



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré sur le projet
d'extension de la zone d'activités économiques des Relandières,
porté par la communauté de communes du Pays d'Ancenis,
commune de Le Cellier (44)**

n° PDL 022392 / GUNENV

Introduction sur le contexte réglementaire

En application de l'article R.122-6 du code de l'environnement, la MRAe Pays de la Loire a été saisie du projet d'extension de la zone d'activités Les Relandières sur la commune de Le Cellier, porté par la communauté de communes du pays d'Ancenis (COMPA).

L'avis qui suit a été établi en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement. Il porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement par ce projet, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale pour laquelle le dossier a été établi.

Conformément au règlement intérieur de la MRAe adopté le 10 septembre 2020, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis. Ont ainsi délibéré sur cet avis par correspondances numériques : Paul Fattal, Vincent Degrotte, Daniel Fauvre.

Destiné à l'information du public, le présent avis de l'autorité environnementale doit être porté à sa connaissance, notamment dans le cadre de la procédure de consultation du public. Il ne préjuge ni de la décision finale, ni des éventuelles prescriptions environnementales associées à une autorisation, qui seront apportées ultérieurement.

Conformément aux articles L.122-1 V et VI du code de l'environnement, cet avis devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public selon un calendrier conforme aux dispositions de consultation du public retenues dans le cadre de la procédure d'instruction réglementaire. Ce mémoire en réponse doit notamment préciser comment le maître d'ouvrage tient compte de l'avis de la MRAe.

Le présent avis est établi sur la base de la version du dossier datée de mai 2025 telle que transmise à l'autorité environnementale le 14/08/2025. Il est publié sur le [site de la MRAe Pays de la Loire](#) et sur le portail [national de l'évaluation environnementale](#).

Objet et contexte

La commune du Cellier compte 4 051 habitants (Insee 2023) et occupe un territoire de 3 599 ha. Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis (COMPA) qui compte 20 communes. Bordant la Loire sur sa rive droite, Le Cellier est située à 25 km de Nantes et 20 km d'Ancenis. Dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2013, la commune est également couverte par le schéma de cohérence territoriale du Pays d'Ancenis (Scot) approuvé le 28 février 2014 et actuellement en cours de révision. La COMPA dispose de la compétence pour définir la stratégie de développement économique sur l'ensemble du territoire du Pays d'Ancenis et, en particulier le développement des zones d'activités économiques (ZAE) comme celle des Relandières dont l'extension est l'objet de cet avis. Bénéficiant d'une localisation stratégique entre Nantes, Ancenis et Angers, la ZAE des Relandières est identifiée pour accueillir des petites et moyennes industries ainsi que des activités artisanales.

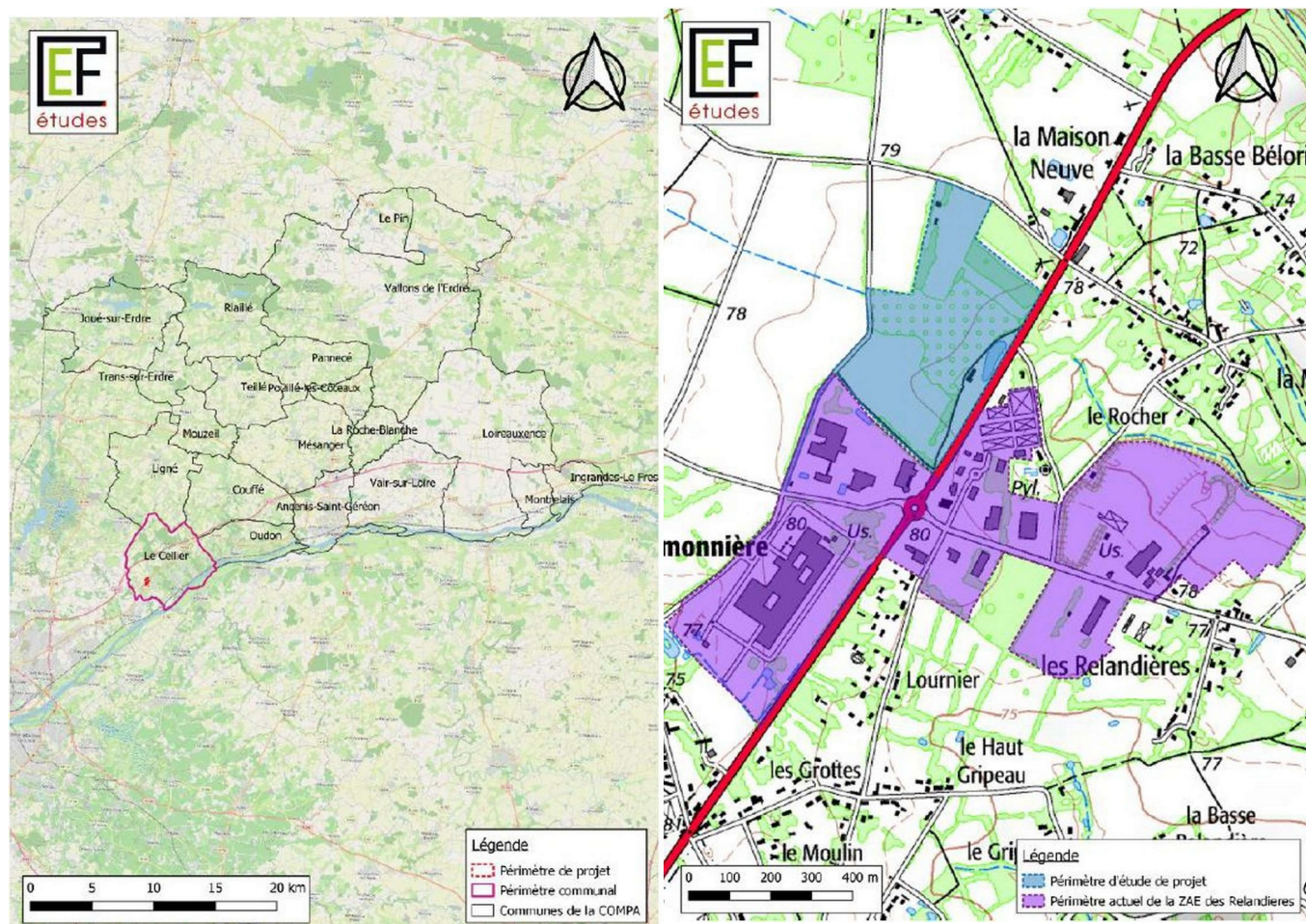
Le site de l'extension de la zone d'activités des Relandières est situé à 2,5 km à l'ouest du bourg du Cellier et couvre 12 ha. Le projet est situé à 2,7 km du lit principal de La Loire et 2,3 km des îles et des prairies humides inondables qui la bordent.

Le site, desservi par la route de la Maison Neuve, est situé à proximité immédiate de la RD 723 qui relie Nantes à Ancenis et Angers. L'échangeur le plus proche avec l'autoroute A11 (Nantes-Paris) est à moins de 20 km. L'accès à l'extension de la ZAE des Relandières s'effectuera depuis la rue des Relandières au sud en prolongeant une rue existante.

Le périmètre de projet initial était de 17 ha, ramené à 12 ha suite à la mise en œuvre de mesures d'évitement de secteurs dotés d'enjeux relatifs aux zones humides et espèces protégées qui ont conduit à renoncer à deux

tranches dans la version du projet retenue et présentée dans l'étude d'impact. Les choix qui ont conduit à retenir cette version finale du projet sont exposés relativement précisément dans l'étude d'impact. Les études relatives aux enjeux environnementaux (habitats-faune-flore, zones humides notamment) ont toutefois été conduites sur le périmètre initial de 17 ha qui inclut celui du projet.

L'extension de la ZAE des Relandières est réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager. Son périmètre est scindé en 12 lots compris entre 2 000 et 10 000 m². Le site est localisé en zone 1AUe dans le PLU du Cellier et n'est concerné par aucune orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



Plan de situation du projet - source : résumé non-technique page 5.



Les périmètres d'étude et de projet - Source : étude d'impact page 10.

Enjeux environnementaux

Ressources en eau	Existence	Impacts
Zones humides	Oui	Non

Le PLU identifie une zone humide au niveau d'un plan d'eau présent dans le périmètre du site d'étude et de projet. Des inventaires pédologiques ont été réalisés en février 2016 et ont permis de localiser 5 zones humides totalisant 2,68 ha sur l'ensemble du périmètre d'étude. Des investigations pédologiques et floristiques complémentaires ont été réalisées en février 2019 et ont permis de mettre en évidence des habitats caractéristiques de zones humides (fourrés de saules et saulaie betulaie riveraine) occupant 1 700 m² sur deux zones. Or, les investigations pédologiques de 2019 ont livré des résultats différents de ceux de 2016 sur deux secteurs qui ne révélaient plus de caractères humides. L'étude d'impact attribue cette différence à l'augmentation de l'anthropisation du site sur un secteur anciennement occupé par une pépinière où l'eau ruisselait moins. L'étude d'impact a néanmoins retenu l'ensemble des zones humides caractérisées sur critères pédologiques lors des campagnes de sondages de 2016 et 2019. Au total, le site de projet serait concerné par 1,95 ha de zones humides identifiées sur critères floristique et pédologique. Ces données ne sont cependant que partiellement détaillées dans les annexes dédiées aux zones humides (absence des photos de sondages de 2016, absence des cartes et des analyses de 2019). Il convient ainsi de présenter l'ensemble de ces résultats en annexes.

L'aménagement retenu évite l'ensemble des zones humides qui seront intégrées dans des espaces verts enherbés. Ces derniers devraient contribuer à l'alimentation des zones humides selon l'étude d'impact. Les modalités de gestion des eaux pluviales visent à maintenir l'alimentation d'une vaste zone humide située à l'est du projet grâce notamment au bassin de rétention situé en amont. Les eaux de toitures des lots 4, 5 et 12 seront également directement renvoyées vers cette zone humide. Un entretien régulier des espaces verts contenant les zones humides sera effectué de manière à éviter leur fermeture par la végétation. L'étude d'impact n'étaye cependant pas si les espaces enherbés laissés en périphérie des zones humides seront suffisants pour assurer de manière durable leur alimentation.

Cours d'eau	Oui	Maîtrisés
Eaux superficielles et souterraines		

Le site à proximité d'un cours d'eau situé au nord. Un plan d'eau (ou grande mare) de 1 666 m² est présent dans l'emprise de la zone du projet.

Le projet est soumis à une procédure d'autorisation au titre de la loi sur l'eau¹ dans le cadre de laquelle les mesures liées à la gestion des eaux pluviales (EP) sont examinées. Élargie à des parcelles adjacentes au projet d'extension (11,8 ha), la surface totale prise en compte pour le volet eaux pluviales est de 14,5 ha. La commune du Cellier est par ailleurs dotée d'un schéma directeur des eaux pluviales (SDEAP). Le projet est situé dans les zones 4 et 6 de ce SDEAP qui requiert une infiltration des eaux pluviales à la parcelle avec en dernier recours un rejet dans le réseau avec un débit de fuite de 1l/s/ha en zone 4 (partie existante de la ZAE attenante à l'extension) et 3 l/s/ha en zone 6 (extension de la ZAE) pour une pluie d'occurrence décennale.

L'étude d'impact souligne que la perméabilité insuffisante des sols ne permet pas une gestion des EP par infiltration. Elles seront récupérées au sein des différents lots par un réseau de canalisation puis acheminées vers un bassin de rétention avant leur rejet pour partie dans le milieu ainsi que dans le réseau collectif des eaux pluviales. Les entreprises susceptibles de produire des rejets pollués seront équipées de dispositifs de pré-traitement². Les eaux issues des voiries seront collectées dans des noues enherbées puis acheminées vers le bassin de rétention via un réseau de canalisation. Le bassin de rétention également enherbé aura une capacité de stockage de 2 350 m³. Il est situé en amont d'une zone non aménagée de 3,7 ha en bordure de la RD 723 qui contient des espaces verts dont une partie en zone humide et un plan d'eau. Une partie des eaux de ce bassin maintiendront l'alimentation de la zone humide présente sur cette partie du projet. En cas de pluies d'occurrence supérieure à 10 ans, le surplus sera géré par un ouvrage de surverse situé en aval du bassin de rétention dont les eaux seront ensuite rejetées au niveau du fossé longeant la RD 723. L'étude d'impact ne précise pas comment les ouvrages de gestion des EP et notamment le bassin de rétention réagiraient en cas de pluie exceptionnelle d'occurrence égale ou supérieure à 10 ans, ni les incidences éventuelles sur les exutoires. Le bassin de rétention sera équipé de dispositif permettant de séparer les hydrocarbures en vue de leur récupération et de confiner une éventuelle pollution accidentelle en attendant son pompage ou son traitement³. L'entretien du bassin de rétention et de l'ouvrage de surverse aura lieu, selon le dossier, au minimum trois fois par an ainsi qu'après chaque événement pluviométrique important, sans précision quant à l'opérateur en charge de ces entretiens.

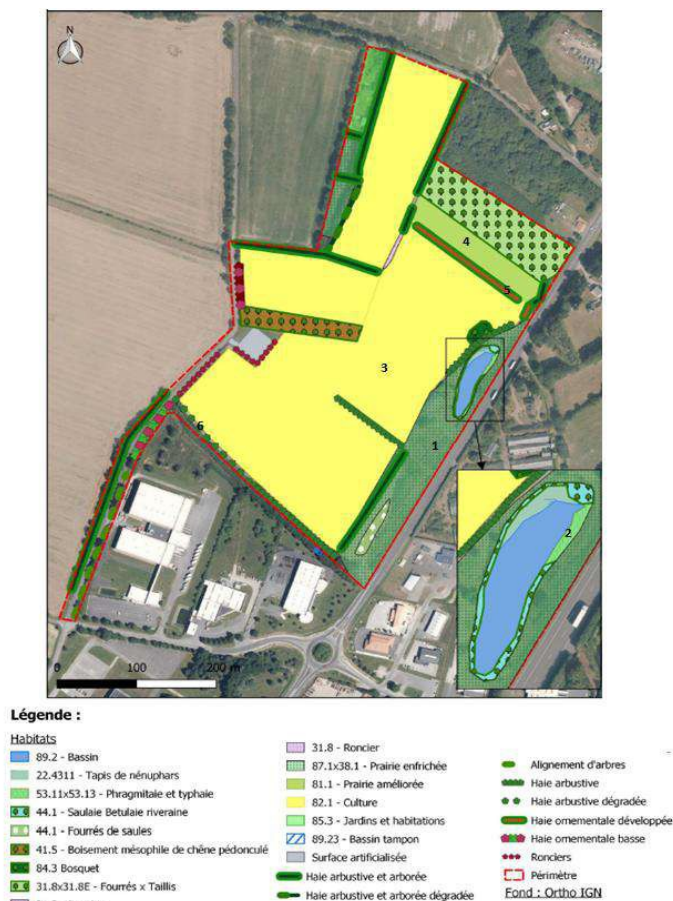
Le projet sera raccordé à la station de traitement des eaux usées « Le Cellier Les Mazeres » située sur la commune. Mise en service en 2001, cette station de type « boues activées », conforme en équipement et en performance a reçu en 2023 une charge entrante de 2 685 équivalent-habitants (EH) pour une capacité nominale de 4 350 EH. Avec une charge supplémentaire associée au projet estimée à 140 EH, l'étude d'impact confirme la capacité de la station à traiter les effluents liés à l'extension de la ZAE Les Relandières. L'étude d'impact rappelle que si une

¹ Le projet étant soumis à étude d'impact, la procédure de déclaration à laquelle est soumise le projet est, selon les dispositions de l'article L122-1-1 du code de l'environnement, basculée en autorisation.

² Système dit « débourbeur-séparateur ».

³ Il est prévu que les matières en suspension accumulées soient nettoyées par le gestionnaire de la ZAE suite à des événements pluvieux intenses.

industrie est amenée à rejeter des polluants de manière importante, soit une convention est mise en place avec le gestionnaire du réseau de traitement des eaux usées, soit l'entreprise devra disposer de sa propre unité de traitement.



Habitats présents sur le site d'étude – Source : étude d'impact.

Milieux naturels	Existence	Impacts
Arrêté de protection de biotope	Oui	Non
Un arrêté de protection de biotope existe au niveau des combles de L'Église Saint- Martin au Cellier située à 2,5 km du projet. Il concerne la présence de chauve-souris.		
Sites Natura 2000 ⁴	Non	Non

⁴ Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il comprend les Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui visent la conservation des oiseaux sauvages figurant en annexe I de la Directive européenne "Oiseaux sauvages" (79/409/CEE du 25/04/1979 modifiée du 30/11/2009 n°2009/147/CE) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui visent la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne "Habitats naturels-faune-flore" (92/43 CEE) du 21/05/1992.

Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ⁵	Oui	A déterminer
Le site Natura 2000 de la « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes » est localisé à 1 km du projet. Le site du projet n'est pas directement concerné par une Znieff. Cependant, 16 de ces zones d'inventaires sont situées à moins de 7 km. Parmi elles, trois Znieff sont à moins de 1 km du projet : la Znieff I « Bocages et mares de la Simonnière » borde le site, la Znieff I « Coulées et coteaux de Mauves et du Cellier » (0,9 km) et la Znieff II « Vallée de la Loire de Nantes au Bec de Vienne » (0,9 km). La Znieff « Bocages et mares de la Simonnière » revêt des enjeux liés à la présence de vieux arbres (chênes et cormiers) à Grand capricorne et des habitats favorables au Triton crêté.		
Sols et sous-sols	Non	Non
Le site est en grande partie occupé par des activités agricoles (cultures) et sur sa partie sud-ouest par du tissu urbain discontinu.		
Habitats – Faune – flore	Oui	Oui
L'état initial de l'environnement s'appuie sur plusieurs études impliquant trois bureaux d'études différents : une étude finalisée en juillet 2021 s'appuyant sur des inventaires réalisés en 2018, 2019 et 2021, une autre en 2022 alors que des inventaires complémentaires et leur analyse sont en cours au niveau du plan d'eau pour préciser le secteur occupé par le Triton crêté qui est une espèce protégée. Ces derniers éléments doivent permettre de définir d'éventuelles mesures de comblement d'une partie du plan d'eau selon l'étude d'impact. Seules les données des campagnes réalisées entre 2018 et 2022 sont présentées dans l'étude d'impact. Réalisés lors de 18 journées, les inventaires de terrain de ces études couvrent un cycle biologique complet réparti entre les années 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022. Seule une journée a été consacrée à l'avifaune hivernante en février 2020. Les inventaires conduits en 2022 ne portant que sur l'avifaune nocturne et les reptiles ne peuvent être considérées comme une actualisation des inventaires de 2018, 2019 et 2021 sur l'ensemble des cortèges faunistiques et floristiques. Dès lors, l'étude d'impact repose sur des inventaires ayant plus de cinq années d'ancienneté. <u>Habitats</u> : la zone d'étude est principalement occupée par des cultures, des prairies améliorées et des prairies enfrichées dont certaines sont bordées par des haies arborées et arbustives, des ronciers ou des haies composées d'espèces ornementales. Certaines de ces haies bénéficient d'une protection au PLU (L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme). Des friches prairiales sont localisées au sud, au sud-est à proximité du plan d'eau ainsi qu'au nord-ouest de la zone d'étude. Un secteur de fourrés et taillis est localisé au nord de la zone. Le plan d'eau (1 666 m²), autour duquel sont présents des saules et des bouleaux, accueille une végétation caractéristique des milieux aquatiques (nénuphars, phragmitaie et typhaie⁶). Un boisement de chêne pédonculé est localisé à l'ouest de la zone d'étude. <u>Flore</u> : une espèce invasive, le Robinier faux acacia, doit faire l'objet d'une vigilance particulière pour empêcher sa dissémination. Une seule espèce d'intérêt communautaire (Directive habitats), le Petit houx ou Fragon, a été observée dans des zones de fourrés au sud du secteur d'étude. Cette espèce ne fait cependant pas l'objet de disposition réglementaire en Loire-Atlantique. <u>Avifaune</u> : la fréquentation du site en période hivernale n'est pas abordée. Les données présentées concernent avant tout la période d'été lors de laquelle jusqu'à 39 espèces d'oiseaux ont été observées sur le site dont 25 sont		

⁵ Les Znieff de type I sont des espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;

Les Znieff de type II sont des espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

⁶ Roselière.

protégées. Il s'agit avant tout d'espèces fréquentant les milieux arbustifs et boisés des espaces semi-ouverts. Six d'entre elles représentent des enjeux : Chardonneret élégant (nidification – enjeu moyen), Linotte mélodieuse (nidification – enjeu moyen), Serin cini (nidification – enjeu moyen), Traquet motteux (alimentation – enjeu faible), Tourterelles des bois (nidification – enjeu faible), Bécassine des marais (alimentation – enjeu faible). Les enjeux sont concentrés au niveau des haies multistrates et des haies buissonnantes présentes sur le site. L'étude d'impact n'analyse pas les fonctionnalités pour l'avifaune (alimentation) des espaces en cultures en liaison avec les habitats utilisés au niveau des haies. L'étude d'impact s'appuie sur la liste rouge nationale des oiseaux nicheurs de 2016 ainsi que la liste rouge régionale des oiseaux nicheurs de 2014, cette dernière ayant fait l'objet d'une actualisation en janvier 2026.

Deux espèces nocturnes comme l'Effraie des clochers et la Chouette hulotte fréquentent le site.

Chiroptères : aucun gîte n'a été mis en évidence sur la zone d'étude. Les écoutes effectuées en octobre 2018 puis en avril et en mai 2021 ont permis de contacter seulement deux espèces : la Pipistrelle commune et la Barbastrelle d'Europe. Ce sont surtout les secteurs boisés et le plan d'eau qui présentent des habitats favorables à ces espèces. Cette faible présence peut être liée à une pression d'inventaire insuffisante notamment lors des périodes de mise-bas entre juin et août et lors des transits automnaux entre fin août et début novembre.

Amphibiens : cinq espèces ont été observées au niveau du plan d'eau et de fossés à proximité dont plusieurs adultes de Tritons crêtés, des têtards de Grenouille agile, des Grenouilles vertes, des Grenouilles rieuses et des têtards de Crapaud épineux. La présence de têtards de Grenouille agile dans un fossé à l'opposé du plan d'eau indique des déplacements de l'espèce sur l'ensemble du site. Le Triton crêté, la Grenouille agile et la Grenouille verte sont protégés aux niveaux européen et français.

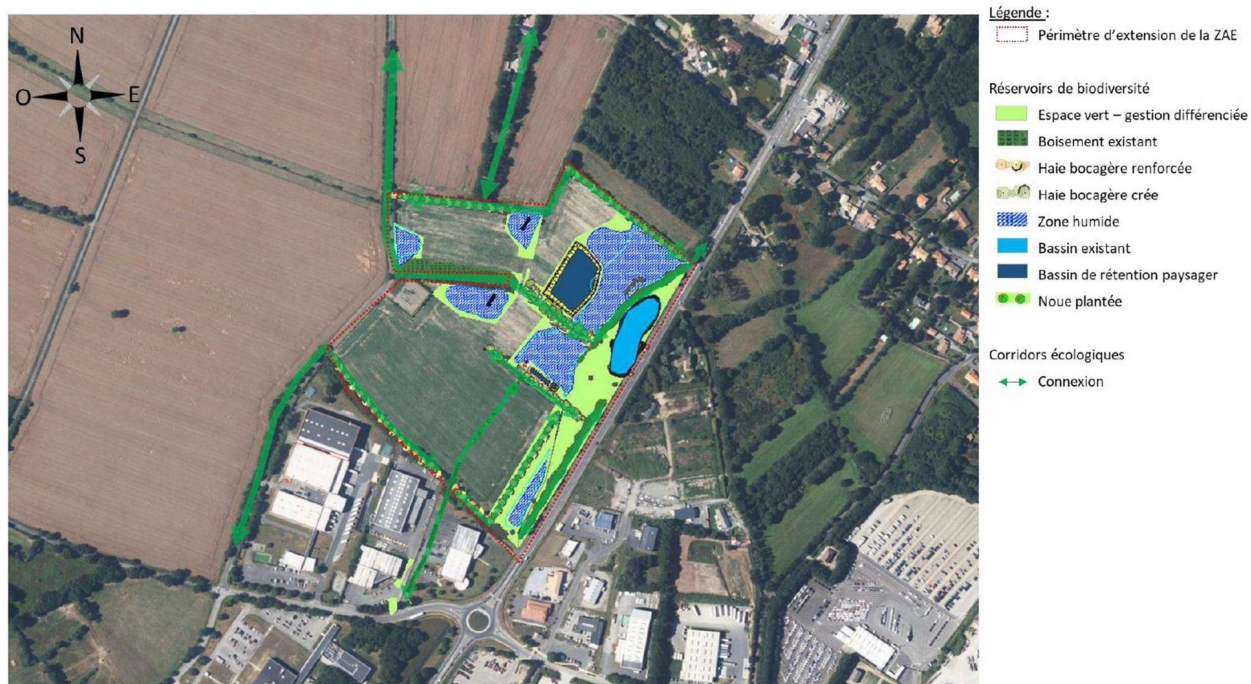
Reptiles : le Lézard à deux raies, le Lézard des murailles, la Couleuvre helvétique, la Couleuvre d'esculape et l'Orvet fragile ont été observés au niveau des haies et en bordure du plan d'eau.

Aucune trace de présence d'insecte saproxylophage n'a été observée sur le site du projet. Seul est mentionné un arbre présentant des traces de Grand Capricorne en bordure d'une route longeant le site mais hors périmètre de la zone de projet.

Sur la base de l'état initial des enjeux écologiques du site, l'étude d'impact présente une carte des corridors écologiques pressentis et proposant des corridors à reconstituer qui seront repris dans le plan de composition du projet.

L'impact direct du projet concernera une vaste part des surfaces en culture, 38 m de haies sur deux portions dont une entrée de site et une autre en son sein pour le passage des voiries et 147 m de ronciers en bordure ouest du site. Le reste des 1 328 m de haies sera préservé dont 1 023 m seront renforcés notamment en périphérie du site. Des haies seront créées sur 271 m, notamment pour constituer un corridor écologique entre le secteur autour du plan d'eau et les secteurs boisés à l'ouest du site reliés à des fossés extérieurs bordant le périmètre de projet. Des bandes inconstructibles, représentant un total de 0,4 ha mais dont la largeur n'est pas précisée, sont prévues aux abords des haies en limite de lots afin de prévenir toute atteinte à ces dernières. Cependant, étant donné l'absence d'analyse des fonctionnalités pour la faune et notamment l'avifaune, des prairies qui seront aménagées, l'étude d'impact n'évoque pas les incidences indirectes de la perte de ces espaces sur le maintien des fonctionnalités des habitats évités comme les haies. Les secteurs contenant les zones humides, leurs abords et le plan d'eau ne seront pas impactés dont la zone débutant au nord et s'étendant sur toute la bordure longeant la RD 723 qui vise également à offrir des habitats à la Linotte mélodieuse et au Chardonneret élégant. Ces espaces (dont le bassin de rétention) feront l'objet d'une gestion différenciée minimisant les fauches et entretenant les habitats notamment en bordure du plan d'eau. Les plants de robinier faux acacia seront enlevés intégralement lors des travaux. Outre la pose de nichoirs, de gîtes à chiroptères et de pierriers destinés aux reptiles, l'éclairage nocturne implanté uniquement le long des voiries sera adapté pour réduire la pollution lumineuse vers le ciel. Cependant, ces mesures sont présentées à tort comme des mesures de réduction alors qu'il s'agit de mesures d'accompagnement voire de compensation. Des mesures de suivi tous les deux ans de la faune sont prévues : suivi des oiseaux nicheurs (indice ponctuel d'abondance, utilisation des nichoirs), suivi des chiroptères (points d'écoute et utilisation des

gîtes), suivi des reptiles (pose de plaques) et suivi de la population d'amphibiens de la grande mare.		
Trame verte et bleue (TVB) / corridors écologiques	Non	Pris en compte
Le site n'est pas directement concerné par un corridor écologique ni un réservoir de biodiversité identifié au Srdet Le site est à proximité d'un cours d'eau et d'un boisement identifiés dans la TVB du PLU. L'aménagement du site prévoit de renforcer certains corridors internes notamment celui identifié entre le secteur autour du plan d'eau et un linéaire de boisements de chênes reliant le site avec des fossés en bordure nord-ouest. Ces aspects sont précisés dans la section précédente « Habitats – Faune – flore ».		
Consommation d'espaces	Oui	Oui
L'étude d'impact n'explique pas comment le projet s'inscrit dans la stratégie de maîtrise de la consommation foncière de la commune. Le projet initial portant sur 17 ha a été réduit à 12 ha. Les espaces non-imperméabilisés et végétalisés représentent environ 5,5 ha. L'étude d'impact n'apporte pas de précision concernant les possibilités d'optimisation des surfaces pour réduire l'emprise des 12 lots totalisant 5,6 ha. Une étude d'optimisation de la densité de l'opération d'aménagement et la façon dont le projet prend en compte ses conclusions telle que le prévoit l'article R122-5 du code de l'environnement n'est pas proposée.		



Trames verte et bleue du site d'étude – Source : étude d'impact page 205.

Activités humaines	Existence	Impacts
Risques naturels	Oui	Pris en compte
Concernée par le risque d'inondations, la commune du Cellier est couverte par l'atlas des zones inondables (AZI) de la vallée de la Loire ainsi que par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) « Loire amont » approuvé le 12 mars 2001. Étant cependant situé en surplomb sur un plateau (entre 77 et 81 NGF) à une distance d'environ 2,2 km de la vallée de la Loire (moins de 25 m NGF), le site du projet n'est pas concerné par les inondations de la Loire. Le projet est situé en zone de sismicité modérée (zone 3/5) qui impose des règles de construction parasismiques pour les constructions neuves. L'ensemble de la commune du Cellier est classé en risque radon potentiel fort (catégorie 3).		
Risques technologiques	Oui	A compléter
La canalisation de gaz Nozay-Le Cellier se termine au niveau d'une station de gaz localisée en bordure du site de projet. Cette présence se traduit par une servitude d'une bande de 8 m non constructible et non-plantable. La parcelle de la station est la propriété de GRT-gaz et sera exclue du périmètre opérationnel du projet d'extension de la zone d'activité des Relandières. Une analyse des risques liés à cette station a été réalisée, mais elle n'est pas détaillée dans l'étude d'impact.		
Bruit – nuisances – trafic – accès	Oui	Oui
Le projet est encadré par plusieurs axes de circulation secondaires dont la route de La Maison Neuve au nord-est, la Route des Relandières au sud-ouest et le But des Houssines à l'ouest. Le projet est localisé dans la bande des 75 mètres liée au classement de catégorie 2 de la RD723⁷ qui longe le projet à l'est. Ce classement implique des prescriptions d'isolation acoustique pour les constructions. La ZAE est desservie par la ligne de bus régionale n°346 Vallons-de-l'Erdre / Nantes gare SNCF mais avec une fréquence faible : elle dessert deux fois par jour l'arrêt « Relandières parking » sur la RD 723 en direction de Nantes et une fois en fin de journée en direction de Vallons-de-l'Erdre. Aucune piste cyclable ne passe à proximité de la ZAE des Relandières. Cette offre peu développée de modes de déplacement alternatifs entretient une forte dépendance du projet à la voiture.		

Énergie – Climat	Existence	Impacts
Sobriété énergétique - Développement des énergies renouvelables Prise en compte du changement climatique	Oui	A compléter
L'étude d'impact ne propose pas de bilan des gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie. Comme le requiert l'article L.128-4 du code de l'urbanisme, une étude sur le potentiel de développement de développement des énergies renouvelables a été réalisée pour le projet d'extension de la ZAE Les Relandières. L'étude vise ainsi à évaluer le potentiel d'énergie renouvelables et de récupération ainsi que l'intérêt de mettre en place un réseau de chaleur et de froid. L'étude réalisée en juillet 2020 se base sur la réglementation thermique		

⁷ Arrêté préfectoral du 8 octobre 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. En 2023, mesuré à un point de comptage sur la RD 723 situé à 2 km au sud-ouest de la ZA des Relandières, le trafic moyen journalier annuel (TMJA) était de 14 186 véhicules dont 1 414 poids lourds.

RT2012 alors que la réglementation environnementale RE2020⁸ s'applique depuis mai 2026 aux nouveaux bâtiments artisanaux et industriels. Deux scénarios d'occupation ont été étudiés renvoyant chacun à des besoins énergétiques différents : une première configuration où 14 % de la surface plancher est occupée par des activités industrielles plus consommatrices d'énergie, le reste étant affecté à des activités artisanales et une seconde configuration où 55 % de la surface plancher est utilisée pour des activités industrielles.

La solution potentiellement la plus pertinente serait le photovoltaïque selon l'étude⁹. Concernant le photovoltaïque sur toiture et sur ombrières, les possibilités de développement sont identiques entre les deux configurations. Avec une capacité de production de 2 434 MWh, cette source permettrait de couvrir l'ensemble des besoins estimés des activités. Par rapport au scénario de référence avec une consommation électrique sur le réseau existant, la rentabilité de l'énergie photovoltaïque n'est cependant pas assurée selon l'étude. Elle est également dépendante des montages financiers (autoconsommation, revente, location toiture à des investisseurs classique ou bien en mode participatif...).

Il n'existe pas de réseau de chaleur à proximité de la ZAE des Relandières. L'étude estime de plus que la configuration du projet d'extension ne lui permet pas d'atteindre une densité minimale suffisante¹⁰ des besoins de chaleur. Cette estimation pourrait cependant évoluer dans le cas où des entreprises avec des besoins importants pour des procédés spécifiques (entrepôts logistiques de froid pouvant fournir de la chaleur à d'autres bâtiments ou entreprises avec de gros besoins à proximité).

Sur la base des éléments produits par l'étude de faisabilité concernant le développement des énergies renouvelables, l'étude d'impact indique que le choix relèvera de chacune des entreprises. L'étude d'impact rappelle cependant que la collectivité peut intervenir en fixant au niveau du PLU des obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions comme la majoration de volume constructible pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale¹¹. L'étude d'impact relève cependant que le maître d'ouvrage n'envisage pas d'imposer des exigences plus importantes que la réglementation énergétique en vigueur. L'orientation des parcelles afin de favoriser les apports solaires et l'installation de panneaux photovoltaïques relève de la décision de l'aménageur.

Impacts cumulés	Non	Limités
L'étude d'impact affirme que le projet ne présente pas d'impact cumulé avec le projet d'extension de la ZAC du Prieuré sur la commune du Cellier sans toutefois préciser les caractéristiques de ce projet. Un impact potentiel sur les populations de Chardonneret élégant qui ont été observées sur les deux sites est évoqué pour conclure à l'absence d'effets cumulés étant donné la conservation d'une majorité des habitats de cette espèce dans le projet d'extension de la ZAE des Relandières. A contrario, l'étude d'impact n'analyse pas les impacts cumulés du projet d'extension avec la partie déjà aménagée de la ZAE des Relandières sur des thématiques comme le bilan des gaz à effet de serre, les déplacements, la gestion des eaux pluviales notamment.		

⁸ La Réglementation environnementale 2020 (RE2020) encadre la performance énergétique et environnementale des constructions neuves en France en remplaçant la RT2012.

⁹ Le solaire thermique avec un potentiel de 48 MWh ne couvre que les besoins en eau chaude sanitaire alors que l'installation d'éolienne n'est pas envisageable en milieu urbain. La géothermie (potentiel de 523 MWh) et la filière bois-énergie (potentiel de 673 MWh) permettraient éventuellement de couvrir les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire, alors qu'avec un potentiel de 335 MWh, l'aérothermie est limitée au chauffage. Cependant, les solutions de chauffage à partir de l'aérothermie ou de la géothermie demeurent non rentables par rapport au gaz selon l'étude de faisabilité.

¹⁰ Estimée par l'Ademe à 1,5 MWh thermique/mètre linéaire/an pour présenter un intérêt technico-économique, la densité thermique du projet est de 1,10 Mwh/ml.

¹¹ Articles R151-42 et R151-28 du Code de l'Urbanisme.

Principaux enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet et des sensibilités environnementales du territoire, les enjeux environnementaux identifiés comme principaux par la MRAe sont :

- la consommation d'espace ;
- la biodiversité ;
- les zones humides ;
- les émissions de gaz à effet de serre et la sobriété énergétique ;
- l'insertion paysagère.

Appréciation de l'évaluation environnementale

– Points positifs

L'étude d'impact est bien présentée notamment grâce à des cartes et des photographies de bonne qualité.

La préservation des espaces de biodiversité et le renforcement des corridors écologiques sont des points positifs du projet. La pertinence des mesures de gestion des espaces végétalisés et des zones humides pour assurer leurs fonctionnalités est à souligner.

– Points perfectibles

L'étude d'impact, et notamment son annexe dédiée aux zones humides, doit présenter l'ensemble des éléments issus des différentes campagnes de diagnostics floristiques et pédologiques conduits en 2016 et 2019.

L'analyse de l'état initial n'identifie pas les espaces périphériques des zones humides présentes sur le site et à proximité. Par ailleurs, l'étude d'impact ne permet pas de s'assurer que les bandes enherbées laissées autour des zones humides seront suffisantes pour maintenir l'alimentation et les fonctionnalités de ces dernières.

En complément de la description qui est donnée du fonctionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales, l'étude d'impact doit évaluer les incidences de pluies de fortes intensité à la fois sur les ouvrages eux-mêmes et sur milieux récepteurs à l'aval.

Une analyse de l'inscription du projet dans les objectifs de maîtrise de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au niveau de la commune et de la communauté de communes du pays d'Ancenis est nécessaire.

L'étude d'impact doit apporter une analyse des impacts cumulés du projet d'extension avec la partie aménagée de la ZAE des Relandières notamment sur les gaz à effet de serre, les déplacements et la gestion des eaux pluviales.

– Insuffisances

L'étude complémentaire en cours relative à la population de Tritons crêtés et les conclusions qui pourront en être faites concernant l'aménagement du projet et les éventuelles mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC) doivent être intégrées dans l'étude d'impact.

Les inventaires faune-flore datent de 2018 et 2019 avec des compléments partiels sur l'avifaune nocturne et les reptiles. Remontant à plus de cinq années au moment du dépôt de l'étude d'impact, ces données d'inventaire apparaissent trop anciennes au regard des dispositions de l'article R411-21-4 du code de l'environnement.

Au regard de la très faible présence de chiroptères identifiée sur le site malgré l'existence de plan d'eau et de haies, espaces habituellement favorables à ces espèces, la démonstration de la suffisance des inventaires réalisés, qui occultent les périodes de mise-bas entre juin et août et lors des transits automnaux entre fin août et début novembre, demande à être apportée.

La caractérisation des enjeux concernant l'avifaune en période de nidification prend en compte des données obsolètes (liste rouge régionale des oiseaux nicheurs de 2014) et demande ainsi à être actualisée sur la base des dernières données disponibles, notamment la liste rouge régionale de janvier 2026.

Des éléments d'analyse paysagère sur les possibles vues sur le projet depuis la rive gauche de La Loire doivent être apportés et devront faire l'objet le cas échéant de mesures ERC.

La MRAe rappelle qu'une étude concernant l'optimisation des densités et la façon dont il en est tenu compte dans le projet doit être produite en application des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement.

Un bilan des gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie doit être réalisé et intégré dans l'étude d'impact. L'étude réglementaire sur le potentiel de développement des énergies renouvelables doit prendre en compte la mise en oeuvre de la RE 2020 en application depuis mai 2026 pour ce qui est de la construction des bâtiments artisanaux et industriels. Enfin, l'étude d'impact doit expliciter comment elle prend en compte dans le projet les enseignements de cette étude de faisabilité.

Recommandations de la MRAe

En rapport aux analyses ci-dessus, la MRAe recommande :

- *d'intégrer dans l'étude d'impact les éléments et conclusion de l'étude complémentaire sur la population de Tritons crêtés présentes sur le site du projet ;*
- *d'actualiser les inventaires faune et flore conformément aux exigences du code de l'environnement ;*
- *de prendre en compte la liste rouge des oiseaux nicheurs de France de janvier 2026 pour déterminer les enjeux des espèces présentes sur le site ;*
- *de justifier de la suffisance des inventaires relatifs aux chiroptères ;*
- *d'apporter des éléments d'analyse concernant l'insertion paysagère du projet depuis la rive gauche de La Loire ;*
- *de présenter une étude sur l'optimisation des densités accompagnée d'une analyse de sa prise en compte tel que le requiert l'article R122-5 du code de l'environnement ;*
- *de réaliser un bilan des gaz à effet de serre à l'échelle du projet, de tenir compte de la réglementation environnementale 2020 (RE2020) dans l'étude réglementaire de faisabilité du développement des énergies renouvelable et de présenter comment les conclusions de l'étude sont prises en compte dans le projet.*

Nantes, le 15 octobre 2026

Pour la MRAe Pays de la Loire, par délégation

Signé

Daniel FAUVRE