	Le site d'étude présente un faible risque d'aléa de retrait et/ou de gonflement d'argile.
Risques Technologiques	Le Dossier Départemental sur le Risque Majeur (DDRM) (2017) établi par la Préfecture de Loire-Atlantique permet de recenser les risques naturels et les risques technologiques majeurs de la commune du Cellier. - Les transports de marchandises dangereuses ; - La présence d'Installations Classées pour la Protection de l'environnement.	Faible	La canalisation de gaz Nozay-Le Cellier arrive au niveau du secteur de la zone d'activité économique des Relandières. Également, le site d'étude se situe à proximité directe de la RD723 et à environ 1,5 km de l'autoroute A11. Les TMD ne présentent pas d'enjeux particuliers pour le projet d'extension de la zone d'activité économique (ZAE) des Relandières. Une zone d'inconstructibilité se situe également de part et d'autre de cette canalisation. Toutefois, malgré les contraintes liées à l'urbanisation le projet d'extension de la ZA des Relandières est compatible avec ces prescriptions.
		Modéré	Cinq installations classées sont présentes sur le territoire du Cellier. Il n'y a pas d'installation classée SEVESO sur la commune. Bien que n'étant pas classée Seveso seuil haut, l'usine APLIX, implantée route des Relandières représente une source potentielle de danger important (incendie et explosion).
		Modéré	La société APLIX est située dans la ZAE des Relandières à proximité du périmètre de projet. Cette ICPE classée IED représente un enjeu modéré pour le projet.
		Négligeable	Ces sites CASIAS sont éloignés du périmètre du site d'étude et ne représentent pas d'enjeu particulier pour le projet.
Archéologie	Les sites archéologiques sont soumis à l'application du livre V du Code du patrimoine, au décret du 24 mai 2011 relatif à la partie réglementaire du code du patrimoine n°2011-573. Le volet archéologique de l'étude d'impact doit préciser la nature et la localisation des éventuels vestiges archéologiques menacés par la réalisation de l'aménagement.	Négligeable	Le périmètre du projet ne comporte pas de patrimoine archéologique connu à ce jour. Une opération de fouille préventive a été réalisée en 2016/2017 sur le site d'étude, qui n'a pas donné lieu à des prescriptions de fouilles. Le patrimoine archéologique connu ou présumé le plus proche du site se situe au niveau du Manoir du Cerny à plus de 3 kilomètres au Sud-Est du site d'étude.

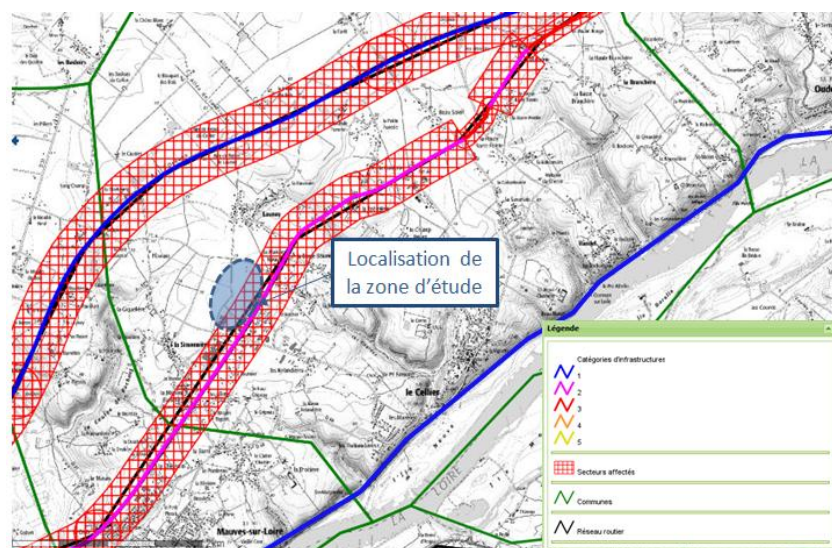


Figure 13 : Périmètres de prescription d'isolement acoustique applicable au niveau du Cellier (source - Carmen.fr)

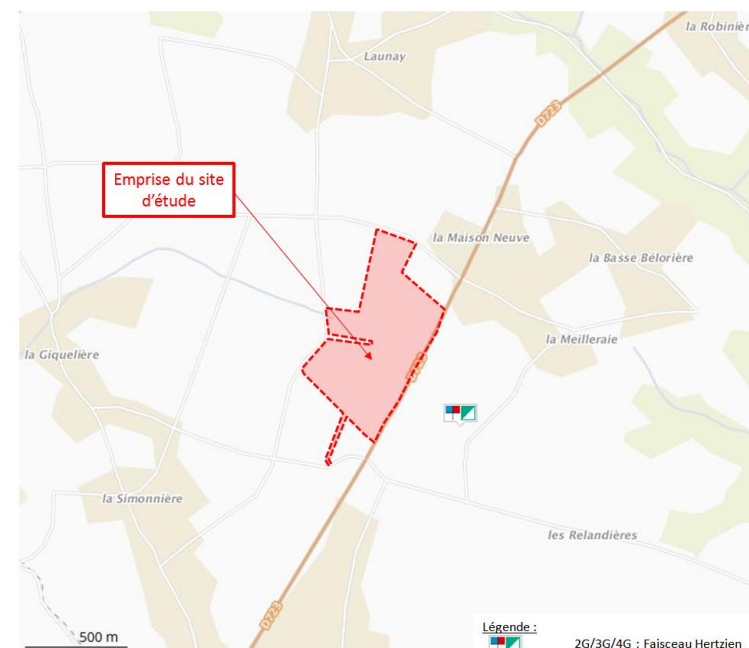


Figure 14 : Localisation des stations radioélectriques aux alentours du projet (source - ANFR)

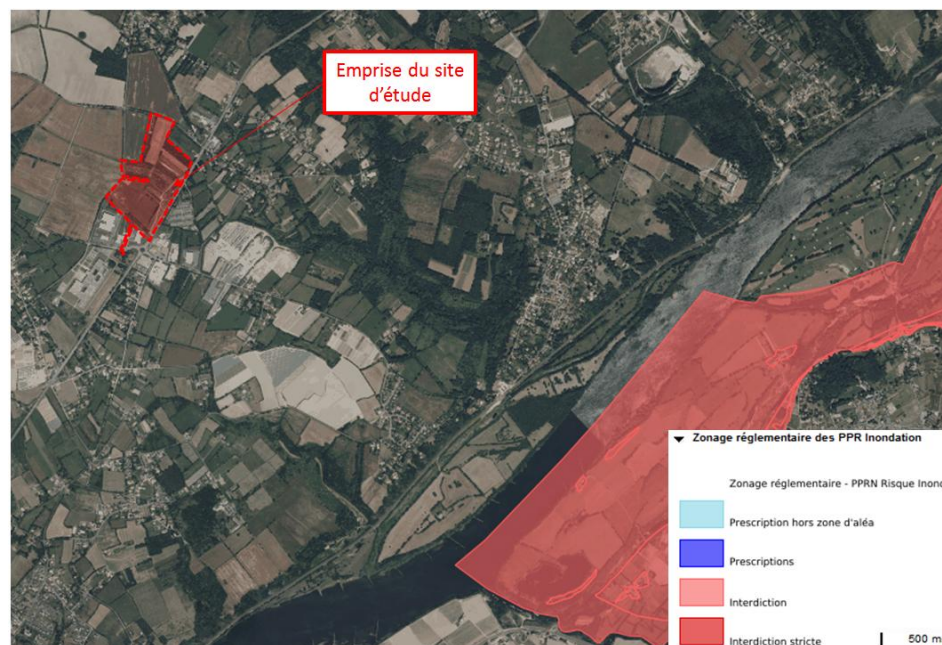


Figure 15 : Périmètre du PPRi Loire-Amont (source - PPRi)

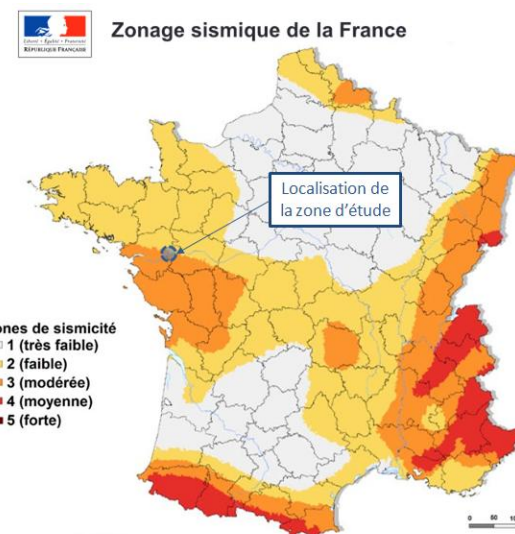


Figure 16 : Zonage sismique de la France (décret n°2010-1255)



Figure 17 : Zonage du potentiel de radon présent dans les sous-sols de la commune (Géorisques)

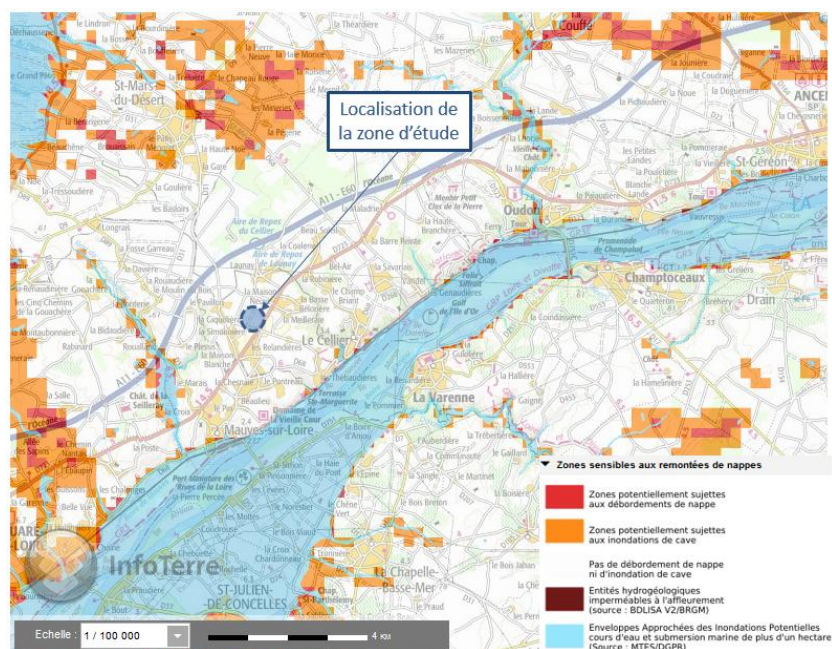


Figure 18 : Zonage des zones sensibles aux remontées de nappes (Géorisques)

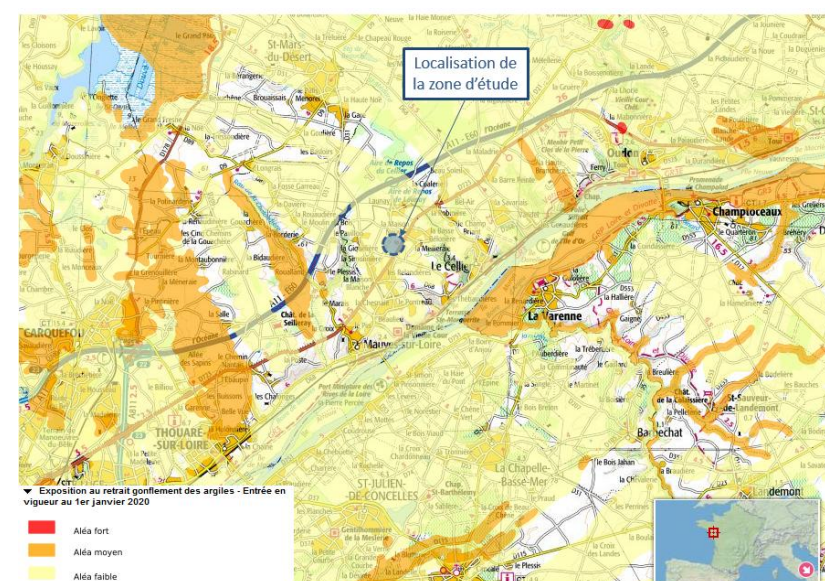


Figure 19 : Zonage des zones exposées au retrait et gonflement des argiles (Géorisques)

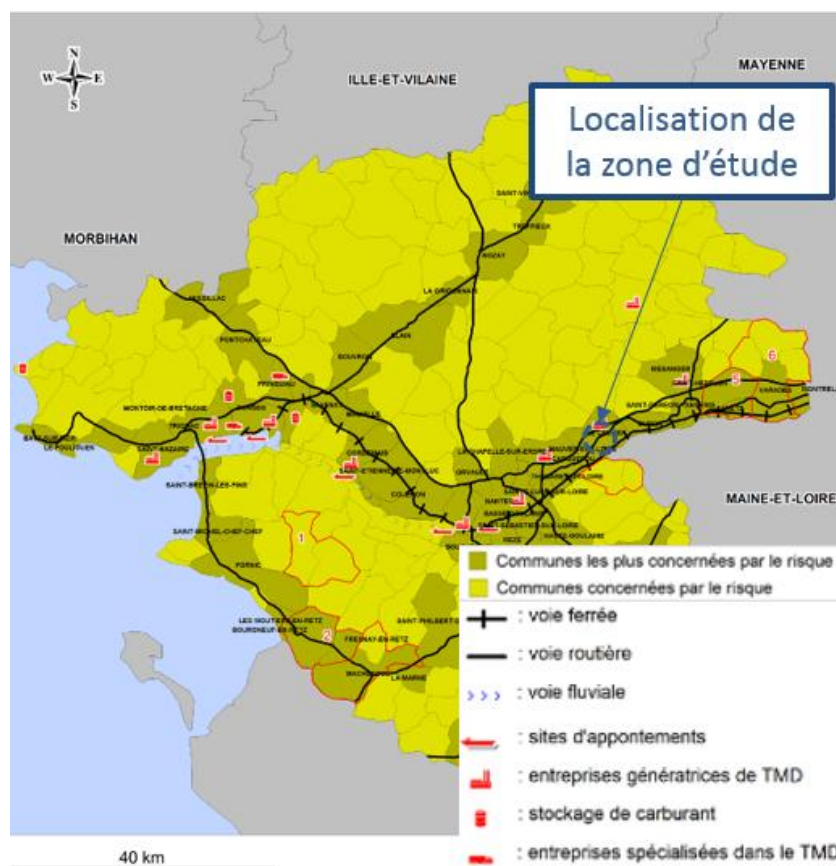


Figure 20 : Localisation des transports de matières dangereuses (source – DDRM Préfecture de Loire-Atlantique)

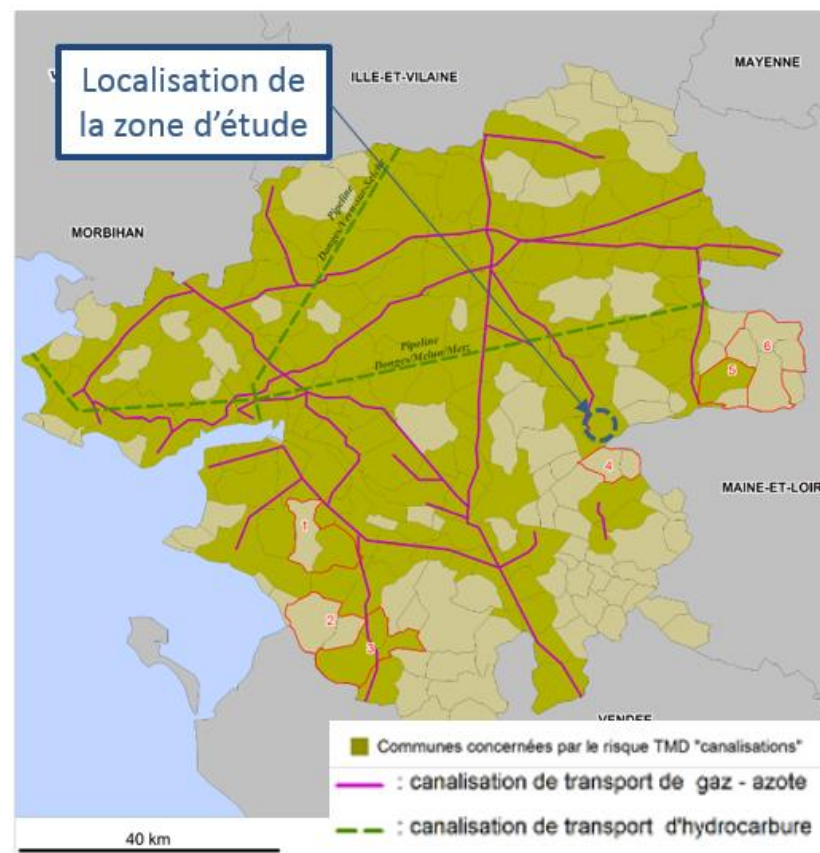


Figure 21 : Localisation des transports de matières dangereuses (source – DDRM Préfecture de Loire-Atlantique)

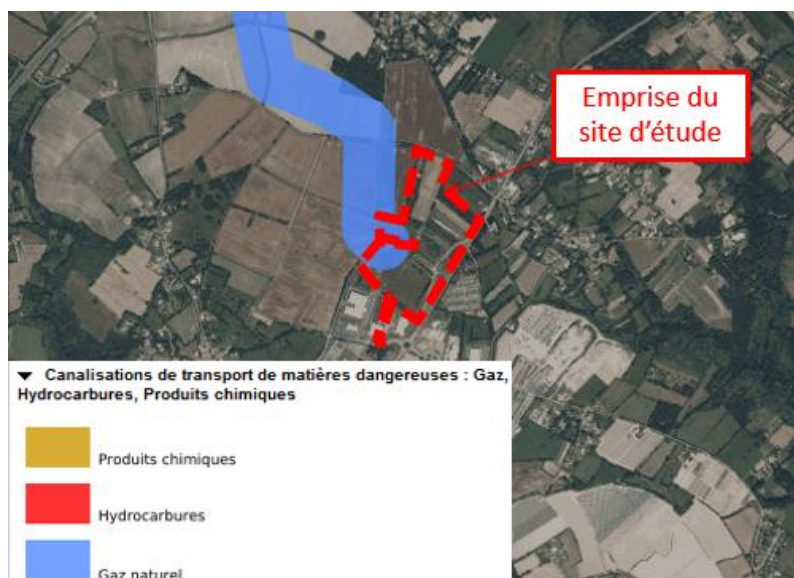


Figure 22 : Canalisation de transport de matières dangereuses : Gaz, hydrocarbures, produits chimiques (source - Géorisques)

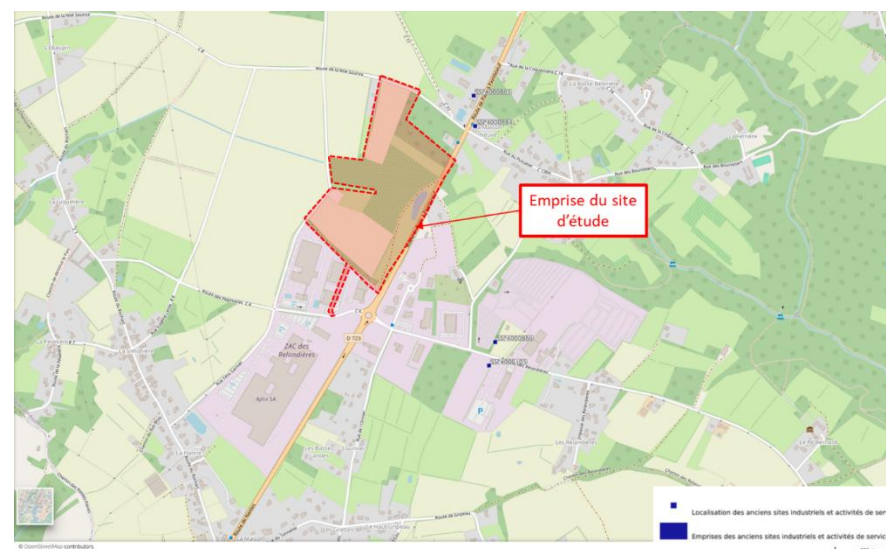


Figure 23 : Localisation des sites (source -Géorisques)

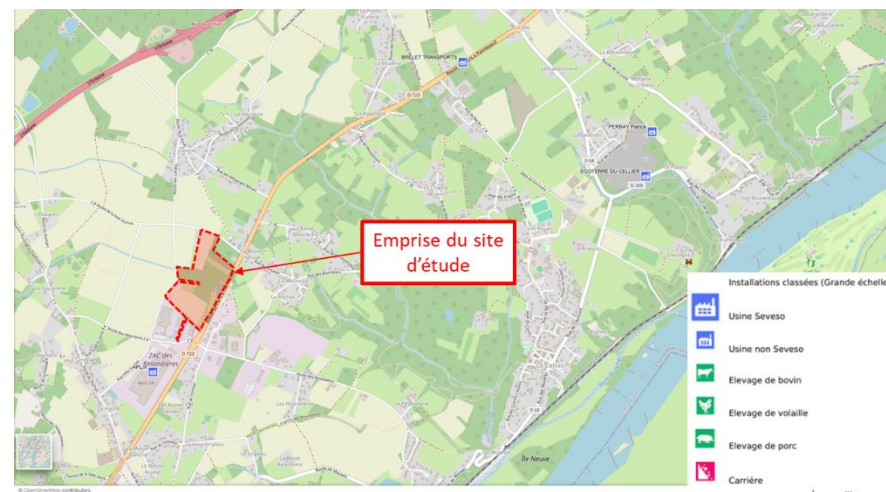


Figure 24 : Localisation des ICPE au niveau du secteur du projet (source - Géorisques)

3 DESCRIPTION DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX

Le diagnostic de l'état initial du site et de son environnement a été décrit pour cadrer le futur projet et dégager les enjeux devant être pris en considération dans le futur aménagement.

L'analyse de l'état initial du site et de son environnement intègre les relevés effectués lors des études environnementales réalisées dans le cadre des études préalables sur un périmètre élargi. Les investigations se sont déroulées à partir de 2016 jusqu'en 2025 avec plusieurs campagnes d'expertises écologiques réalisées par la société EXECO Environnement/ Dervenn et EF Etudes et des investigations spécifiques pour la délimitation des zones humides réalisées par EF Etudes.

Ce diagnostic s'appuie donc sur des investigations de terrains, réalisées sur un périmètre élargi, intégrant une expertise faunistique et floristique, des analyses paysagère, acoustique, topographique, hydrographique, pédologique, urbaine, économique, agricole, énergétique ainsi que des infrastructures existantes (réseaux, voiries, cheminements doux, etc.). Il s'appuie aussi sur les éléments connus issus des différents documents existants (PLU, comptages routiers, données INSEE, etc.) en ciblant la zone d'étude et ses abords.

Au même titre que les documents supra-communaux et communaux, chaque thématique abordée est reprise dans un tableau synthétique et a fait l'objet d'une hiérarchisation par secteur d'étude allant d'un enjeu faible à très fort. L'objectif est de faciliter la compréhension et de bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbanisation.

Tableau 7 : Niveau de l'enjeu (source – EF Etudes)

NIVEAU DE L'ENJEU				
Négligeable	Faible	Modéré	Fort	Très fort

Tableau 8 : Synthèse de l'état initial du site et de son environnement (source – EF Etudes)

Descriptif sommaire		Niveau	Enjeux
Climat	En Pays de la Loire, les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement annuel jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Sur la seconde moitié du XXI ^e siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario RCP2.6 (lequel intègre une politique climatique visant à faire baisser les concentrations en CO ₂). Selon le RCP8.5 (scénario sans politique climatique), le réchauffement pourrait atteindre près de 4°C à l'horizon 2071-2100.	Faible	Le site d'étude ne présente pas un enjeu majeur dans l'évolution du climat pour la région Pays de la Loire. Néanmoins, le projet devra veiller à prendre en compte ces évolutions et limiter son impact.
Topographie	La commune du Cellier est située à l'interface de deux régions paysagères : le Val de Loire et ses coteaux marqués et le vaste plateau surplombant les contreforts du Pays d'Ancenis, conférant à la commune une topographie complexe.	Faible	Le site d'étude se trouve sur une partie située à plus de 75m NFG, soit une des parties des plus hautes de la commune. Le point dominant du site se trouve sur sa frange Sud-Ouest (altitude de 81 m NGF) alors que le point le plus bas est localisé au Nord-Est avec une altitude d'environ 77,4 m NGF. La pente moyenne du site est de l'ordre de 1 % et reste relativement régulière et homogène. Les courbes de niveau descendent progressivement et principalement vers l'Est. La partie Sud/Est du site situé le long de la RD 723. La limite Ouest du projet est quasiment implantée sur la ligne de crête. À cet endroit, les courbes de niveau descendent très légèrement vers l'Ouest direction du fossé le long de la route But des Houssines et du site de projet. Globalement, la topographie du site est plane et ne représente pas un enjeu fort.
Géologie Pédologie	Une étude pédologique à la tarière manuelle a été réalisée dans le cadre des études préalables. Celle-ci a permis de déterminer ou non la présence de zones humides au sens de la réglementation en vigueur et d'appréhender l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux.	Très fort	Le site se situe sur une couche de limon et d'argile, puis plus en profondeur sur du schiste. La nature argileuse des sols cumulée à la faible pente sur le site d'étude explique la présence de zone humide. L'étude pédologique du site d'étude a mis en évidence la présence de traces hydromorphiques à de faibles et moyennes profondeurs. Les sols ne sont donc pas favorables à la mise en place d'ouvrage hydraulique pour la gestion des eaux pluviales basé sur de l'infiltration.

Descriptif sommaire		Niveau	Enjeux
Acoustique	Dans le cadre du diagnostic acoustique, des mesures sonores ont été effectuées afin d'évaluer l'ambiance sonore. Ces mesures ont été effectuées par EF Etudes en janvier 2020.	Modéré	Le bruit de fond ambiant en journée sur le périmètre du projet est compris entre 47,0 et 57,1 dB(A) en moyenne, même s'il peut dépasser 60dB(A) à proximité des voiries, notamment de la route (RD723). La principale nuisance sonore présente sur le site est le bruit routier généré par le trafic sur les différentes routes entourant le site : essentiellement la RD723 et l'autoroute A11 situé à 1,3 km au Nord-Ouest, ainsi que les activités exercées en périphérie immédiate. L'exploitation de l'extension de la ZAE va engendrer une modification du paysage sonore par l'ajout de bâtiments, d'activités et par la modification du trafic routier. La zone d'étude étant modérément affectée par le bruit, les bâtiments à construire qui le nécessiteront devront présenter un isolement acoustique suffisant pour atténuer les bruits extérieurs. Aussi, au vu du projet, une vigilance vis-à-vis des habitations existantes, présentent autour de la zone, apparaît nécessaire afin de ne pas augmenter de façon significative les nuisances acoustiques sur le voisinage.
Hydrologie	Le secteur est situé sur le bassin versant de la Loire Aval. La Loire est le fleuve le plus long de France avec une longueur de 1 006 km. Elle prend sa source sur le versant Sud du Mont-Gerbier-de-Jonc au Sud du Massif Central dans le département de l'Ardèche et se jette dans l'océan Atlantique par l'estuaire en Loire-Atlantique. Son bassin versant de 117 000 km² occupe plus d'un cinquième du territoire français.	Fort	Dans la situation actuelle, les eaux de pluie du site d'étude ont deux exutoires possibles. En grande majorité les eaux pluviales ruissellent vers l'Est pour être évacuées dans le réseau collectif, puis dans le rai des Coulées. Les eaux de pluie localisées sur la partie Ouest du site de projet vont préférentiellement être dirigées vers le fossés localisé à l'Ouest du site de projet, puis elles vont rejoindre le rai de la coulée de Rochart. Le Rai des Coulées et le Rai de la Coulée de Rochart sont deux cours d'eaux/fossés appartenant à deux bassins versant différents. Les eaux du premier se déversent directement dans la Loire après le bourg du Cellier. Les eaux du second se déversent dans le bassin versant de la Boire de Mauves, lui-même affluent de la Loire. Les eaux du fleuve vont se déverser dans l'Océan Atlantique, au niveau de l'Estuaire de la Loire situé à une soixantaine de kilomètres en aval hydraulique de la commune du Cellier, en direction de l'Ouest. En matière de quantité des eaux issues du site d'étude, la réglementation et les prescriptions locales imposent au projet de veiller à ne pas altérer le fonctionnement hydraulique actuel. Des mesures seront prises pour limiter l'impact du projet vis-à-vis des eaux superficielles et souterraines.

Descriptif sommaire		Niveau	Enjeux
Paysage	Le paysage est la traduction d'une perception sensible qui est variable selon la personne, la lumière, la saison. Il est aussi une réalité physique observable et donc mesurable au travers du relief, des boisements, de l'ouverture visuelle, de son occupation et des espaces « naturels » présents. La commune du Cellier est occupée en grande majorité par des activités agricoles (culture, prairie, verger, etc.), des forêts, du tissu urbain discontinu, et en minorité par une zone d'activité.	Modéré	Le site d'étude se trouve au Nord du centre-bourg de la commune du Cellier, sur un plateau agricole où le paysage est semi-ouvert avec le bocage. Il est situé entre deux éléments de fracture paysagère, qui sont l'autoroute A11 et la route départementale RD723 et se trouve en amont d'une zone encaissée et accidentée due à la présence de vallons. Également, l'emprise du projet se situe en continuité directe avec la ZAE des Relandières. Dans le périmètre de la zone d'étude, on retrouve essentiellement des zones agricoles de type cultures et prairies améliorées. Ces dernières sont bordées ou délimitées par des haies de type (ronciers, haies arborées et arbustives plus ou moins dégradées, haies de type ornementales ou en mélange avec des espèces ornementales etc.). Quelques zones de friches prairiales se retrouvent au Sud et Est du site, proche du bassin principal ainsi qu'au Nord-Ouest de la zone d'étude. Une zone de taillis avec une surface herbacée enfrichée s'est développée au Nord du site. Une zone de friche prairiale entoure le bassin présent à l'Est du site. Ce dernier est délimité par une frange de saules et de bouleaux le bordant. Quelques taches de tapis de nénuphar sont retrouvées plutôt près des bords du bassin ainsi qu'un secteur à phragmite et typha.

Descriptif sommaire		Niveau	Enjeux
Milieu naturel	Le diagnostic environnemental est basé sur trois inventaires faune-flore réalisés par trois bureaux d'études spécialisés en écologie / faune et flore. Les relevés de terrain ont été réalisés au cours de plusieurs campagnes, afin de couvrir un cycle annuel, et à des périodes pertinentes au regard des enjeux. Ces différentes campagnes permettent d'assurer des inventaires en périodes favorable pour la détection des différents groupes d'espèces.	Très fort	À l'échelle de la zone d'étude, les enjeux écologiques à prendre en considération et par rapport au projet sont les suivants. 1. les espaces arbustifs et arborés dont le réseau de haies pour : - quelques espèces patrimoniales d'oiseaux potentiellement nicheuses : linotte mélodieuse, chardonneret élégant, tourterelle des bois, - les lézards à deux raies et des murailles, espèces de reptiles protégées qui peuvent s'y réfugier et bénéficier des lisières ensoleillées, - à un degré bien moindre en tant que corridor accessoire de déplacement pour la pipistrelle commune et la barbastelle d'Europe. 2. au niveau de la mare (bassin) avec ses ceintures de végétation (intérêt zones humides aussi) pour : - son rôle accueil et même de site de reproduction pour plusieurs espèces d'amphibiens protégées, - site de nourrissage pour la couleuvre helvétique, espèce de reptile protégée, et site de chasse pour les chiroptères (toutes les espèces de ce groupe sont protégées), 3. au niveau de la dépression humide au sein de la prairie enrichie : - son rôle accueil et même de site a minima de tentative reproduction pour la grenouille agile - son rôle potentiel de nourrissage de certains oiseaux patrimoniaux (visite de la bécassine des marais en 2021) 4. l'empêchement de la dissémination du robinier faux acacia : espèce invasive avérée vue ponctuellement sur le secteur d'étude
Socio-économie	Le périmètre du projet se situe sur la commune du Cellier, membre de la communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) qui regroupe 20 communes. La population de la COMPA représente près de 71 000 habitants, dont 5,8% soit 4 116 habitants sont situés dans la commune du Cellier (<i>chiffre pays-ancenis.com – 2025</i>).	Fort	La zone d'étude se situe sur un bassin d'emploi secondaire à l'échelle départementale, mais important à l'échelle intercommunale. Les différents secteurs d'activités économiques sont : l'artisanat ; l'industrie et le tertiaire. Le projet d'extension de la ZA du Cellier vise à conforter l'économie du territoire et à répondre aux besoins des entreprises du territoire. La COMPA est à ce jour propriétaire des parcelles emprises dans le périmètre de projet à l'exception de la parcelle 63 où se situe la station de gaz. Cette station sera conservée et exclus du périmètre opérationnel du projet d'extension de la ZA.

Descriptif sommaire		Niveau	Enjeux
Déplacement	La commune du Cellier est traversée d'Est en Ouest par la RD723 (route de Paris), axe principal de liaison avec Nantes et Ancenis. Elle est également située à moins de 20 km du premier échangeur avec l'autoroute A11 (Paris-Nantes-Brest) via Ancenis ou Carquefou. Cette autoroute permet de rejoindre les autoroutes A28 (Rouen-Tours) et A84 (Rennes-Caen). Cependant, le département de la Loire-Atlantique a développé un plan d'action pour favoriser la pratique du vélo sur le territoire pour les années 2017 à 2027.	Modéré	La zone d'extension ZAE des Relandières est directement desservie par les transports en commun via la ligne de bus n°346 qui passe par la RD723 et donc à proximité de la zone de projet. Le réseau Naolib et celui de la SNCF ne disposent pas d'un arrêt à proximité immédiate du site d'étude. Néanmoins, tous deux, disposent d'un ou plusieurs arrêts dans le bourg du Cellier situé à 2,3 km du site de projet des Relandières. Ces arrêts sont desservis plusieurs fois par jours en semaine en périodes classiques (hors vacances scolaires, week-end et jours fériés). Le secteur d'extension de la ZAE des Relandières s'insère dans un réseau viaire existant entre : la route « but des Houssines » à l'Est, la rue de la Martinière au Nord, la route des Relandières au Sud et la route départementale 723 à l'Ouest.
Energie	Une étude sur le potentiel de développement des énergies renouvelables selon l'article L.128-4 du Code de l'Urbanisme a été menée dans le cadre de l'extension de la ZAE, par le bureau d'études spécialisées AKAJOULE	Fort	L'étude EnR met donc en avant plusieurs énergies renouvelables mobilisables sur le site d'étude qui sont : le photovoltaïque, le solaire thermique, la géothermie, l'aérothermie et la biomasse. Ces dernières présentent les potentiels suivants sur le site d'étude : le photovoltaïque → 2 434 MWh ; le solaire thermique → 48 MWh ; la géothermie → 523 MWh ; l'aérothermie → 335 MWh et la biomasse → 673 MWh.
Réseaux - déchets	Le traitement des eaux usées sur la zone est assuré par la station d'épuration communale Les Mazères du Cellier. L'eau potable est distribuée par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) La commune dispose de l'ensemble des autres réseaux nécessaire à la viabilisation des zones (électricité, téléphonie et gaz). Il est à noter que la commune est concernée par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) mis en place par le conseil régional en octobre 2019. Ce Plan, a été approuvé le 17 octobre 2019.	Faible	Des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont situés à proximité du site de projet. Les eaux usées seront envoyées vers la station existante en se raccordant sur les réseaux existants présents à proximité du projet. Les eaux pluviales seront acheminées in fine dans la Loire. De nombreux réseaux sont également présents au niveau du site d'étude, électricité, télécommunication, gaz et d'eaux pluviales. La collecte des déchets et ordures ménagères du Cellier est assurée par la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (COMPA), qui gère la collecte, la valorisation, l'élimination et le traitement des déchets ménagers et assimilés des 20 communes de la communauté.

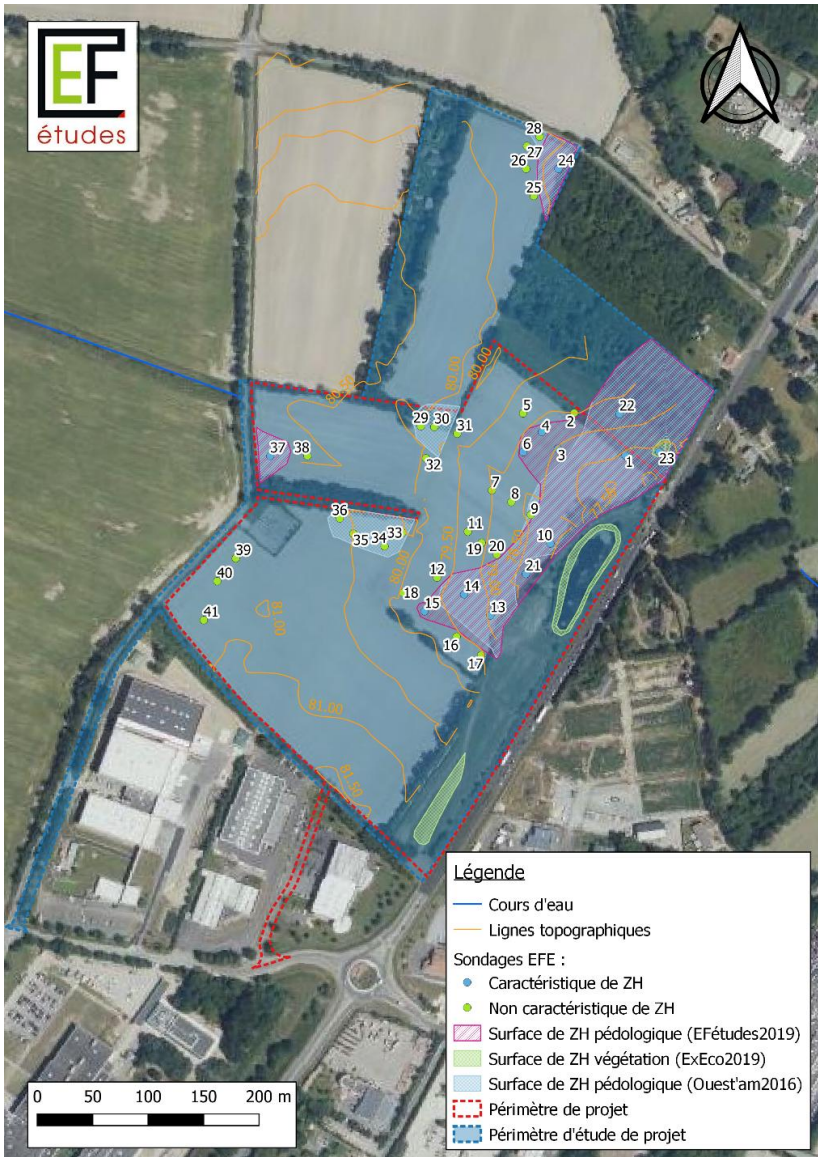


Figure 25 : Localisation des sondages pédologiques (source – EF Etudes – 2019)



Figure 26 : Relief à l'échelle du Site (source – EF Etudes)



Figure 27 : Réseau hydraulique du site de projet (source – EF Etudes)



Figure 28 : Délimitation des habitats et des haies du secteur d'étude (source : études faune flore, Execo Environnement)

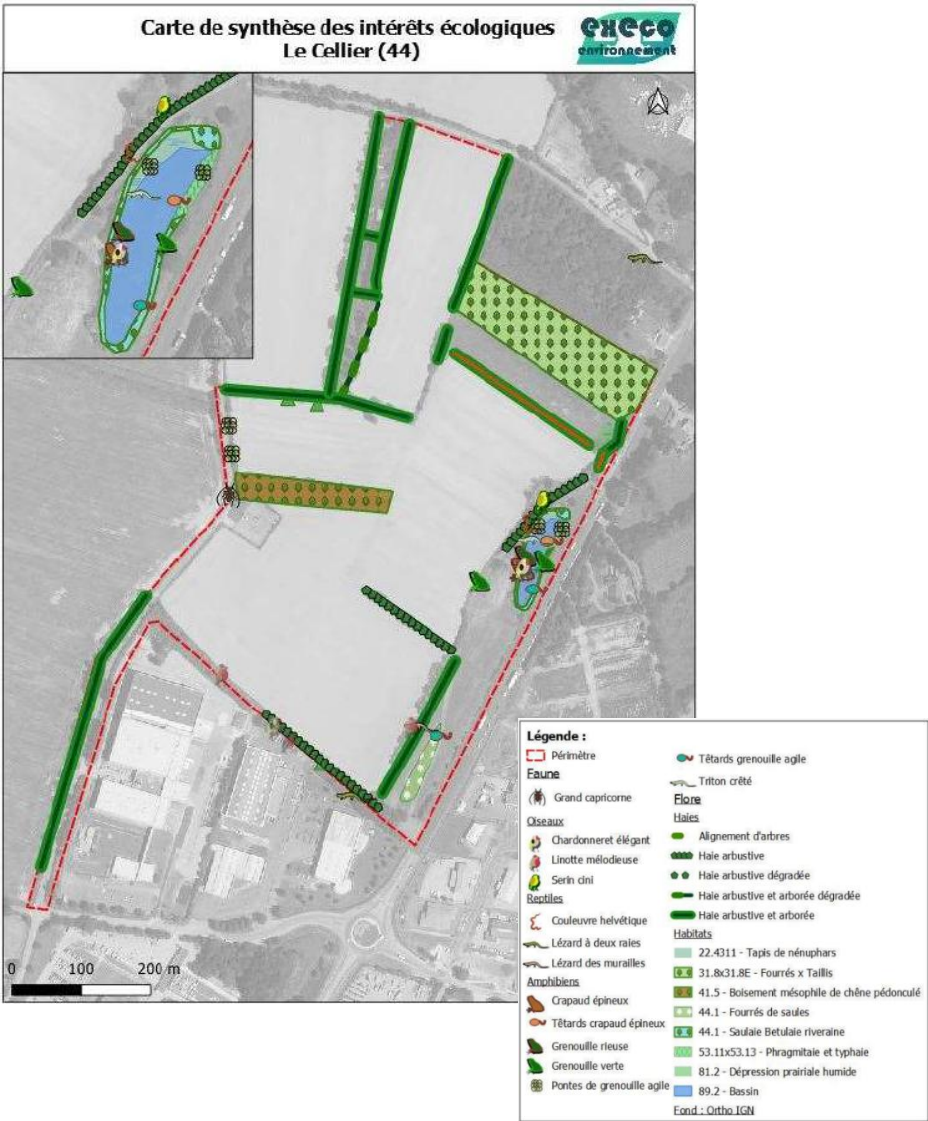


Figure 29 : Carte de synthèse des intérêts et enjeux écologiques (source : études faune flore, Execo Environnement)

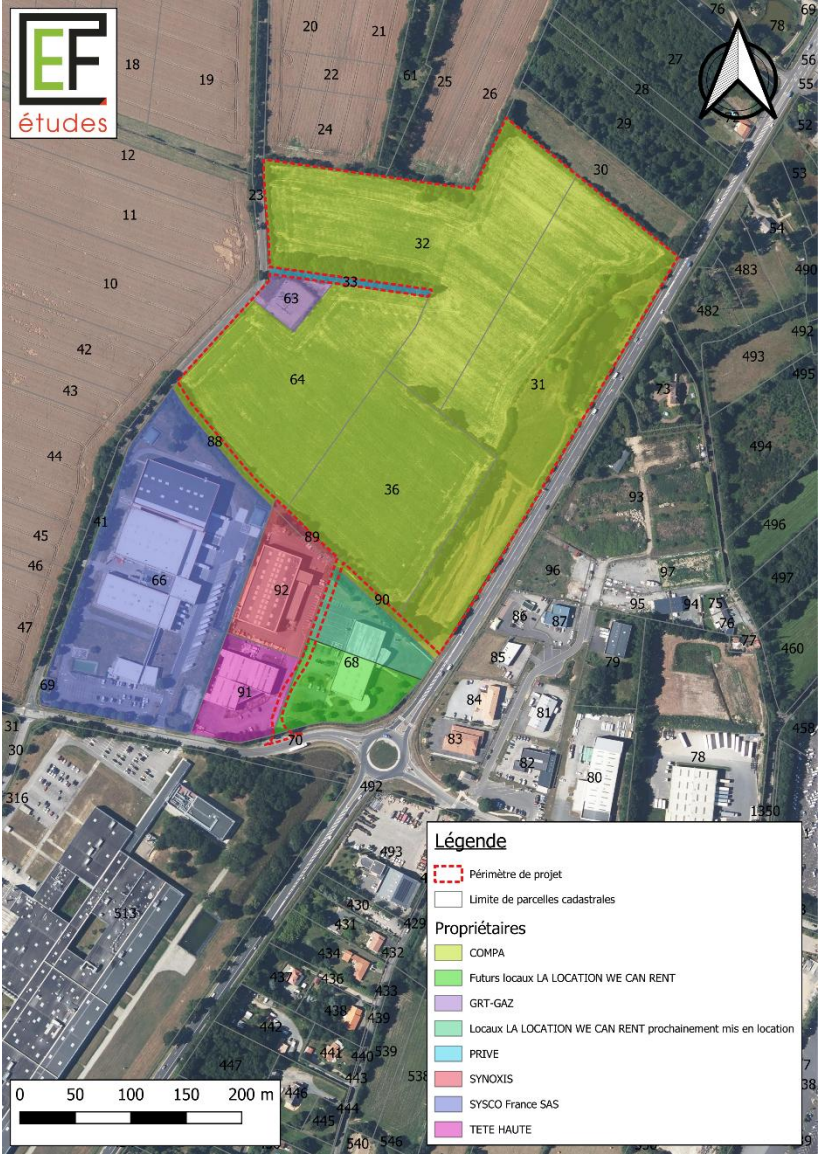


Figure 30 : Plan de maîtrise foncière (source - COMPA)

4 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

La Communauté de Communes du Pays d'Ancenis – COMPA, dispose de la compétence en matière de réalisation de Zones d'Activités Economiques.

Cette dernière s'attache à encourager la création d'entreprises et d'emplois via l'aménagement de zones communautaires et de favoriser l'attractivité du territoire. C'est à ce titre que la COMPA gère les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et/ou touristiques d'intérêt communautaire et qu'elle s'occupe de la conception, la réalisation et la commercialisation des zones d'activités performantes et biens équipées.

Depuis les années 2014-2015, cette dernière suivant le SCoT du Pays d'Ancenis et le zonage du PLU du Cellier, avait identifié le secteur au Nord-Ouest de l'actuelle zone d'activité économique des Relandières comme un site répondant « à la volonté d'accueillir des petites et moyennes entreprises locales ». Historiquement, les parcelles de la zone étaient utilisées à des fins agricoles et par une pépinière. Aujourd'hui, les parcelles sont destinées essentiellement à des activités industrielles.

Sur le territoire de la COMPA, la demande foncière est forte et les terrains cessibles sont de plus en plus rares. Le Cellier fait partie d'un territoire particulièrement dynamique, de par sa situation géographique entre la Métropole Nantaise et à proximité de la ville d'Ancenis. Le projet d'extension de la zone d'activités économiques des Relandières va permettre de contribuer, au sein du territoire, à la création d'une nouvelle offre de commercialisation afin de répondre à une demande importante de foncier.

Le choix de la procédure de demande de permis d'aménager s'accompagne d'une démarche d'étude d'impact favorisant la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet. Elle constitue ainsi un processus d'aide à la décision pour les grandes orientations du projet, en imposant une évaluation des enjeux et des risques que peut représenter le projet en définissant les mesures d'évitement, de réduction et voire de compensation de ces potentiels risques d'impacts.

La présente étude d'impact porte sur une emprise d'environ 12 hectares dont une partie sera consacrée à la préservation et la valorisation du paysage et de la biodiversité locale.

Au travers cette opération d'aménagement, les objectifs de la COMPA sont multiples :

Respecter les prescriptions du SCoT du Pays d'Ancenis qui sont de développer les activités et les emplois ;

- ✓ Répondre à la demande de foncier pour l'accueil de petites et moyennes entreprises artisanales et industrielles sur le territoire de la Communauté de communes du pays d'Ancenis ;
- ✓ Répondre aux besoins locaux des activités artisanales et industrielles, conformément aux objectifs du PADD du PLU de la commune du Cellier ;
- ✓ Répondre aux prescriptions des documents d'urbanisme (SCoT, PLU, SDAEP) concernant la gestion des eaux pluviales et la gestion de l'environnement sur le site de projet ;
- ✓ Présenter un projet d'extension de ZAE qui n'altère pas la fonctionnalité de l'environnement sur lequel il s'installe et qui vient renforcer la qualité environnementale du milieu.

Le projet retenu pour la ZAE des Relandières, vise à assurer la meilleure intégration du projet dans son environnement naturel et urbain.

Des études préalables ont été menées afin d'identifier les éléments du site pouvant représenter des enjeux particuliers pour l'environnement. La zone d'étude présentait une emprise initiale d'environ 17 ha, mais au vu des enjeux environnementaux du site et des contraintes réglementaires, l'emprise de projet s'est réduite à 12 ha. Parmi ces 12 ha de projet d'extension de la ZAE, les études préalables ayant révélées certaines zones d'intérêts environnementales, le maître d'ouvrage a souhaité éviter tout impact sur les zones humides et sur les espèces protégées présentes sur le site de projet, et leurs habitats. Ainsi, l'aménagement de 12 lots entre 2 000 m² et 10 000 m² est prévu au plan d'aménagement retenu.

L'insertion paysagère a donc fait l'objet d'une attention particulière. Il peut être noté la réelle volonté de conserver les paysages dans leur contexte actuel et de renforcer les fonctionnalités environnementales des haies, des bois et des zones humides. Le projet d'aménagement paysager doit relever ici le triple défi d'offrir un cadre de vie confortable aux usagers du site, de créer une transition agréable entre la ZAE des Relandières, les espaces agricoles / naturels situés aux alentours et de conforter une trame verte multi-stratifiée efficace en termes de visuel et d'écologie.

La gestion des eaux pluviales du projet a été pensée, de manière à préserver et conforter les zones humides et la qualité environnementale du bassin présent sur le site.

L'impact paysager de l'extension de la zone a lui aussi été réfléchi. Les futures constructions devront présenter une harmonie d'ensemble à l'échelle du site. Un programme d'aménagement a été mis en place en vue de préserver une qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère.



Les enjeux majeurs du projet sont de :

- ✓ **Créer un parc d'activités modulable et adapté** aux besoins des entreprises locales par la mise en œuvre de lots présentant des tailles diversifiées et respectant les attentes d'insertion paysagère ;
- ✓ **Protéger et renforcer les espaces naturels inventoriés** (milieux humides, haies, boisement, etc.) :
 - En évitant les zones humides et en les protégeant avec un périmètre opérationnel distant de 10 m d'espaces d'intérêt écologique,
 - En confortant l'existence et le fonctionnement des espaces : haies, boisement, zones humides, en les valorisant et en les associant à d'autres finalités (un cadre de vie préservé source d'attractivité, des ressources naturelles protégées),
 - En assurant la protection des espaces naturels d'intérêt, des continuités écologiques,
- ✓ **Promouvoir des modes d'aménagement durable**, pour un meilleur respect de l'environnement et une amélioration de la qualité de vie,
- ✓ **Offrir un cadre réglementaire et contractuel adapté aux futures implantations** :
 - Ajouter des pièces contractuelles qualitatives au cahier des charges du parc d'activité.

Le projet est donc structuré par :

- ✓ **Une trame verte et bleue majeure, continue et constituée** :
 - De haies bocagères déjà présentes d'intérêts conservées,
 - De haies bocagères créées afin de renforcer le rôle de corridor écologique de ces milieux au sein du parc et en relation avec l'environnement proche,
 - Des ouvrages hydrauliques (noues de transfert/ bassins de rétention) engazonnés,
 - Des haies bocagères identifiées et préservées au sein des lots,
 - Des zones humides au sein des espaces verts,
- ✓ **Une trame viaire simple et lisible, praticable comprenant** :
 - Pour les modes motorisés à partir de l'unique accès sécurisé sur la route des Relandières, sur un réseau de voirie interne au projet,
 - Pour les modes doux, un linéaire de cheminement à usage mixte a été prévu avec des accès PMR, en lien avec un arrêt de bus et une zone de covoiturage localisés au Sud-Ouest en dehors du site de projet.
- ✓ **Une insertion paysagère et architecturale de qualité** :
 - Avec l'application également d'aménagement pour les acquéreurs lors de la viabilisation des lots,
 - La mise en place de bandes inconstructibles pour permettre la préservation et l'entretien des haies.

5 IMPACTS ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION

Même si le plan d'aménagement a pris en considération les contraintes repérées lors de la phase diagnostic appelées **mesures d'évitement**, la mise en place de l'urbanisation engendre obligatoirement des **incidences positives ou négatives sur l'environnement et le milieu humain** qu'il convient d'appréhender.

Lorsque les impacts d'un projet d'urbanisation sont négatifs, il est nécessaire d'envisager des mesures compensatoires afin de les éviter, les réduire ou les compenser. Pour un projet d'urbanisation, on distingue deux types d'impacts à savoir :

Les **impacts permanents** qui sont irréversibles,

Les **impacts temporaires** qui peuvent s'étendre sur quelques jours, semaines ou mois mais qui sont réversibles. Ils concernent principalement la phase de réalisation des travaux.

Les éléments présentés dans cette partie concernent les impacts et les mesures compensatoires au stade avant-projet du projet.

Les éléments présentés dans ce dossier permettent, à ce stade, de cadrer la future urbanisation et de dégager les grandes tendances en matière de mesures d'évitement, de réduction et de compensation afin d'intégrer les incidences environnementale, sanitaire et humaine du projet et de la mise en compatibilité du PLU.

Les mesures d'évitement (ou « mesure de suppression ») ont conditionné l'aménagement du projet afin de supprimer un impact négatif identifié qu'il pourrait engendrer. Elles permettent donc un évitement de l'impact à la source. Ainsi, le schéma d'aménagement retenu prévoit la préservation des milieux humides recensés ainsi que la majorité du réseau de haies.

Les tableaux et cartographies suivants synthétisent les principaux impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées dans le cadre du projet.

Dans la même logique que les synthèses réalisées dans le diagnostic, chaque thématique abordée est reprise dans un tableau synthétique et a fait l'objet d'une hiérarchisation allant d'un enjeu négligeable à très fort. L'objectif est de faciliter la compréhension et de bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbanisation.

Tableau 9 : Niveau de l'impact (source – EF Etudes)

NIVEAU DE L'IMPACT				
Négligeable	Faible	Modéré	Fort	Très fort

Tableau 10: Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur les sols (source – EF Etudes)

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
Effets en phase travaux									
Terrassement	Modéré	Limitation du terrassement	Réemploi de 1 600 m³ Traçabilité et suivi des 8 400m³ de terres excavées	/	Limiter les évacuations de déblais et garantir une traçabilité des déchets induits liés à la viabilisation du projet,	Qualité des déblais sur la zone, Traçabilité des déchets,	Volumes de terre déplacée (en m³) remblai - déblai Volume de terres exportées	Maître d'œuvre VRD, Entreprises – référentes Aménageurs.	Au stade avant-projet, les coûts des mesures liées au volet terrassement sont évalués à environ 100 000 €.
Dépôt	Modéré	Protection des zones sensibles (zones humides)	Lieu de stockage préférentiel	/	Garantir une préservation de l'environnement en assurant une gestion des déblais dans le respect de la réglementation en vigueur.	Limitation & gestion des terrassements,	/		
Erosion	Faible	/	/	Zone de décantation avec filtre					
Effets liés à l'exploitation du projet									
/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



Principales mesures d'évitement :

Aucune.

Principales mesures de réduction :

- Zones de stockage préférentielles de terre végétale durant la phase travaux

Principales mesures de compensation – Lutte contre le ruissellement des particules fines et gestion des déchets

- Zone de décantation implantée sur le point bas durant la phase de viabilisation
- > Système élémentaire de rigoles ou fossés d'alimentation des zones de décantation durant la phase de viabilisation
- Filtre en botte de paille ou géotextile à la sortie de l'ouvrage de décantation

Figure 32 : Présentation des mesures ERC du volet terrassement (source – EF Etudes)

Tableau 11 : Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur le milieu hydraulique (source – EF Etudes)

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
Effets en phase travaux									
Augmentation de la pollution des eaux de ruissellement liée aux terrassements des engins	Modéré	Mise en place de clôtures temporaires pour protéger les zones humides, avant l'intervention des premiers engins et jusqu'à l'édification des bâtiments	Mise en œuvre d'un bassin de confinement : collecte et décantation des eaux de ruissellement Démarche de chantier vert	/	Respecter le fonctionnement hydrologique du bassin versant en préservant la zone humide de l'aménagement, Garantir un niveau de qualité des eaux de ruissellement en adéquation avec les milieux récepteurs,	Suivi de la conformité des ouvrages et de leurs efficacités,	Vérification des ouvrages techniques dimensionnement, Vérification du fonctionnement hydraulique parcours de l'eau, etc	Maître d'œuvreVRD, Entreprises – référents & Aménageurs,	Intégration du coût dans celui du terrassement.
Effets liés à l'exploitation du projet									
Augmentation des débits de pointe des eaux de	Très fort	Conservation des zones humides et de leurs fonctions	Coefficient d'imperméabilisation limité à 70 % par lot	Bassin d'orage avec système de régulation du débit de fuite	Respecter le fonctionnement hydrologique du bassin versant en préservant la ZH	Coefficient d'imperméabilisation Suivi de la conformité des	Vérification du bon fonctionnement hydraulique des ouvrages	Collectivité ou délégataire après la rétrocession	Au stade avant-projet, les coûts des mesures

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
ruissellement					Limiter l'imperméabilisation des sols	ouvrages et de leur bon fonctionnement		n des ouvrages (Suivi après viabilisation),	liées au volet terrassement sont évalués à environ 246 000 €.
Augmentation de la pollution des eaux de ruissellement liée à l'exploitation du site	Très fort	/	Mise en place de 200 ml de noues de collecte des E.P.	Bassin d'orage permettant la décantation Système de by-pass en cas de pollution Mise en place de déboureur séparateurs sur chaque lot susceptible de générer une pollution	Garantir un niveau de qualité des eaux de ruissellement en adéquation avec les milieux récepteurs Compenser l'imperméabilisation des sols selon les recommandations locales			Service instructeur pour l'instruction des futurs permis de construire – imperméabilisation des lots.	
Réduction des apports hydraulique pour l'alimentation des ZH	Fort	/	/	Mesure d'accompagnement : alimentation de la ZH via les EP des toitures et débordement du bassin					



Principales mesures d'évitement :

- Bassin et abords préservés
- Zones humides et abords préservés

Principales mesures de réduction :

- Clôtures temporaires de protection des zones humides
- Mise en œuvre de noues d'infiltration pour la collecte des eaux pluviales (env. 200ml)

Principales mesures de compensation de l'imperméabilisation des sols :

- Zone de rétention des eaux pluviales enherbée
- Découpage du sous-bassin versant élémentaire pour la gestion des eaux pluviales
- Zonage réglementaire : 1l/s/ha ; T = 10ans
- Zonage réglementaire : 3l/s/ha ; T = 10ans
- Ouvrage de régulation des eaux pluviales avec une cloison siphonée et une vanne guillotine (évite le risque de relargage de pollution)
- Réseau by-pass
- Canalisation de collecte des eaux pluviales issues des lots

Principales mesures de pérennisation des ZH :

- Canalisation E.P. toitures
- Bâtiment

Figure 33 : Présentation des mesures ERC du volet hydrologie (source – EF Etudes)

Tableau 12: Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur le paysage local et les milieux naturels (source – EF Etudes)

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
Effets en phase travaux									
Perturbation de la biodiversité locale	Très fort	Préservation du patrimoine végétal existant, boisement, zones humides et ses abords et d'une majorité de haies.	Mise en œuvre de protection physique & informations des entreprises	/	Protéger les espaces présentant une originalité écologique plus marquée (zone humide, boisement, haies),	Suivi des mesures de protection des zones humides & trame bocagère pendant les phases travaux, d'aménagement et de fonctionnement	Respect des mesures envisagées (localisation, essences, surfaces, zone humide, haies, bandes végétalisées, noues, etc.)	Maître d'œuvre Architecte paysagiste Entreprises en charge des travaux (suivi de la trame verte créée). Service instructeur collectivité Urbanistes Entreprises en charges des travaux (achèvement des travaux)	/
Modification du paysage	Fort	Balisage préventif et mise en défens des zones présentant un intérêt. Non atteinte à la mare, conservation d'une	Installation de gîtes artificiels pour les oiseaux, les reptiles et les chiroptères en recourant à plusieurs types de modèles pour varier l'attractivité auprès de différentes espèces Enlèvement des individus de robinier faux acacia	Création et renforcement de linéaire de haies bocagères (1 294 ml)					

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
		ceinture buissonnante Non atteinte à la dépression humide,							
Effets liés à l'exploitation du projet									
Transformation du milieu agricole en une zone d'activité	Fort	Préservation du patrimoine végétal existant boisement, zones humides et leurs abords, majorité de haies,	Création d'une trame verte et bleue en lien avec son environnement (préservation et renforcement des reliquats de haies existantes, protection des ZH)	Mise en place d'un cahier des recommandations architecturales et paysagères en vue d'encadrer les constructions	Créer un futur espace urbain agréable et profitable pour tous où le patrimoine végétal reste prégnant	Suivi de la population d'avifaune (tous les 2 ans) Suivi de la population de Chiroptères (tous les 2 ans)	Développement des haies Diversité faunistique et floristique	Services dédiés de la collectivité Ecologues	77 000 € HT
Perte potentielle de la biodiversité locale	Modéré	Non atteinte à la mare, conservation d'une ceinture	Renforcement de la cohérence écologique globale avec le patrimoine	Mise en place d'un cahier des recommandations architecturales et paysagères pour encadrer le type de végétation implantable sur site	Garder une cohérence globale à l'échelle du projet en lien avec son environnement Intégrer une dimension environnemental	Suivi de la population de reptiles (tous les 2 ans) Suivi de la population d'amphibiens (tous les 2 ans)			

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
		buissonnant e	naturel périphérique Mise en place de règlement interdisant l'abattage des haies Taille des arbres en dehors des périodes sensibles (avril à août). Gestion différenciée des espaces verts (pas de phytosanitaires) Présence de gîte artificiels variés sur site.		e au projet en confortant la biodiversité et les liaisons écologiques Garantir une perméabilité écologique en lien avec son environnement, en particulier avec les secteurs humides Garantir une bonne intégration paysagère de la zone	Suivi de la conception des espaces végétalisés au stade PRO pour vérifier la compatibilité avec l'étude d'impact Suivi des mesures de protection des zones humides & trame bocagère pendant le fonctionnement Suivi de la trame verte créée			



Principales mesures d'évitement :

- Zones humides préservées
- Zone boisée préservée
- Non atteinte à la mare
- Bande d'inconstructibilité

Principales mesures de réduction

- Haies existantes préservées et renforcées – env. 1329 ml
- Clôtures temporaires de protection des réservoirs de biodiversité
- Espace végétalisé autour des ZH – protection et pérennisation de leurs fonctionnalités
- Zone de rétention enherbée – gestion différenciée
- Nichoirs à oiseaux
- Gîtes à chiroptères
- Banquettes pierreuses
- Nouveau linéaire de noues enherbées – gestion différenciée avec la mise en place d'un linéaire d'arbres le long du réseau de noues – env. 200 ml
- Enlèvement des pieds de robinier faux acacia

Principale mesure de compensation

- Nouveau linéaire de haies créée dans le cadre du projet – env. 271 ml

Principale mesure d'accompagnement :

- Réouverture du milieu : léger creusement pour accentuer la topographie et éclaircir voire couper les saules en son centre

Figure 34 : Présentation des mesures ERC du milieu naturel et paysager (source – EF Etudes)

Tableau 13 Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur le déplacement, l'accès et la sécurité (source – EF Etudes)

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Mesure de suivi	Modalités des mesures de suivi et indicateur	Opérateurs en charge du suivi	Coût indicateur des mesures ERC et de suivi
Effets en phase travaux									
Augmentation du trafic routier liée aux travaux de viabilisation	Faible	Création d'une voie interne, pas d'accès sur la voie dite « but des Houssines » très empruntée.	/	/	/	/	Respect des mesures envisagées en concertation avec la collectivité. Vérification de l'avancement des travaux Respect du nombre de places de stationnements par lot (instruction du permis),	Maitre d'œuvre Architecte paysagiste Maitre d'ouvrage Service instructeur collectivité Entreprises en charges des travaux	A ce stade, le coût des mesures liées au volet déplacements, accès et sécurité est estimé à environ 580 000 €.
Effets liés à l'exploitation du projet									
Augmentation du trafic routier liée à l'arrivée de nouvelles	Modéré	Création d'une voirie à double sens et à	Des trottoirs seront aménagés le long de la	/	Favoriser l'usage des transports collectifs et		Suivi de l'évolution des besoins en transports	Collectivité, Service Déplacement - délégataire.	A ce stade, le coût des mesures liées au volet

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Mesure de suivi	Modalités des mesures de suivi et indicateur	Opérateurs en charge du suivi	Coût indicateur des mesures ERC et de suivi
activités et équipements, particulièrement aux heures de pointe		circulation limitée Création de 2 places de retournement	voirie principale. Amélioration de la connexion pour les mobilités douces au parking de covoiturage et de l'arrêt de bus		des déplacements doux, Sécuriser les flux routiers et limiter la pression automobile.		collectifs et des liaisons douces ainsi que de l'efficacité des ouvrages (sécurisation des flux, aire de covoiturage)		déplacements, accès et sécurité est estimé à environ 580 000 €.



Principales mesures d'évitement :

Insertion de la voirie menant à la zone d'extension entre les sociétés existantes : Synoxis et Apro Ouest, pour éviter les travaux sur la voirie de la But des Houssines.

Principales mesures de réduction :

-  Place de retournement
-  Aménagement de passage piéton
-  Arrêt de bus et aire de covoiturage
-  Trottoirs sécurisés le long de la voirie et vitesse de circulation limitée
-  Obligation pour chaque futur porteur de projet d'adapter le nombre de stationnement en fonction de leurs activités ou besoins.

Principales mesures de compensation :

Aucune.

Figure 35 : Présentation du volet déplacements (source – EF Etudes)

Tableau 14: Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur l'énergie, le climat et l'air (source – EF Etudes)

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
Effets en phase travaux									
Augmentation de la consommation d'énergie liée à la période de travaux.	Faible	/	Démarche de chantier vert	/	Réduire les émissions de gaz à effet de serre	/	/	Service instructeur collectivité Architecte conseil aux porteurs de projet. Entreprises en charges des travaux	
Effets liés à l'exploitation du projet									
Augmentation de la consommation d'énergie liée à l'urbanisation (chauffage, éclairage, déplacements, etc.) et donc	Modéré	/	Valorisation déplacements alternatifs à la voiture individuelle Encourager les futurs acquéreurs à implanter des énergies renouvelables.	Valorisation d'énergie de type LED pour l'éclairage public. Réflexion avec les futurs acquéreurs afin de limiter la consommation	Réduire les émissions de gaz à effet de serre en actionnant plusieurs leviers : végétalisation de la zone, transports alternatifs à la voiture	Suivi des consommations énergétiques sur la zone – consommation électrique, Suivi de la production d'énergie renouvelable sur la zone et	Respect de la réglementation et de la production d'EnR (instruction du permis). Développement des végétaux et ombres portées	Collectivité ou délégataire après la rétrocession des espaces publics Collectivité - Service Déplacement - délégataire.	Les coûts des mesures sont déjà intégrés dans les différentes thématiques telles que celle des réseaux et celle des déplacements.

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
des émissions en CO2.			Conservation des espaces verts Création et renforcement des espaces naturels (haies, prairies, zones humides, etc.).	d'électricité en organisant l'éclairage suivant les lieux.	individuelle, aménagements qualitatifs y compris au niveau des candélabres, Permettre la production d'énergie à partir des énergies renouvelables.	sur chaque projet, Suivi des besoins et de la fréquentation des modes alternatifs.	Suivi de l'évolution des besoins en transports collectifs		



Principales mesures d'évitement :

-  Captage du CO₂ – préservation du patrimoine végétal existant présentant le plus d'intérêt environnemental ainsi que pour le captage du CO₂ (haies bocagères, boisement, végétation)

Principales mesures de réduction /ou d'accompagnement :

-  Déplacements actifs – trottoirs sécurisés le long de la voirie en lien avec les arrêts de transports en commun et l'aire de covoiturage
-  Consommation énergie : mise en œuvre de candélabres peu consommateurs d'énergie de type LED et uniquement aux endroits stratégiques
-  Captage de CO₂ – Mise en place de nouveaux espaces végétalisés (nouvelles haies bocagères, amélioration de la qualité des zones humides)
-  Consommation énergétique : Possibilité d'accompagnement des porteurs de projet par la collectivité (conceptions des bâtiments ainsi que recours aux énergies renouvelables)

Principales mesures de compensation :

Aucune.

Figure 36 : Présentation du volet Energie-climat (source – EF Etudes)

Tableau 15: Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur le milieu humain, l'économie, le voisinage, la santé, l'archéologie (source – EF Etudes)

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
Effets en phase travaux									
Gêne de voisinage liées aux travaux (bruit, odeur, vibration, circulation, déchets de chantiers ponctuels, etc.).	Modéré	/	"chantier à nuisances réduites" Limitation des impacts environnementaux et humains incluant la prise en compte des riverains, tri des déchets, utilisation de matériel et d'engins de chantier conformes à la réglementation en vigueur relative aux objets bruyants,	/	/	Suivi des travaux lors de la viabilisation.	Vérification de la bonne mise en œuvre des mesures : organisation du chantier de viabilisation et prise en compte des retours éventuels (voisinage, concessionnaire, etc.) – ajustement de l'organisation si nécessaire,	Maitre d'œuvre Architecte paysagiste Entreprises en charges des travaux Maitre d'ouvrage.	Néant à ce stade car il s'agit de coût inhérent à la viabilisation de la zone.
Effets liés à l'exploitation du projet									
Augmentation de la quantité de déchets à traiter, de la consommation	Faible	/	/	/	Garantir un environnement paysager agréable aux riverains et	Suivi des activités économiques et notamment	Prise en compte des éventuels retours des riverains vis-à-vis	Collectivité ou délégataire après la rétrocession	

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
en eau potable et des différents réseaux.					limiter les nuisances durant la phase de travaux et sa phase d'exploitation,	des besoins en foncier ;	des nuisances sur la zone.	des espaces publics	
Augmentation de la charge polluante à la station d'épuration.	Faible	/	/	/	Conforter le bassin de vie locale en créant de nouveaux emplois et en renforçant le tissu économique existant,	Suivi des permis de construire et notamment vis-à-vis des nuisances sonores engendrés par les entreprises.		Collectivité - Service Déplacement - délégataire.	
Perte de surface agricole utile de 9 ha pour l'unique exploitant présent sur le site.	Fort	/	/	Compensation en voie de discussion avec l'exploitant	Garantir un confort de vie pour le voisinage aussi bien durant la phase de travaux que lors de la future occupation du site.				
Risque de gêne de voisinage liée à l'exploitation du site (augmentation du trafic routier local,	Faible	Conservation du boisement au Nord-Est du site permettant de limiter les nuisances	/						

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
qualité de l'air, etc.).									
Augmentation de l'activité économique liée à la période de travaux et à l'arrivée de nouvelles entreprises.	Fort	/	/	/					

Tableau 16 : Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur les réseaux (source – EF Etudes)

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
Effets en phase travaux									
Coupures éventuelles des réseaux lors de la viabilisation de la zone.	Faible		Les entreprises devront faire les demandes nécessaires auprès des concessionnaires afin de connaître précisément la localisation des ouvrages existants et les modalités de raccordement. En cas de nécessité de coupure de réseau, une information auprès des riverains et de la mairie sera réalisée.			Suivi de la mise en œuvre des réseaux	Vérification à l'avancement des travaux et de l'efficacité des ouvrages	Collectivité Maître d'œuvre Entreprises Concessionnaires	Néant à ce stade car il s'agit de coût inhérent à la viabilisation de la zone.
Effets liés à l'exploitation du projet									

Impacts	Niveau d'impact	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Efficacité des mesures	Suivi	Indicateur de suivi	Opérateurs en charge du suivi	Coût mesures ERC et suivi
Nécessité d'étendre les réseaux pour la viabilisation de la zone (eau potable, électricité, téléphonie, eaux usées, etc.) – nouveaux besoins	Faible			Vérification de la capacité des différents réseaux pour autoriser le raccordement des nouvelles entreprises – étude de faisabilité imposée avec une convention de raccordement si un gros consommateur vient s'implanter sur la zone.	Garantir une compatibilité des différents raccordements et une limitation des nuisances sur les riverains.	Suivi du dimensionnement des réseaux au stade Projet Suivi de la mise en œuvre des réseaux Suivi des besoins en fonction des futurs porteurs de projet du dimensionnement des réseaux au stade Projet Suivi de la mise en œuvre des réseaux Suivi des besoins en fonction des futurs porteurs de projet	Vérification de la compatibilité du projet par rapport aux réseaux existants Phase d'exploitation / Prise en compte des éventuels gros besoins pour les futurs porteurs de projet.	Collectivité Concessionnaires	

6 EFFETS CUMULES AVEC D'AUTRES PROJETS CONNUS

Le projet n'emporte pas d'effets cumulés significatifs avec le projet d'extension de ZAC du Prieuré sur la commune du Cellier d'un point de vue hydraulique, ni de l'assainissement. Toutefois, l'espèce du Chardonneret élégant a été identifiée sur ces 2 sites.

Le territoire de nidification du Chardonneret élégant doit répondre à deux exigences. D'abord, il doit comporter des arbustes élevés ou des arbres pour le nid. Ensuite, il doit présenter une strate herbacée dense riche en graines diverses. Ainsi, l'espèce est commune au niveau des milieux boisés ouverts comme les lisières, les clairières, le long des routes, les parcs, vergers et jardins arborés. Bien que le Chardonneret élégant ne soit pas une espèce inféodée aux milieux agricoles, il apprécie les zones bocagères. Or, le projet d'extension du PA du Cellier sera principalement aménagé au niveau des parcelles agricoles en culture, les haies seront en grande partie conservées et la partie Est du projet ne sera pas aménagée. Seul 38 ml de haies seront supprimés pour permettre la réalisation des voies d'accès. De fait, ce projet ne présente pas d'impact pour le Chardonneret élégant, et n'est donc pas susceptible d'avoir des effets cumulés avec le projet d'extension de la ZAC du Prieuré.

6.1 RESPECT DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL

Le SCoT aborde de nombreux thèmes dont certains sont en interaction avec le projet. La programmation ainsi que la localisation sont en pleine cohérence avec le projet envisagé par la COMPA.

6.2 RESPECT DU SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET DU SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE

Le projet concerne une extension urbaine sur un secteur à dominante agricole. Le projet prévoit la préservation des milieux humides et le renforcement des liaisons écologiques à l'échelle du site. La gestion des eaux pluviales sera traitée globalement à l'échelle des sous bassins versants élémentaires concernés. L'ensemble des ouvrages hydrauliques sera dimensionné avec un rejet de fuite de 2,51 l/s/ha pour une protection décennale au minimum conformément aux recommandations de ces documents cadres.

Le projet est donc en pleine adéquation avec les objectifs du SDAGE et du SAGE.

6.3 RESPECT DES AUTRES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX LIES AU PATRIMOINE NATUREL

Le projet n'est pas directement concerné par ceux-ci : NATURA 2000, ZNIEFF de type I, sites classés ou inscrits, grands sites et parcs naturels régionaux, SRCE.

Il est toutefois connecté hydrauliquement à la ZNIEFF de type II : Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne. Les rejets de substances polluantes dans les eaux sont ciblés comme un facteur de vulnérabilité pour cette zone et les autres ZNIEFF de type I qu'elle englobe. Cela justifie le choix de gestion des eaux pluviales en mettant en œuvre des compensations maximisées vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols qui permettront de ne pas dégrader ces milieux remarquables.

Le projet respecte donc ces autres documents supra-communaux.

6.4 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX

Le projet veille à respecter les différents documents (RG, RP, OAP, PADD, SDGEP, etc.) du PLU de la commune du Cellier. Il est donc compatible avec orientations d'aménagement planifiées par la commune.

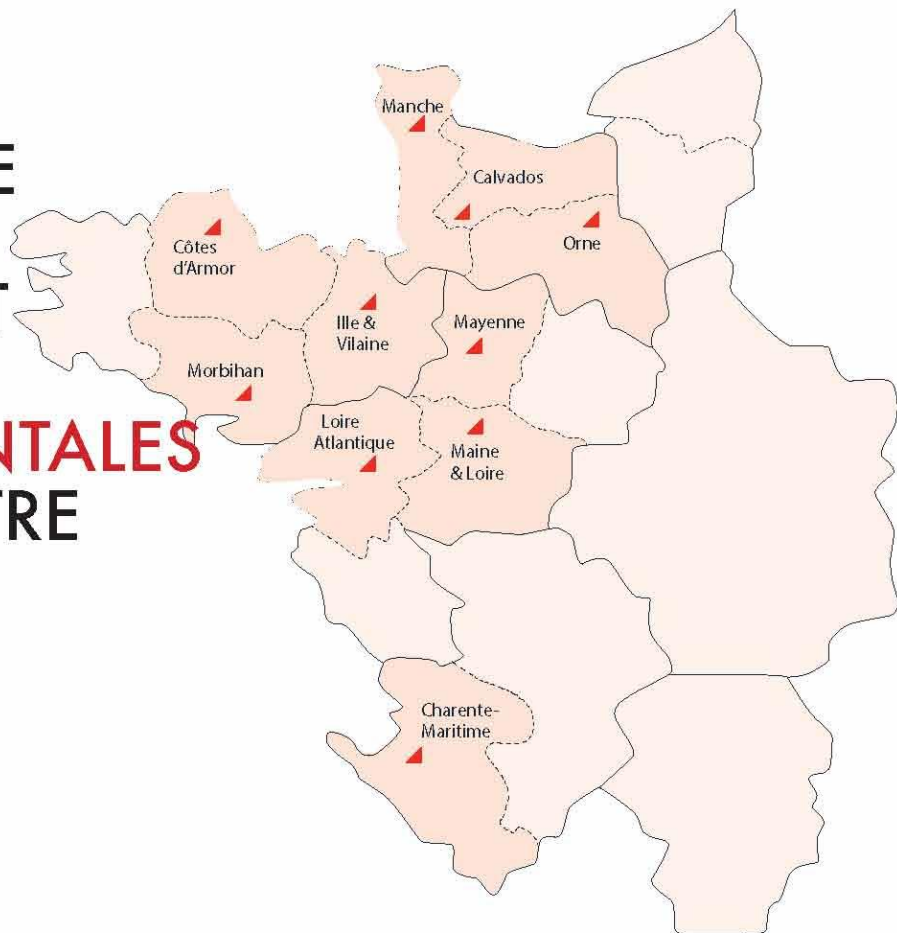
7 TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Niveau de l'enjeu (source – EF Etudes)	5
Tableau 2: Synthèse des enjeux concernant le patrimoine naturel (source – EF Etudes)	6
Tableau 3: Synthèses des enjeux concernant la trame verte (source – EF Etudes)	10
Tableau 4: Synthèse des enjeux concernant la trame bleue et la gestion de l'eau (source – EF Etudes).....	12
Tableau 5: Synthèse des enjeux concernant la planification urbaine (source – EF Etudes)	15
Tableau 6 : Synthèse des enjeux concernant l'archéologie et les risques de nuisances (source – EF Etudes)	18
Tableau 7 : Niveau de l'enjeu (source – EF Etudes)	25
Tableau 8 : Synthèse de l'état initial du site et de son environnement (source – EF Etudes)	26
Tableau 9 : Niveau de l'impact (source – EF Etudes)	38
Tableau 10: Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur les sols (source – EF Etudes).....	39
Tableau 11 : Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur le milieu hydraulique (source – EF Etudes).....	41
Tableau 12: Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur le paysage local et les milieux naturels (source – EF Etudes)	44
Tableau 13 Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur le déplacement, l'accès et la sécurité (source – EF Etudes).....	48
Tableau 14: Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur l'énergie, le climat et l'air (source – EF Etudes)	51
Tableau 15: Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur le milieu humain, l'économie, le voisinage, la santé, l'archéologie (source – EF Etudes)	54
Tableau 16 : Synthèse des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts du projet sur les réseaux (source – EF Etudes).....	57

8 TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation de la commune de Le Cellier au sein de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis (source – EF Etudes)	4
Figure 2 : Situation de la ZAE des Relandières actuelle et du projet (source - EF Etudes)	4
Figure 3 : Sites Natura 2000 à proximité du site d'étude (source – EF Etudes)	8
Figure 4 : Sites ZNIEFF à proximité du site d'étude (source – EF Etudes)	8
Figure 5 : Arrêtés préfectoraux de protection de biotope (source - EF Etudes)	9
Figure 6 : Sites classés et inscrits présents dans la commune du Cellier (source – EF Etudes)	9
Figure 7 : Extrait des objectifs d'amélioration du SRCE (source - SRCE 44)	11
Figure 8 : Plan des prescriptions du RG au niveau du site de projet (source – PLU)	11
Figure 9 : Périmètre du SAGE Estuaire de la Loire et de ces principaux cours d'eau (source – EF Etudes)	14
Figure 10 : Carte de zonage pluvial (source - SDAEP)	14
Figure 11 : Un développement économique rayonnant et équilibré (source - PADD-SCOT)	17
Figure 12 : Zonage PLU actuellement en vigueur sur le périmètre de projet (source -PLU)	17
Figure 13 : Périmètres de prescription d'isolement acoustique applicable au niveau du Cellier (source - Carmen.fr)	20
Figure 14 : Localisation des stations radioélectriques aux alentours du projet (source - ANFR)	20
Figure 15 : Périmètre du PPRI Loire-Amont (source - PPRI)	21
Figure 16 : Zonage sismique de la France (décret n°2010-1255)	21
Figure 17 : Zonage du potentiel de radon présent dans les sous-sols de la commune (Géorisques)	21
Figure 18 : Zonage des zones sensibles aux remontées de nappes (Géorisques)	22
Figure 19 : Zonage des zones exposées au retrait et gonflement des argiles (Géorisques)	22
Figure 20 : Localisation des transports de matières dangereuses (source – DDRM Préfecture de Loire-Atlantique)	23
Figure 21 : Localisation des transports de matières dangereuses (source – DDRM Préfecture de Loire-Atlantique)	23
Figure 22 : Canalisation de transport de matières dangereuses : Gaz, hydrocarbures, produits chimiques (source - Géorisques)	24
Figure 23 : Localisation des sites (source -Géorisques)	24
Figure 24 : Localisation des ICPE au niveau du secteur du projet (source - Géorisques)	24
Figure 25 : Localisation des sondages pédologiques (source – EF Etudes – 2019)	31
Figure 26 : Relief à l'échelle du Site (source – EF Etudes)	31
Figure 27 : Réseau hydraulique du site de projet (source – EF Etudes)	32
Figure 28 : Délimitation des habitats et des haies du secteur d'étude (source : études faune flore, Execo Environnement)	32
Figure 29 : Carte de synthèse des intérêts et enjeux écologiques (source : études faune flore, Execo Environnement)	33
Figure 30 : Plan de maîtrise foncière (source - COMPA)	33
Figure 31 : Plan d'aménagement retenu au stade avant-projet (TECAM)	36
Figure 32 : Présentation des mesures ERC du volet terrassement (source – EF Etudes)	40
Figure 33 : Présentation des mesures ERC du volet hydrologie (source – EF Etudes)	43
Figure 34 : Présentation des mesures ERC du milieu naturel et paysager (source – EF Etudes)	47
Figure 35 : Présentation du volet déplacements (source – EF Etudes)	50
Figure 36 : Présentation du volet Energie-climat (source – EF Etudes)	53

NOTRE EXPERTISE AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DE SOLUTIONS ENVIRONNEMENTALES ADAPTEES A VOTRE TERRITOIRE ▲



EF Études Loire Atlantique (siège)

3 rue Galilée BP 84114
44341 Bouguenais Cedex
Tél : 02 51 70 67 50
Fax : 02 51 70 62 85
contact.44@ef-etudes.fr

AGENCES

▲ EF Études Ille & Vilaine

ZA Le Chemin Renault
35250 Saint Germain sur Ille
Tél : 02 99 55 41 41
Fax : 02 99 55 42 02
contact.35@ef-etudes.fr

▲ EF Études Manche

Tél : 02 33 40 13 69
contact.50@ef-etudes.fr

▲ EF Études Orne

Tél : 02 33 12 62 19
contact.61@ef-etudes.fr

▲ EF Études Calvados

Tél : 02 33 12 62 19
contact.14@ef-etudes.fr

▲ EF Études Côte d'Armor

Tél : 02 96 44 05 05
contact.22@ef-etudes.fr

▲ EF Études Morbihan

Tél : 02 97 22 38 05
contact.56@ef-etudes.fr

▲ EF Études Mayenne

Tél : 02 43 67 34 60
contact.53@ef-etudes.fr

▲ EF Études Maine & Loire

Tél : 02 41 52 84 18
contact.49@ef-etudes.fr

▲ EF Études Charente-Maritimes

Tél : 05 46 95 58 73
contact.17@ef-etudes.fr



www.ef-etudes.fr