



**Comité de pilotage du 21 janvier 2022**

**La Chapelle Sur Erdre**

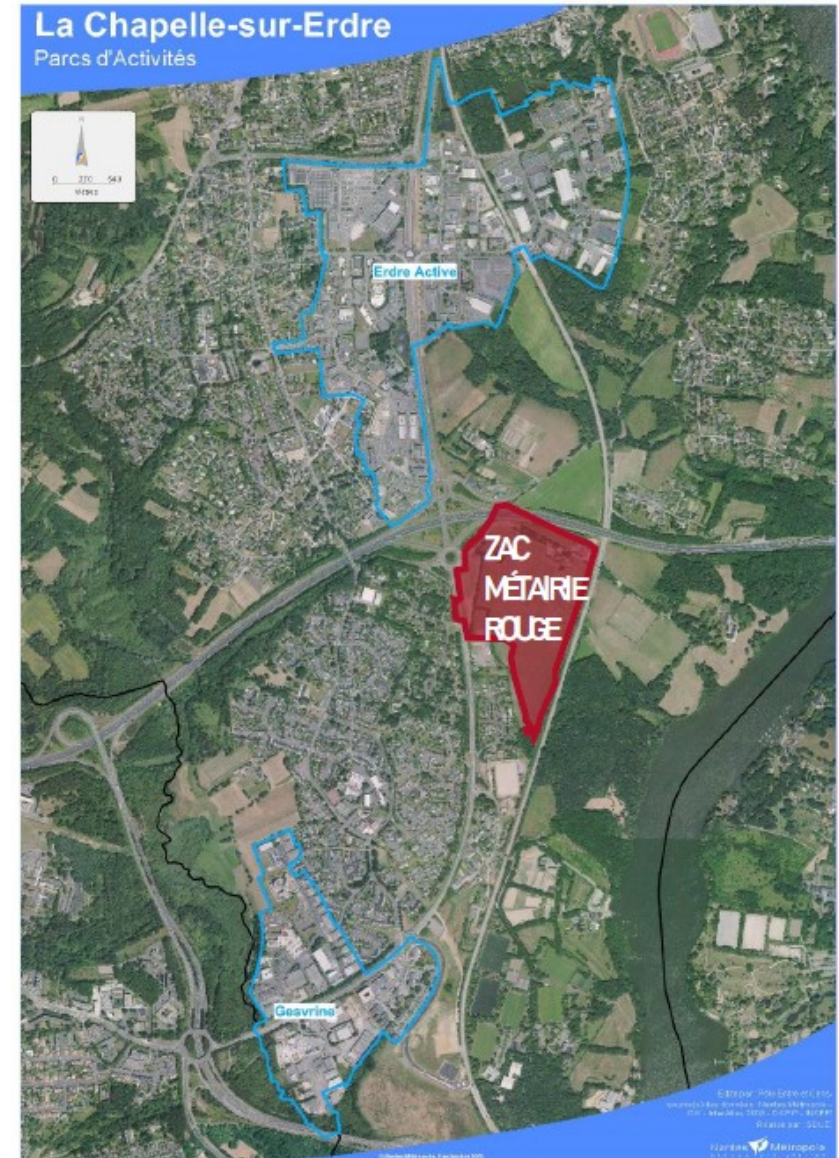


**ZAC de la Métairie Rouge : avancement**

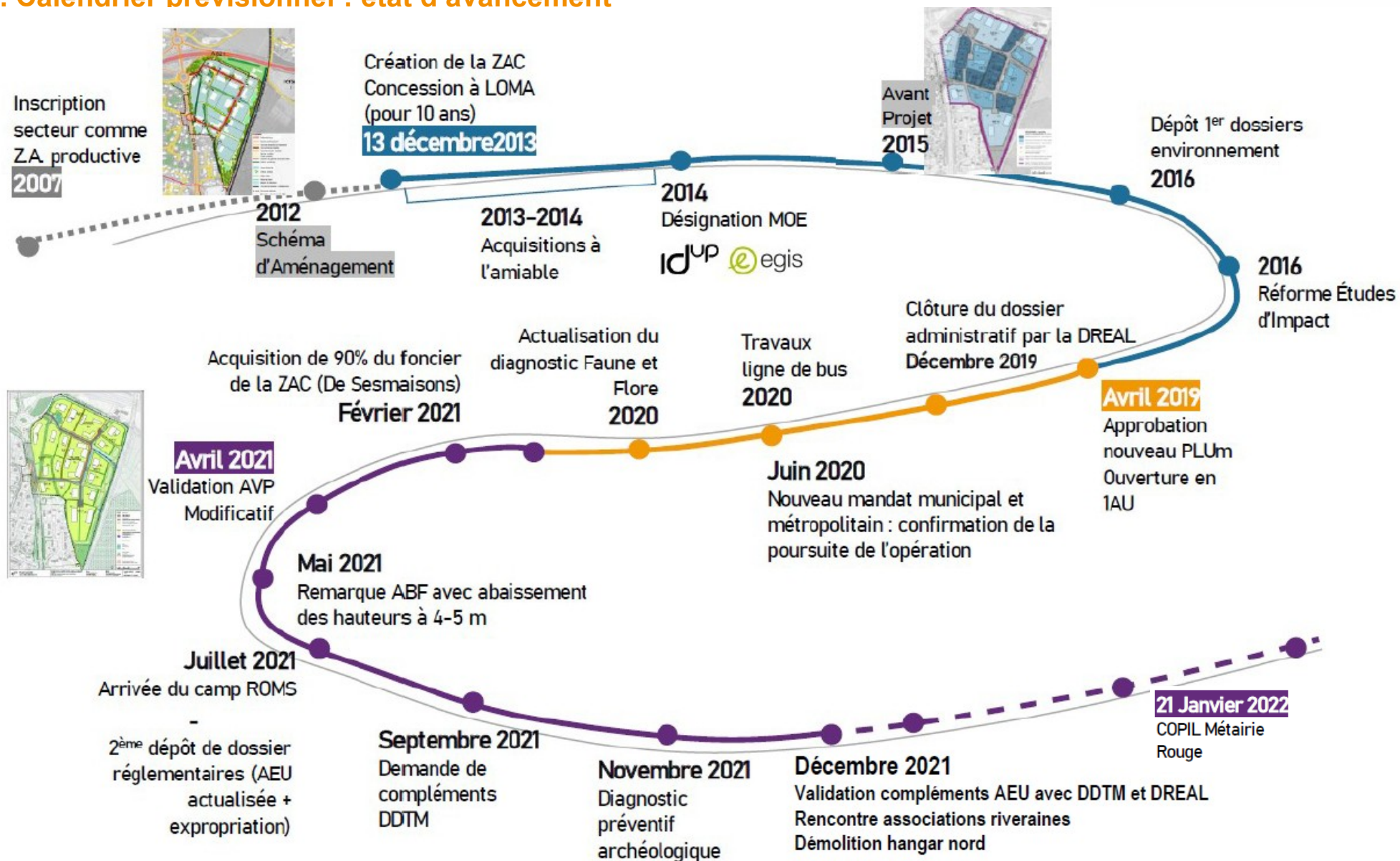
Réalisé par DTA Ouest Agglomération avec DGERI – LOMA – DEER DNJ – Pôle Erdre et Cens

## Sommaire

1. Calendrier prévisionnel et phasage
2. Consultation : suites du rdv lotissements du 7/12/2021
3. Dossier réglementaire AEU (autorisation environnementale unique)
4. Situation campements des roms
5. Mesures Éviter Réduire Compenser
6. Point financier
7. Stratégie de commercialisation et de sélection
8. Pré commercialisation : entreprise Lemer Pax

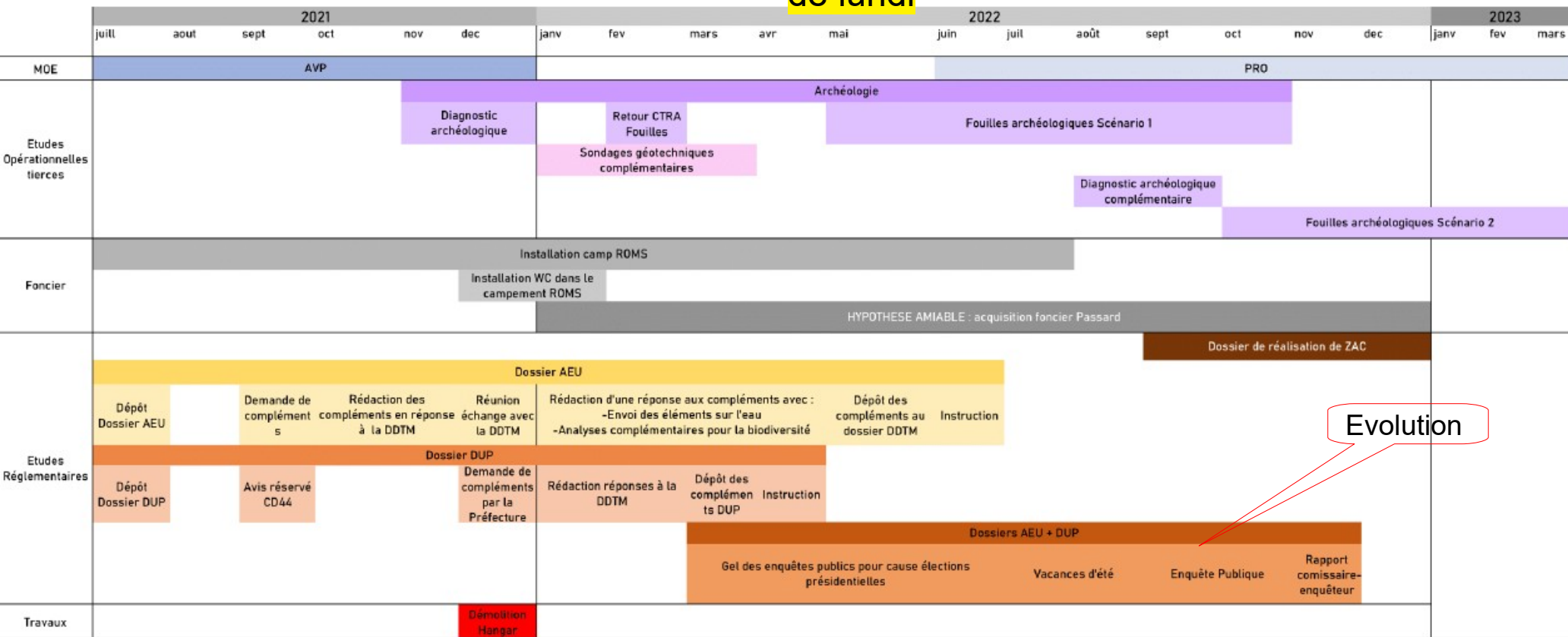


## 1. Calendrier prévisionnel : état d'avancement



## 1. Mise à jour du calendrier prévisionnel

Prendre calendrier Jeanne de lundi



Evolution

### Alertes Archéologie

Nov 21 : Diagnostic préventif sur tranche 1 > découverte de 2 fours gallo-romains.

Janv 2022 : CTRA doit décider opportunité scientifique de réaliser des fouilles et phasage

**Risque de décalage des fouilles de la Tr 1 après réalisation du diagnostic préventif de l'ensemble des tranches** (parcelles non maîtrisées ou occupées) => soit un potentiel report de la commercialisation sur mi ou fin 2023.

**NM adresse un courrier à la DRAC pour demander de ne pas reporter les fouilles de la TR1 si celles ci étaient jugées nécessaires.**

## 1. Mise à jour du calendrier prévisionnel

Prendre calendrier Jeanne de lundi

	2021	2022		2023				2024
		1S	2S	1T	2T	3T	4T	
MOE	AVP Modificatif		PRO	Appel Offre				
Réglementaire	DUP + AEU	Enquête Publique		Déclaration de projet	Arrêté de DUP + cessibilité			
Opérationnel		Dossier de réalisation de la ZAC						
		Fouilles archéologiques Scénario 1		Fouilles archéologiques Scénario 2				
Foncier	Campement ROMS							
Commercialisation				Lancement commercialisation				
Acquisition Foncière	Hypothèse 1 amiable Passard	H1 : Acquisition Passard				H1 : Acquisition Barbeau + Haut de l'Erdre		
	Hypothèse 2 expropriation Passard					H2 : Acquisition Passard + Barbeau + Haut de l'Erdre		
Travaux	Hypothèse 1					Viabilisation 1ère Tranche 1ère constructions		
	Hypothèse 2						Viabilisation 1ère Tranche 1ère constructions	

### Nouveaux sujets (long terme)

- Acquisition du foncier de Passard à l'amiable ou en expropriation qui décale d'autant le début des travaux
- Acquisition du foncier du lotissement des Haut de l'Erdre reste inscrit dans le dossier d'expropriation quitte à le retirer en février 2023 suite à l'AG

Alerte : Plus de retour de M. Passard vers LOMA ou vers services Ville depuis plusieurs mi 2021.  
 Proposition à arbitrer : prise de contact élu pour maintenir négociation amiable avant envoi courrier LOMA (calendrier DUP)



## 2. Suites du rdv avec les lotissements et entreprises riveraines tenu le 7/12/2021

- Participants : représentants lotissements Hauts de l'Erdre - Haute Gournière - ECE (entreprises de LCSE) en présence de Mme Andromaque, 1ere adjointe et les services Loma, ville, NM.
- Objet : suite à la rencontre tenue fin 2015, présenter l'AVP actualisé en 2021 et le calendrier prévisionnel

Sujets abordés	Réponses apportées (en séance et au compte-rendu)	Retours à prévoir
<b>Sécurisation de la ZA</b> (pose caméras, fermeture la nuit)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de caméra prévue sur domaine public - autorisée sur parcelle privée.</li> <li>- Éclairage public non prévu durant la nuit (réduction pollution lumineuse, objectif PADD en faveur préservation biodiversité).</li> <li>- A ce stade : ZA non fermée la nuit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Caméras : choix communal.</li> <li>- DGERI NM incite entreprises à mutualiser vigiles, gardiennage, patrouille.</li> </ul>
<b>Risque de nuisance sonore</b> (éloigner les activités bruyantes des maisons Haute Gournière)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A ce stade les preneurs et la nature de leur activité ne sont pas connus.</li> <li>- Les villages entreprises ont été positionnés au centre pour concentrer les flux les plus importants au cœur de la zone.</li> <li>- Les haies n'apporteront pas de protection acoustique mais atténuent le ressenti psychologique (rideau visuel, bruissement feuillage)</li> </ul>	A préciser en 2023-2024 avec lancement de la commercialisation.
<b>Niveau de services</b> (restauration, tiers lieu.. mutualisables avec ZA de Gesvrines et Babinière)	Non prévu à ce jour, mais NM va étudier la possibilité d'intégrer une offre de type office-coffee (restauration, bar, coworking, événementiel)	À préciser en 2023/2024
<b>Offre de mobilités</b> (covoiturage, location trotinette-velo)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aire de covoiturage existante chemin de la Métairie sera maintenue. NM étudie son extension sur l'avenue de l'Hopital avec moindre imperméabilisation.</li> <li>- L'expérience de location de trotinettes-vélos menée par NM à la Chantrerie est trop récente pour être étendue et généraliser à ce stade.</li> </ul>	Retour à prévoir par NM

## 2. Suites du rdv avec les lotissements et entreprises riveraines tenu le 7/12/2021

...SUITE....

Sujets abordés	Réponses apportées	Retours à prévoir
<b>Vitesse excessive Bd Becquerel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un carrefour à feux pour casser linéarité et prise de vitesse</li> <li>- Ville : possibilité d'utiliser le radar pédagogique pour sensibiliser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>À étudier</li> </ul>
<b>Circulation poids-lourds dans la ZA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- LOMA : voirie interne ZA calibrée au plus juste pour permettre croisements et girations des PL, tout en limitant les prises de vitesse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>
<b>Demande de la Haute-Gournière :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- éloigner cheminement doux du lotissement et supprimer la connexion</li> <li>- préserver fossé de gestion des EP en bas des jardins</li> <li>- alerte sur passage des réseaux et chemins dans le boisement sud (EBC)</li> </ul>	Réponses LOMA et moe : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas possible d'éloigner voie douce (chemin alternatif moins praticable en cas de forte pluie) - Accord pour supprimer liaison vers lotissement</li> <li>- Le fossé a bien été conservé : RDV sur site à caler pour visualiser</li> <li>- L'EBC a été reclassé en EPP lors de la révision du PLUm de 2019, mais aucun abattage d'arbre nécessaire pour les aménagements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prévoir courrier Loma officialisant ces ajustements</li> </ul>
<b>Demande des Hauts de l'Erdre :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le carrefour à feux nécessite t il du foncier du lotissement ?</li> <li>- le déplacement de l'accès actuel du lotissement est il impératif ?</li> <li>- Demande de le conserver pour ne pas modifier les espaces verts du lotissement.</li> </ul>	Réponses NM et LOMA : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement du carrefour à feux ne nécessite pas de foncier du lotissement, contrairement à la solution giratoire plus impactante.</li> <li>- Prenons note de cette demande nouvelle, de maintien en l'état, qui n'avait pas été formulée en 2015</li> <li>- Cette option et ses incidences vont être étudiées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse ci après pour arbitrage</li> <li>Prévoir courrier Loma officialisant ces ajustements</li> </ul>



## 2. Suites du rdv avec les lotissements et entreprises riveraines tenu le 7/12/2021 :

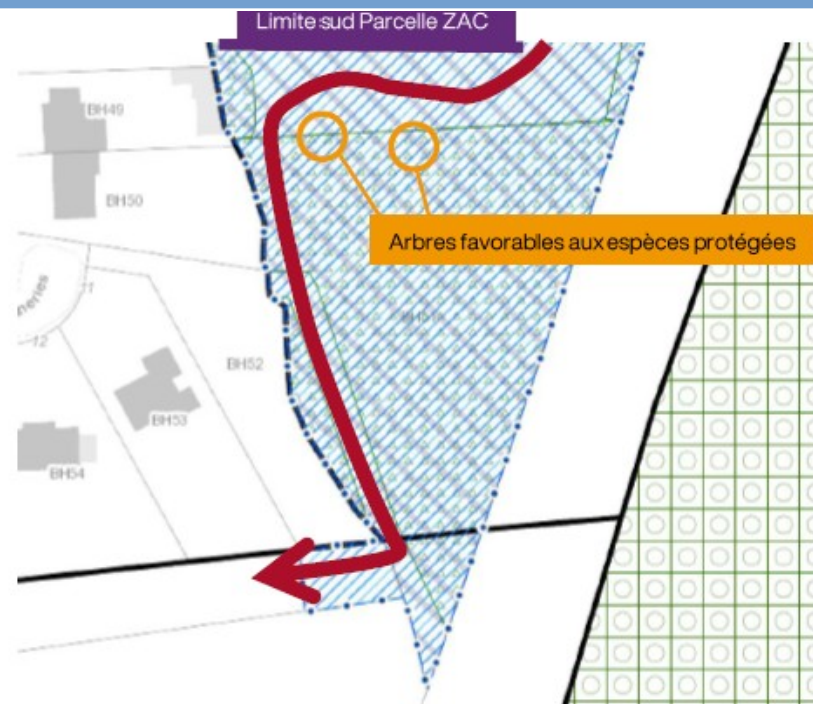
### Demande des lotissements Haute Gournière et Besneries

#### Demande de la Haute-Gournière :

- éloigner cheminement doux du lotissement et supprimer la connexion
- préserver fossé de gestion des EP en bas des jardins
- alerte sur passage des réseaux et chemins dans le boisement sud (EBC)

#### Réponses LOMA et moe :

- Pas possible d'éloigner voie douce (chemin alternatif moins praticable en cas de forte pluie) - Accord pour supprimer liaison vers lotissement
- Le fossé a bien été conservé : RDV sur site à caler pour visualiser
- L'EBC a été reclassé en EPP lors de la révision du PLUm de 2019, mais aucun abattage d'arbre nécessaire pour les aménagements.



#### AVP 2021 :

Deux connexions de la voie douce vers :

- la rue des Besneries dans le lotissement
- le sud, le long des équipements sportifs

*Extrait du PLUm avec positionnement du futur cheminement*

AVP 2021 modifié : une seule connexion de la voie douce vers le sud, le long des équipements sportifs

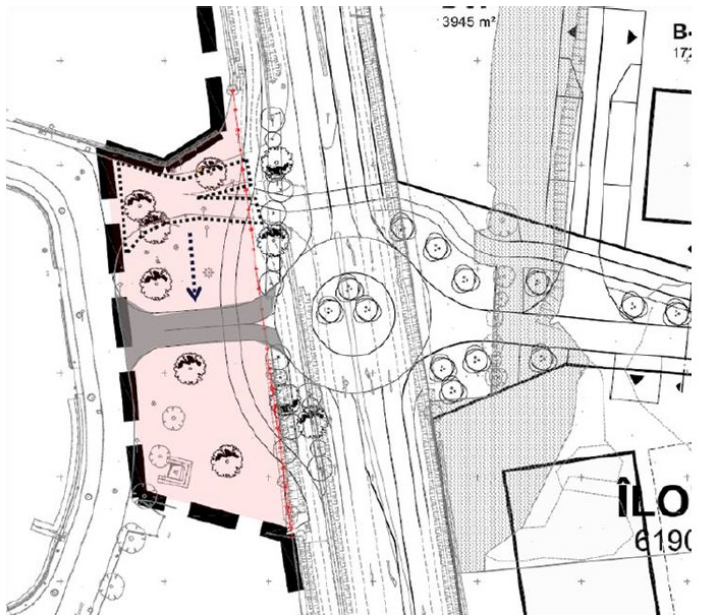
## 2. Suites du rdv avec les lotissements et entreprises riveraines tenu le 7/12/2021

### Demandes du lotissement des Hauts de l'Erdre

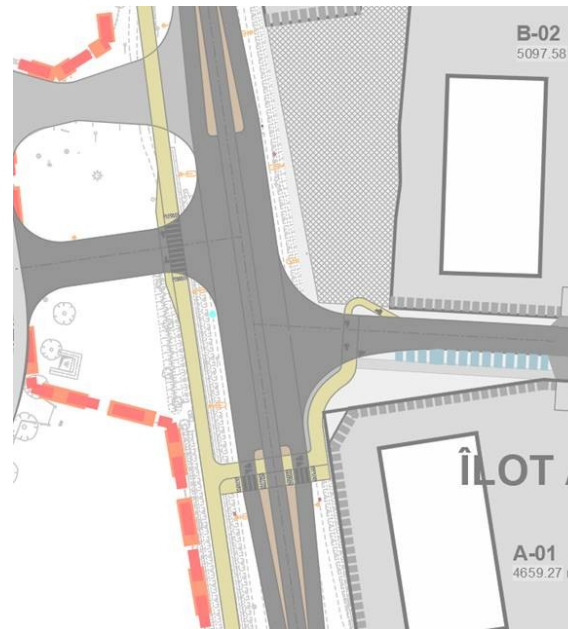
#### Demande des Hauts de l'Erdre :

- Le carrefour à feux nécessite t il du foncier du lotissement ?
- le déplacement de l'accès actuel du lotissement est il impératif ?
- Demande de le conserver pour ne pas modifier les espaces verts du lotissement.

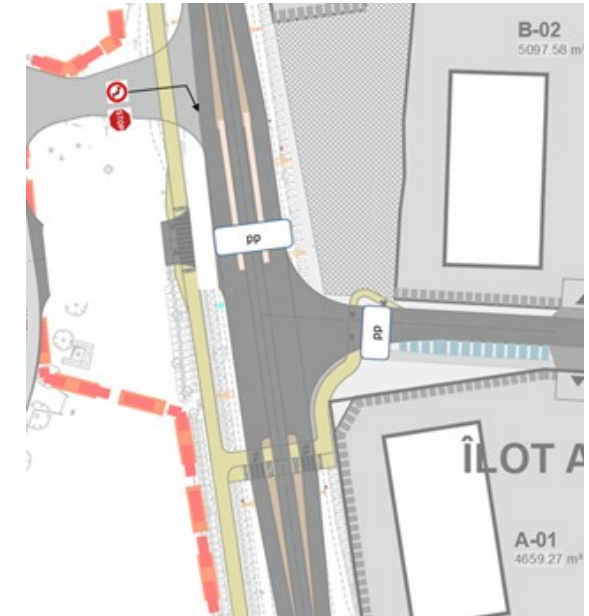
Arbitrage demandé  
cf. page suivante



Solution proposée en 2015 :  
déplacement de l'accès du lotissement vers le giratoire classique, au sud, pour sécuriser les « tourne à gauche »



Solution AVP 2021 « carrefour à feux avec déplacement de l'accès du lotissement vers le sud pour sécuriser les « tourne à gauche »



Solution alternative pour répondre aux colotis : Carrefour à feux avec maintien de l'accès actuel du lotissement

## 2. Suites du rdv tenu le 7/12/2021 : analyse demande du lotissement des Hauts de l'Erdre

### > Arbitrage proposé en faveur du maintien de l'accès existant au lotissement

	Carrefour à feux AVP 2021 AVEC NOUVEL ACCÈS LOTISSEMENT	Carrefour à feux SANS ACCÈS AU LOTISSEMENT
<b>Contexte et domanialité</b>	carrefour à feux sur emprise publique actuelle + intervention sur espaces verts du lotissement pour sécuriser les tourne-à-gauche.	carrefour à feux réalisé sur emprise publique actuelle, sans interaction avec le lotissement des Hauts de l'Erdre.
<b>Enjeu juridique</b>	Réaménager foncier privé est fragile : plus impératif pour l'ouvrage	LOMA n'intervient plus sur patrimoine privé (lotissement)
<b>Réduction voirie</b>	-	Env – 350m d'ouvrage en moins
<b>Conservation espaces verts</b>	-	suppression travaux espaces verts existants lotissement
<b>Fossés à buser</b>	2x25ml de fossés à buser à l'entrée de voies	1x25ml à buser : uniquement coté Zone d'activité
<b>Arbres et haies</b>	1 arbre à abattre (coté lotissement). Peu d'impact sur la haie est	Aucun arbre à abattre
<b>Traversées piétons</b>	Arrêts des véhicules au feu = traversée sécurisée Une traversée piétonne et cycles avec îlot de 2m de large	Pas de traversée devant l'entrée du lotissement mais 3 traversées à proximité (carrefour à feux et arrêts de bus)
<b>Impact pour cycles</b>	Maintien de la voie cycle bidirectionnelle sur l'accotement Est. Ajout de trottoir + piste complémentaire pour rejoindre la ZAC	Pas de traversée cycle juste devant le lotissement
<b>Gestion des accès (ZAet lotissement)</b>	Tous les mouvements sont sécurisés grâce aux feux. Régulation par détection compatible avec feux bus (R24)	> Sortie uniquement vers le sud (stop et sens interdit vers nord) : <b>validée par le bureau pour éviter intervention</b> > Autorisation d'accès depuis sud par tourne à gauche (compatibilité bus) en cours de vérification par DEP NM
<b>Impact trafic routier</b>	Fluidité séquencée avec priorité sur voie principale. 1/2 tours possibles aux giratoires existants à 180m et 500m. En heure de pointe : remontées de file limitées à une dizaine de voitures (sans incidence sur A11 et périphérique)	Idem En heure de pointe, les remontés de file viendraient au droit de la sortie du lotissement, pas forcément défavorable => insertion facilité dans trafic len
<b>Acceptabilité</b>	Modification de l'accès présentée en 2015 aux associations riveraines n'avait pas suscité de réaction. Fin 2021, option rejetée massivement par les colotis. Demande de maintien à l'identique.	Maintien à l'identique demandé par les colotis en décembre 2021.
<b>Cout</b>	443 K€ HT	- 55 K€ HT (travaux) => soit 388 K€ HT

### 3. Dossier réglementaire DUP – Préfecture : courrier du 29 novembre 2021

#### *Courrier Préfecture 1 Décembre*

##### **Conseil Départemental de Loire-Atlantique**

Le Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique émet un **avis réservé** sur ce projet, au regard des remarques suivantes :

Le site du projet se caractérise par un **parcellaire occupé par des cultures, des haies à l'ouest et à l'est, des boisements classés au plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) et la présence de deux exploitations agricoles.**

Comme vous le savez, le Département de Loire-Atlantique a pris un engagement fort en faveur de la zéro artificialisation des terres agricoles et naturelles.

Or, ce projet représente une **artificialisation importante de terres agricoles et paysagères**, puisqu'il s'agit de **13 ha** qui seront dédiés à la présente ZAC.

Outre la nécessité d'une sobriété foncière, la perspective d'une zéro artificialisation nette suppose que tout espace naturel ou agricole consommé sur un territoire soit compensé par une renaturation ou un retour à l'agriculture d'espaces artificialisés. **Un diagnostic des espaces susceptibles d'être renaturés pourrait être réalisé.**

#### Réponse à la Préfecture

- Rappel de la forte demande de ZA (25Ha/an) face une offre très faible (-20Ha disponibles sur le territoire)
- Rappel de l'identification de ce site en 2AU depuis 2007 dans le PLU,
- Passage en 1AU du site Métairie Rouge en dans le PLUm de 2019, des secteurs sur la Chapelle-sur-Erdre ont été rebasculés d'un zonage 2AU en zonage N ou A (Bel Air, Mauline, la Brosse et la Garien)

Info donnée lors de la rencontre DG NM - SG de Préfecture tenue le 21/12/2021 : SG Préfecture prend connaissance du dossier + Proposition NM d'adresser un courrier au CD 44

### 3. Dossier réglementaire DUP – Préfecture : courrier du 29 novembre 2021

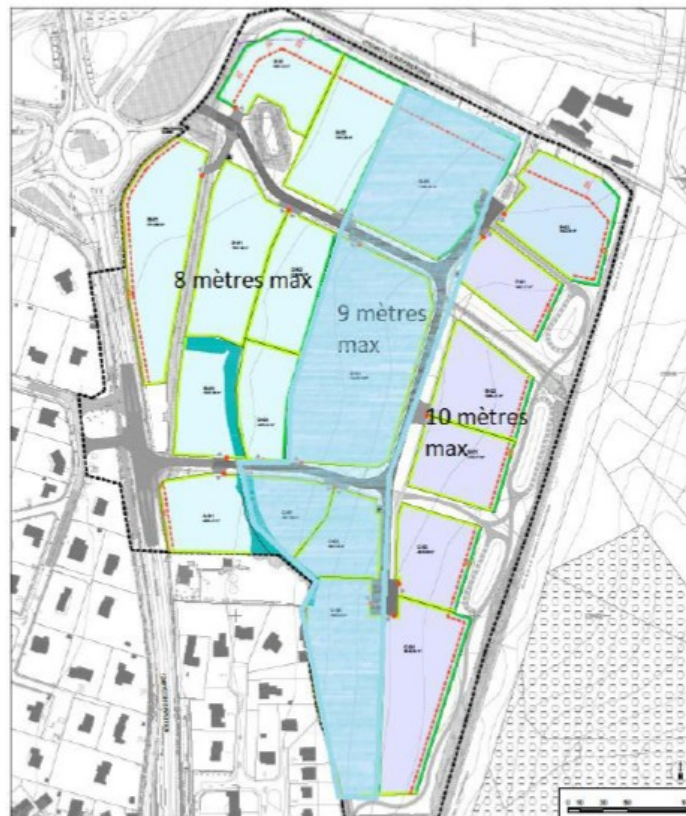
#### Contexte

- ZAC inscrite en site inscrit de la vallée de l'Erdre -> avis ABF consultatif
- Mai 2021 : AB rejette les bâtiments de 10m de haut (contrairement à ce qui est inscrit dans le PLUm) et préconise des hauteurs de 4-5m max.

*« Constructions de 4-5m max de haut pour éviter les « effets de barre » avec des émergences possibles à 10m. Au-delà, j'émettrais avis négatif et le maire prendra sa responsabilité lors de la délivrance des permis »*

**Risque :** remise en cause de l'accueil d'activités productives et artisanales

Proposition P Pras : appliquer les règles de hauteur prévue au PLUm en vigueur >> cela nécessiterait de passer outre l'avis de l'ABF pour la délivrance des PC en cas d'avis défavorable.  
=> Pour échange et arbitrage



Plan d'épanelage intégré au dossier de DUP

Alerte signalée lors de la rencontre DG NM - SG de Préfecture du 21/12/2021 : prend connaissance du dossier

### 3. Dossier réglementaire AEU (autorisation environnementale unique) :

RDV très constructif avec DDTM et DREAL tenu le 2/12/2021

#### BIODIVERSITÉ

- Approfondir l'analyse de l'impact du projet sur le milieu pour l'espèce d'oiseau Bouscarle de Cetti
- Étayer l'inventaire reptiles avec la pose de plaques supplémentaire courant mars-avril 2022 (étude de 2004 trop vieille possibilité de trouver de nouvelles espèces)
- Préciser les éléments sur les haies (multi strates, surface, recalculer les ml à compenser)

Réunion  
2  
décembre  
2021

#### EAUX

- Transmission fin année 2021 des résultats de la modélisation hydraulique qui présente des résultats positifs
- Gestion validée des EP des lots privés + espace public dans les exutoires lors de pluies centennales et décennales

Alerte :

La logique Eviter -reduire-compenser impliquera pour NM d'assurer le suivi durant 30 ans des mesures d'évitement et de compensation sur domaines public et privé

Décalage de l'envoi du dossier complément (initialement 27/12/21)  
Envoi des nouveaux éléments et instruction au fur et à mesure pour dossier validé en juin 2022

### 3. Dossier réglementaire AEU (autorisation environnementale unique) / DDTM : rdv du 2/12/21

Loma a informé l'autorité environnementale des dégradations intervenues :  
Sur le campement Roms (haies, mare)

Lors du passage des archéologues (arbres endommagés)

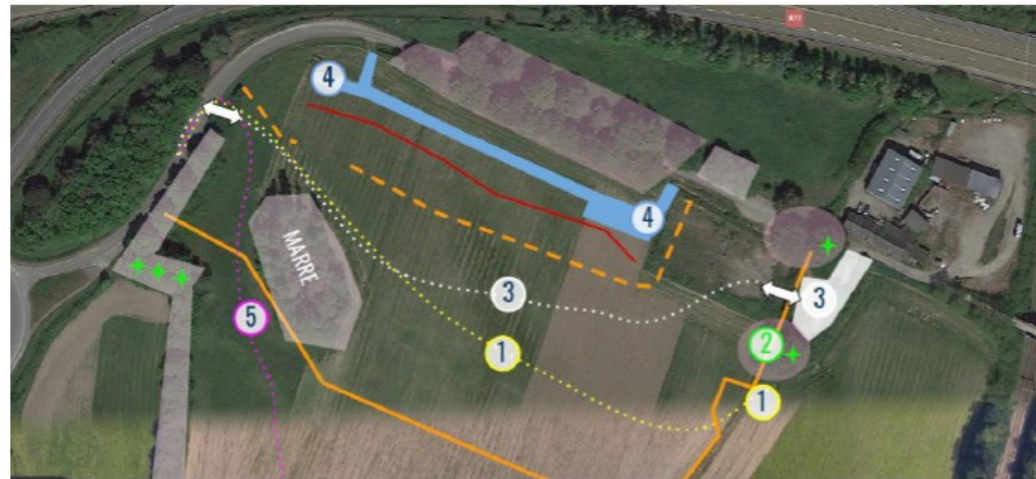
#### HORS PROJET



#### PROJET



### Dégradations du milieu naturel



#### Retours DDTM

Pas d'impact direct sur le projet -> actions correctrices / de restauration à prévoir  
Rédaction d'un portée à connaissance dans le dossier de complément

#### Actions à prendre

Prévoir le cheminement des prochaines interventions  
Organiser un temps de médiation avec le camp ROMS

## 4. Information campement des Roms : Retours du COPIL Roms tenu le 05/01/2021

**Participants :** Mme Chaib, sous préfète - M Le Maire, services communaux dont CCAS, NM, LOMA, associations dédiées

- **CCAS : projet de règlement d'usages à co signer par chaque famille**

- **Ville - NM : mise au point cadre de gouvernance entre les acteurs : « lisibilité du qui fait quoi »**

- **Mesures validées avec LOMA co existence ZAC - campements :**

- Sécurisation alignement arbres et haies (grillage orangé) + médiation
- Complément inventaire reptiles prévu février à avril 2022 (pose de plaques) > médiation
- Validation du schéma de circulation travaux préalables > prévoir info

- **Travaux réalisés par collectivités pour le campement : estim. 52K€HT - subvention Etat 30K€**

- **Bilan de l'enquête sociale :** 107 personnes - originaires ouest Roumanie > **32 familles dont 47 enfants**

- > situations diverses **1/3 d'actifs => problématique pour droit commun du LLS**
  - > 23 ménages domiciliés au CCAS de Nantes (72%) - 2 ménages ont refusé de répondre
  - > 10 ménages veulent accéder au LLS dont 7 avec démarches engagées
  - > absentéisme scolaire notable depuis automne (TC et carte scolaire en cours).

### **ALERTES :**

=> **Aujourd'hui pas de terrain identifié pour déplacement du campement après juillet 2022**

Risque de perdre les familles si déplacement : 6 mois trop court pour un accompagnement

**Incidences sur l'opération d'aménagement :** retard sur commercialisation, fouilles archéo. et premiers travaux  
Coût portage financier LOMA-NM+ pb image commercialisation si co existence (cf. EPM ZA d'Orvault Jallière)

**Milieu environnemental sensible > risques dégradations (mare, alentours, et haies) si maintien campement (eaux grises)**

**Nécessité de trancher sur le maintien ou non du campement en juillet 2022.**



## 5. Mesures Éviter Réduire Compenser : précisions apportées à la DREAL Compléments apportés au dossier d'Autorisation Environnementale Unique.

La pérennité des mesures est assurée par :

- la **domanialité publique** (propriété de la collectivité) des espaces concernés par les mesures de compensation et d'accompagnement. La mare et les zones humides seront identifiées par des zonages spécifiques dans le PLUm, zonage type EPP ou zone naturelle ;
- le **suivi sur une période de 30 ans en phase d'exploitation** des mesures de compensation et d'accompagnement ;
- des obligations, en plus des obligations de plantation prévues au PLUm, des plantations complémentaires, sur le domaine privé, inscrites dans l'acte de vente et contrôlée dans le cadre du permis de construire ;
- la **réalisation de fiches de lots** qui imposeront de préserver les éléments écologiques existants et les nouvelles plantations (ex 1 : pose de lisses pour préserver les pieds d'arbres des passages de véhicules (pourtour du huppier, merlons et substrat associés) - ex 2 : clôtures poreuses assurant le passage de la faune sauvage au sol (percées au minimum d'ouvertures de 20 x 20 cm, espacés tous les 5 mètres lorsque le soubassement est plein par exemple) pour préserver les parcours de la petite faune) ;
- la gestion des espaces faisant l'objet des mesures de compensation et d'accompagnement effectuée par les collectivités publiques selon un **protocole d'entretien** et un **plan de gestion**, définissant le rôle de chaque acteur, défini en concertation avec les écologues ayant suivi le projet.
- L'inscription dans **l'acte de vente**, pour les haies inscrites dans le domaine privé, des **mesures d'entretien prévues par les écologues** et inscription sur ces haies d'un zonage EBC au PLUm, à l'issue des aménagements

Acteur concerné :

NM sur les zones humides  
Ville sur les futures haies communales

Loma dans CCCT et acte vente

Loma et collectivités lors de l'instruction des PC

Ville et NM  
NM sera garant du suivi sur 30 ans avec évaluation

Loma et NM

Pour information

Volet rse  
environnemental



## 6. Point financier : actualisation envisagée pour intégration au CRACL de fin 2021

### 1- Rééchelonnement des dépenses

report de l'aménagement du carrefour a feux en 2024 et des travaux de finitions >>Amélioration de la trésorerie

### 2- Optimisation des prix de cession :

Rappel : ZA généraliste = de 50 à 70 €/m<sup>2</sup> de terrain (DGERI)  
Le PRD 2021 présenté est passé de 62 à 65 €HT/m<sup>2</sup> terrain.

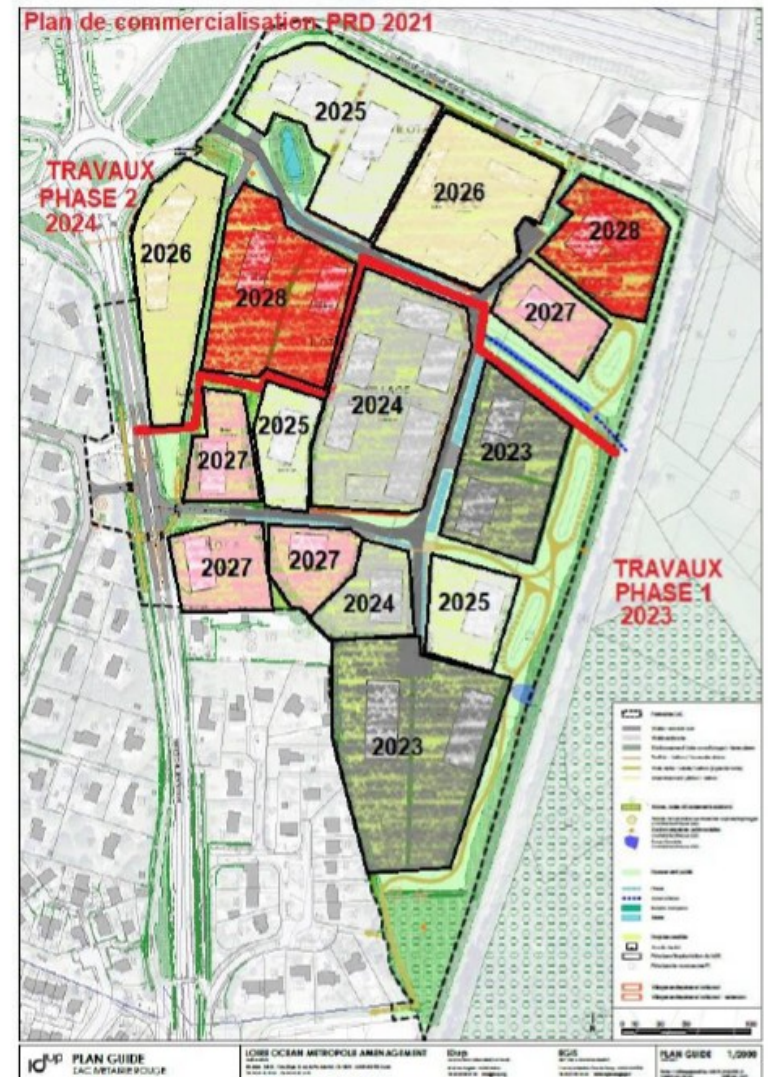
La desserte et les prix pratiques dans le diffus nous incitent à augmenter :

- à 80 €/HT/m<sup>2</sup> (pour permettre une péréquation éventuelle si intégration d'entreprises ESS)
- à 110€/m<sup>2</sup> terrain pour les villages d'entreprises, avec un prix de sortie des cellules restant toutefois à établir.

*A titre de comparaison, Novapôle livre Le Panorama sur la ZILO herblinoise : terrain a acquis à 65€/m<sup>2</sup>, l'opération permet des prix de sortie des cellules à 1100€/m<sup>2</sup>.*

**A noter :** risque d'avoir des fouilles archéologiques non-chiffrées aujourd'hui

Remarques - échanges



## 7. Stratégie de commercialisation : critères de sélection proposés pour validation

La future Z.A de Métairie Rouge est **généraliste**. Nantes Métropole propose d'appliquer les critères de sélection suivants :

- densité du bâti et qualité du projet
- nombre d'emplois
- activité productive artisanale ou industrielle qui :
  - > est génératrice d'innovation tant dans l'élaboration d'un produit que dans son process de fabrication
  - > s'appuie sur la fabrication ou la productions de produits manufacturés
  - > permet la consolidation ou la création d'emplois (toute qualification)
  - > dépend d'une filière d'excellence métropolitaine, en cas d'absence de foncier adapté sur les sites dédiés

Pour les deux villages d'entreprises, en plus de ces activités, seront accueillies des activités de l'artisanat du BTP, de la logistique urbaine, de la réparation et de la production.

La zone d'activité n'aura pas vocation à accueillir les activités relevant des activités de :

- logistique
- commerce de gros
- transport (en dehors du transporteur existant)
- commerce
- hôtellerie/hébergement
- services
- le tertiaire généraliste non associé à l'activité productive qui y est rattachée.

## 7. Stratégie de commercialisation : deux axes de travail en direction des entreprises Responsabilité Sociale et Environnementale et Economie Sociale et Solidaire

### DÉMARCHE RSE

Process de commercialisation classique des ZA avec une attention particulière à l'engagement des entreprises dans une démarche RSE via un accompagnement continu par le pôle

2 engagements de la part de l'entreprise

- en établissant un diagnostic RSE de leur entreprise, via un questionnaire proposé par le développeur économique ou en s'attachant les services d'un consultant spécialisé
- en se saisissant de tout ou partie de l'offre de service entreprise responsable (plateforme RSE), dans une démarche d'amélioration continue des pratiques de l'entreprise.

> NM propose d'insérer un volet **préservation de la biodiversité** en direction des entreprises pour sensibiliser dès le départ à la valeur du site et au respect des mesures d'évitement et compensation à prévoir sur leur parcelle

### PISTES DE REFLEXION EN DGERI POUR FAVORISER ACTIVITÉS ESS

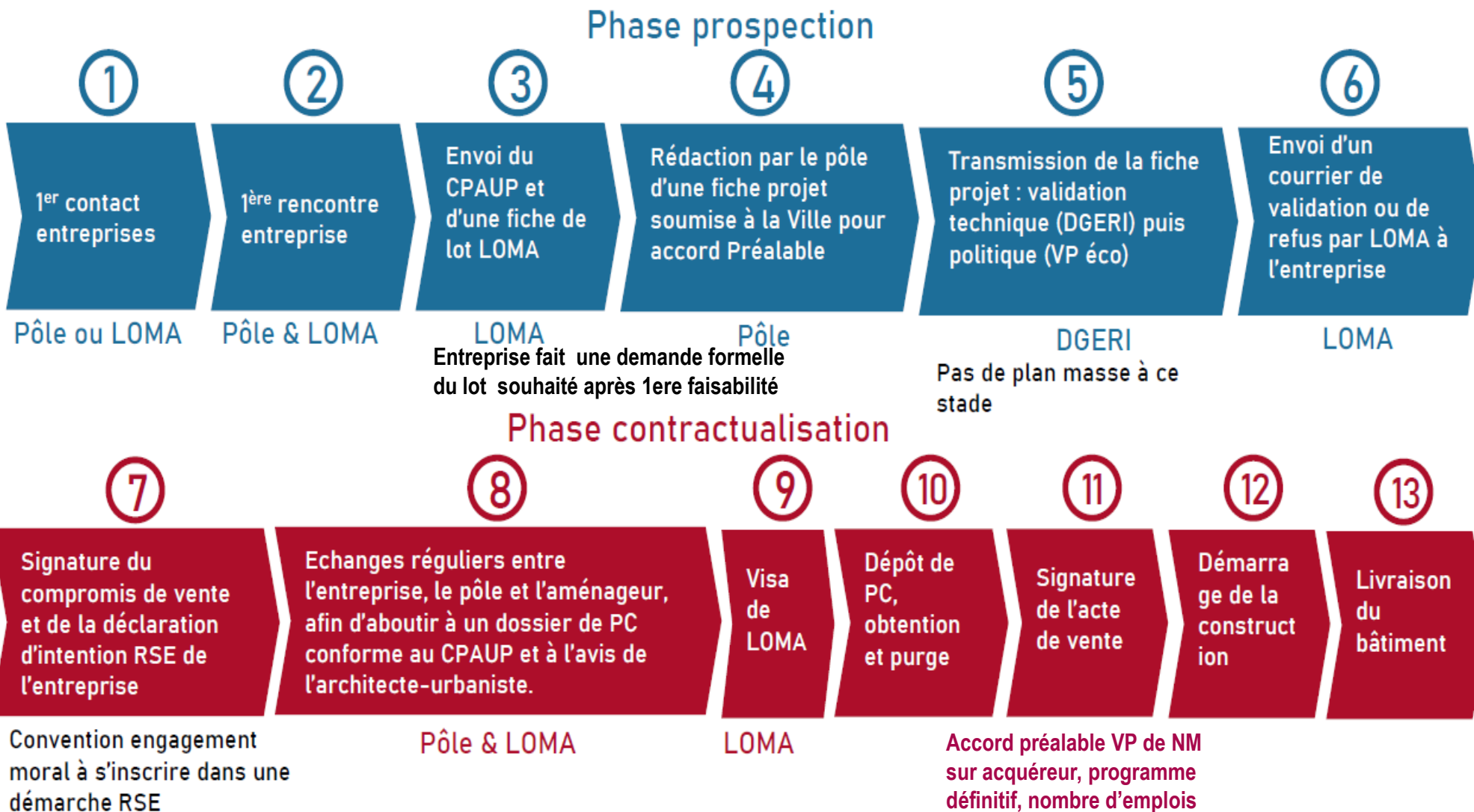
1. Dégrever prix des fonciers avec une acquisition en limite basse (60€HT/m<sup>2</sup>) \*
2. Une acquisition foncière portée par NM et mise en location avec bail emphytéotique selon la nature du projet à valider en comité de pilotage \*
3. Mettre en consultation les 2 villages de PME industrielles et artisans (qui pourront accueillir des activités ESS et d'autres activités classiques) : modalités de prospection vers entreprises ESS à réfléchir en lien avec les Ecosolies.
4. **Nouveau** : un foncier pourrait intéresser ECHOBAT pour ses besoins propres et non pour porter un village. Echobat = acteur associatif ESS qui fédère entreprises ESS des métiers du bâtiment

! Pistes en cours d'expertise et construction

\*Les propositions 1 et 2 impliquent une implantation sur un grand foncier

Remarques - échanges

## 7. Stratégie de commercialisation : processus proposé pour validation



+ Tout au long du processus, des points réguliers sont effectués avec la ville en comités techniques, lors des séances ville-pôle et en comités de pilotage.

## 8. Pré commercialisation : entreprise Lemer Pax rencontrée en mars 2021

### Caractéristiques de l'activité : 70 Emplois ETP aujourd'hui + sous traitants

- usine manufacture des solutions de radioprotection (enceintes pour manipuler les traitements radioactifs, cabines de protection des radiologues, etc.).
  - produits sont souvent hauts et lourds à manufacturer (ex hublots en verre organique de 2 m et 6 tonnes)
  - Nombreux partenariats et débouchés internationaux dont la participation à un accélérateur de particules sous-terrain américano-canadien.
  - Nouveau projet de production de radionucléides ciblant les cancers, sur la technologie du verre réfracteur.
  - Conception écologique (circuits, sourcing) : les sous-traitants sont situés à moins de 100 km de l'usine.
- L'entreprise projette un agrandissement de ses locaux avec un réel souci de son impact carbone + forte sensibilisation RSE du chef d'entreprise.
  - Implantation : Lemer Pax demande la pointe sud (parcelles C2, C3, C4, C5)
    - **Avantages** - maintien d'une usine chapelaine a fort potentiel de croissance - en phase avec les ambitions politiques actuelles, - coexistence favorable avec le lotissement Haute Gournière - économie sur les VRD.
    - **Inconvénients** : cela implique une relocalisation de l'entreprise Passard sur le foncier E = avis mitigé de l'ABF et de l'équipe projet car elle sera visible part tous les flux >>négo à avoir sur la hauteur de son bâtiment)

Remarques - échanges

## 8. Pré commercialisation : entreprise Lemer Pax

- Rétro-planning proposé : sous réserve avis enquête publique favorable

Basé sur les hypothèses d'absence d'Installation Classée et d'un permis de construire non ERP.

\* Début 2022 :

- Demande officielle d'implantation de Lemer Pax à Nantes Métropole selon formulaire-type
- Validation politique du projet par NM et la commune de LCSE
- Transmission par LOMA à l'usine du CPAUP de la ZAC (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et énergétiques) + du plan de vente des parcelles envisagées pour asseoir le projet de bâtiment dans son environnement.

\* Printemps 2022 : présentation pré-projet à LOMA >> échanges >> validation du projet de permis de construire

\* fin 2022 : sous réserve résultats de l'enquête publique, l'usine se détermine sur le fait d'intégrer ou pas la ZAC.

\* 1er sem. 2023 : Dépôt PC > 3 mois d'instruction (plus éventuelle compléments) + 3 mois de purge  
Signature acte mi 2023

\* Fin 2023 ou début 2024 (selon maîtrise foncière) : démarrage construction après achèvement de la viabilisation provisoire par LOMA

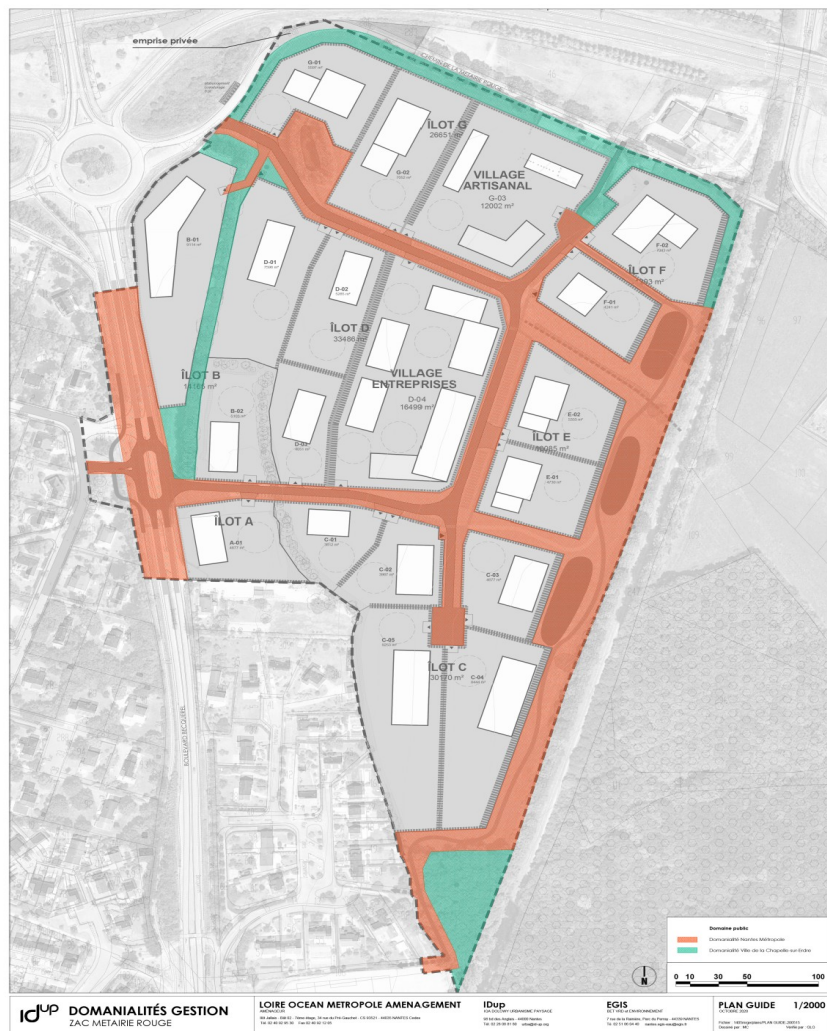
Remarques - échanges



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**



## ANNEXES



**Plan des domanialités futures – validé en copil de février 2021**