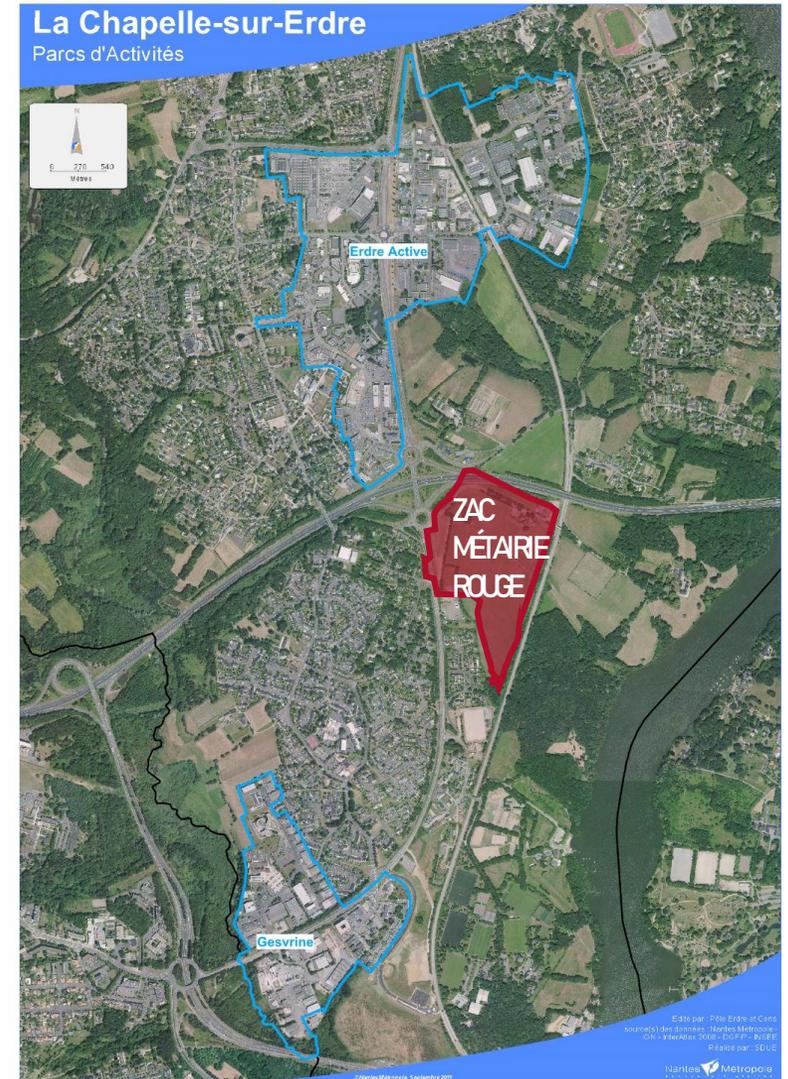


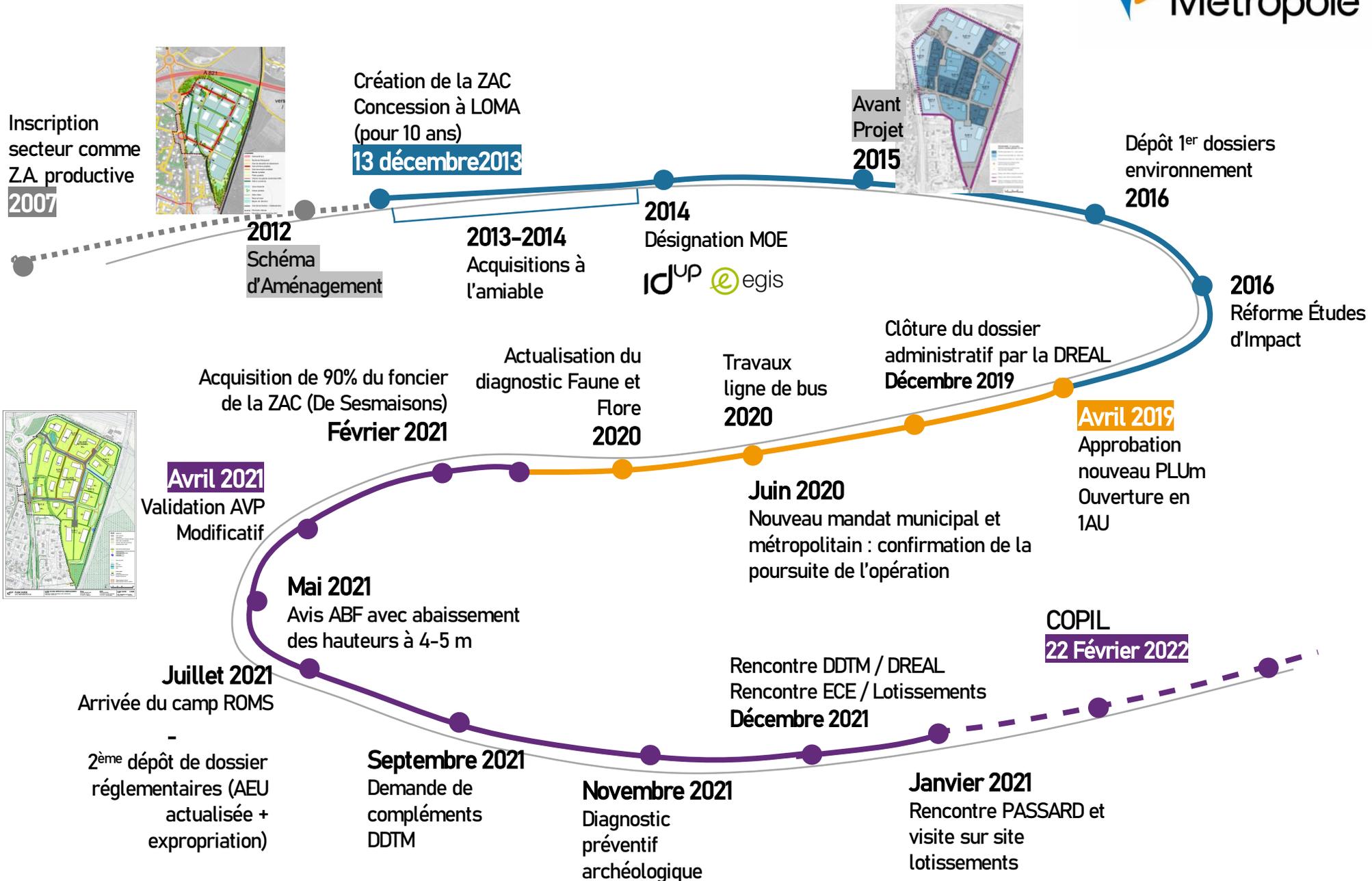
**Comité de pilotage du 22 février 2022**  
LA CHAPELLE SUR ERDRE

# ZAC DE LA MÉTAIRIE ROUGE

1. CALENDRIER PRÉVISIONNEL
2. RENCONTRE LOTISSEMENTS
3. RETOURS DOSSIERS RÉGLEMENTAIRES
4. POINT FINANCIER
5. STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION
  - PROSPECT LEMER PAX



# 1. MISE A JOUR DU CALENDRIER PREVISIONNEL



# 1. MISE A JOUR DU CALENDRIER PREVISIONNEL

## Calendrier court-terme

	2021						2022												2023				
	juill	août	sept	oct	nov	dec	janv	fev	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	dec	janv	fev	mars		
MOE	AVP						PRO																
Etudes Réglementaires							Dossier AEU												Dossier de réalisation de ZAC				
	Dépôt Dossier AEU		Demande de compléments		Rédaction des compléments en réponse à la DDTM		Réunion échange avec la DDTM		Rédaction d'une réponse aux compléments avec : -Envoi des éléments sur l'eau -Analyses complémentaires pour la biodiversité				Dépôt des compléments au dossier DDTM		Instruction								
	Dossier DUP																						
	Dépôt Dossier DUP		Avis réservé CD44		Demande de compléments par la Préfecture		Rédaction réponses à la DDTM		Dépôt des compléments DUP		Instruction		Dossiers AEU + DUP + parcellaire										
							Gel des enquêtes publics pour cause élections présidentielles						Vacances d'été		Enquête Publique		Rapport commissaire-enquêteur		Déclaration de Projet				
Etudes Opérationnelles tierces	Diagnostic archéologique						Transmission rapport DRAC		Consultation et retour DRAC / CTRA		Fouilles archéologiques Scénario 1				Diagnostic archéologique complémentaire		Nouvelle consultation DRAC / CTRA		Fouilles complémentaires				
							Sondages géotechniques complémentaires																
Foncier	Occupation camp ROMS						Installation WC dans le campement ROMS																
							Reprise contact PASSARD																
Travaux	Démolition Hangar																						

Décalage de planning / risque de décalage

**1** Enquête publique décalée à sept. suite au gel des élections présidentielles et les vacances d'été

**2** Retour de la DRAC (et CTRA) sur le besoin d'effectuer des fouilles archéologiques  
Suite à un diagnostic archéologique datant de novembre 2021 et la découverte d'éléments

## Retours archéologiques

### Nov. 2021 Diagnostic archéologique

Diagnostic excluant une partie de la ZAC suite à l'installation d'un campement ROMS en aout 2021

- △ Découverte de deux fours gallo-romains, à proximité de la zone exclue

### Fév. 2022 Transmission du rapport des archéos à la DRAC

### Mars / Avril 2022 Retour de la DRAC / CTRA

*Si fouilles*

#### Scénario 1

- △ **Mai 2022** : fouilles de la partie diagnostiquée
- △ **Juillet 2022** : diag (et fouilles si nécessaire) de la partie exclue – campement ROMS)

#### Scénario 2

- △ **Juillet 2022** : attente du départ du campement ROMS pour effectuer d'un diag complémentaire et des fouilles globale

Envoi d'un courrier de NM pour demander de réaliser les fouilles / diag en deux phases (**scénario 1**)

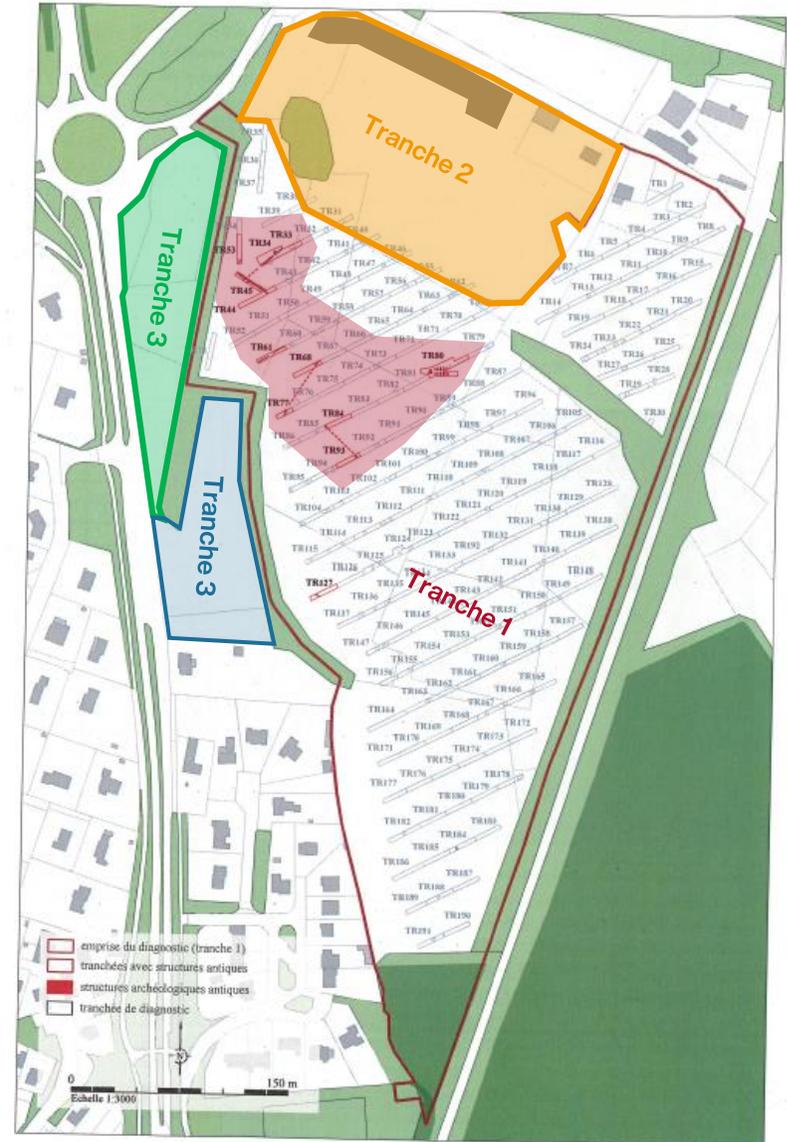


Fig. 16. Plan général des structures antiques du diagnostic archéologique de la ZAC de la métairie rouge - tranche 1 à La Chapelle-sur-Érdre (ech. 1:3000e)

## Calendrier long-terme

	2021	2022		2023				2024	
		1S	2S	1T	2T	3T	4T	1S	2S
MOE	AVP Modificatif		PRO	Appel Offre					
Réglementaire	DUP + AEU + parcellaire	Enquête Publique		Déclaration de projet	Arrêté de DUP + cessibilité	Phase judiciaire expropriation			
Archéologie			Dossier de réalisation de la ZAC	Diag + instruction + fouilles archéologiques		Diag + instruction + fouilles archéologiques si prolongation campement ROMS			
Foncier	Campement ROMS		Hypothèse prolongation						
Commercialisation		Lancement commercialisation							
Acquisition Foncière	Hypothèse 1 amiable Passard	H1 : Acquisition amiable Passard					H1 : Acquisition expro Barbeau + le cas échéant Haut de l'Erdre		
	Hypothèse 2 expropriation Passard				2		H2 : Acquisiton expro Passard + Barbeau + le cas échéant Haut de l'Erdre		
Travaux	Hypothèse 1					H1 : Viabilisation 1ère Tranche		H1 : 1ère constructions	
	Hypothèse 2							H2 : Viabilisation 1ère Tranche	
								H2 : 1ère constructions	

### 1 Maintien du campement ROMS jusqu'à mi 2023

- Impacts sur :
- ▲ Fouilles archéologiques si Scénario 2 – 1 phase - retenu – **risque de retarder les travaux de la ZAC**
  - ▲ Stratégie et lancement de la commercialisation

### 2 Acquisition du foncier du transporteur PASSARD

#### AMIABLE

- ▲ Démarrage des travaux de viabilisation mi 2023

#### EXPROPRIATION

- ▲ Démarrage des travaux début 2024

Décalage de planning / risque de décalage

## Retours PASSARD

### Janv. 2021 Rencontre LOMA / Passard

Reprise discussion et accompagnement pour implantation dans la ZAC sous conditions financières et soutien de la mairie

**ARBITRAGE** : accord de la Ville relogement de l'activité sur la ZA sous réserve de bonne intégration et de respect des précos de l'ABF

### 2T 2022 Accompagnement du projet

### Fin 2022 / 2023 Acquisition à l'amiable

- Début des travaux de la ZAC en mi-2023

### Fin 2023 Expropriation

- Début des travaux de la ZAC en début 2024



### Calendrier

#### 7 décembre 2021

*Lotissements Hauts de l'Erdre / Haute Gournière / ECE*

- Présentation de l'AVP actualisé 2021 et calendrier (dernière rencontre datant 2015)

#### 26 janvier 2022

*Lotissement des Besneries*

- Idem dessus

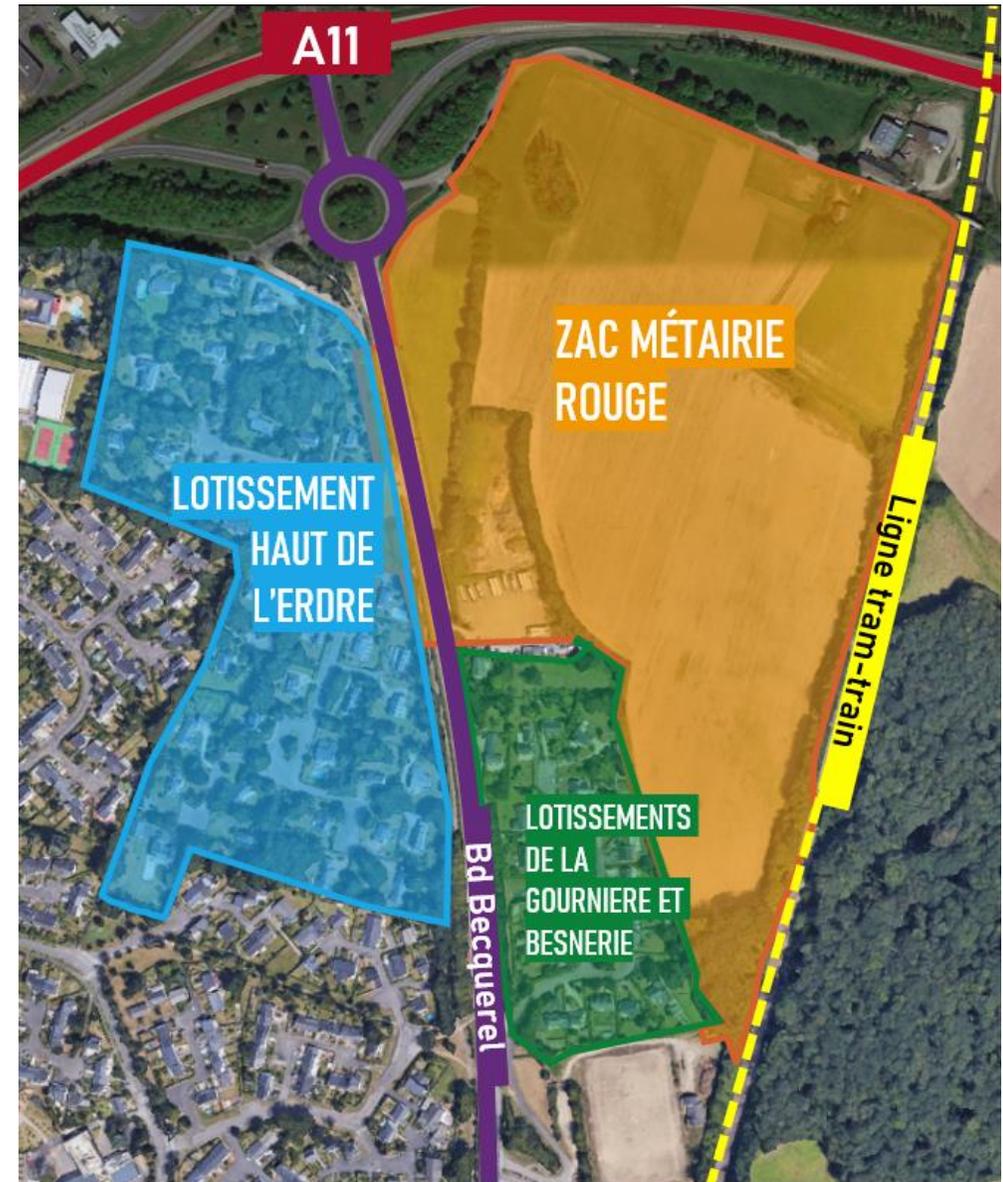
#### 8 février 2022

*Lotissements Haute Gournière / Besneries*

- Visite sur site avec la MOEU : sujets hydrauliques et mobilité

#### Juillet / Septembre 2022

- Rencontre avant l'enquête publique



### Réponses questions ECE



#### Sécurisation de la ZAC

Pas de caméra prévue sur domaine public – choix commune – DGERI mutualisation intéressant  
Éclairage public non prévu la nuit  
Pas de fermeture la nuit



#### Niveau de service

Non prévu mais DGERI va étudier pour 2023-2024 la possibilité d'une offre (ex : office-coffee)



#### Offre de mobilité

Maintien de l'aire de covoiturage (étude extension rue de l'Hopitau)  
Attente retour sur expérience des trottinettes électriques sur Chantrerie

### Réponses questions Lotissements



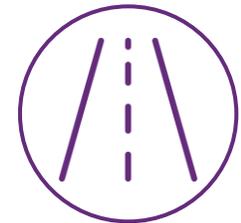
#### Nuisance sonores

Vigilance sur la localisation des preneurs en fonction de leur activité\*  
Villages d'entreprises localisés au centre  
**Demande de rencontres entre lotissements et activités dans la durée**



#### Dégradation trafic

Création du carrefour à feux viendra casser la vitesse importante  
Pas de dégradation de la circulation  
Ville : installation radar pédagogique

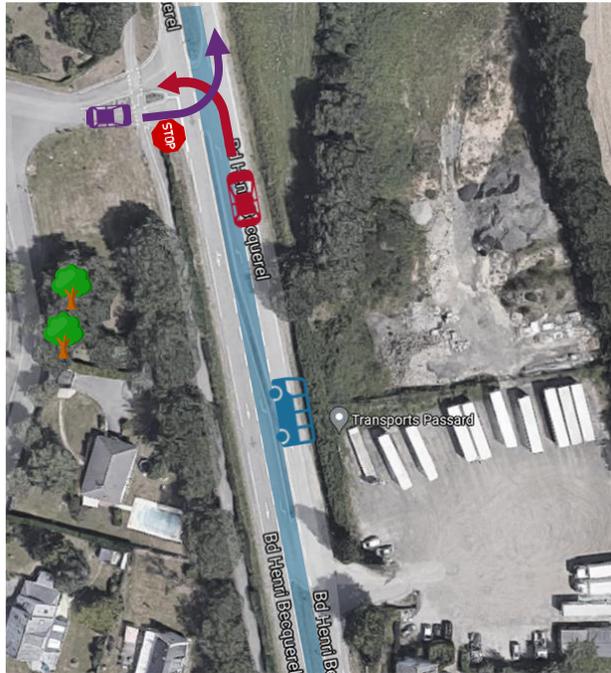


#### Modification carrefour à feu et voie douce

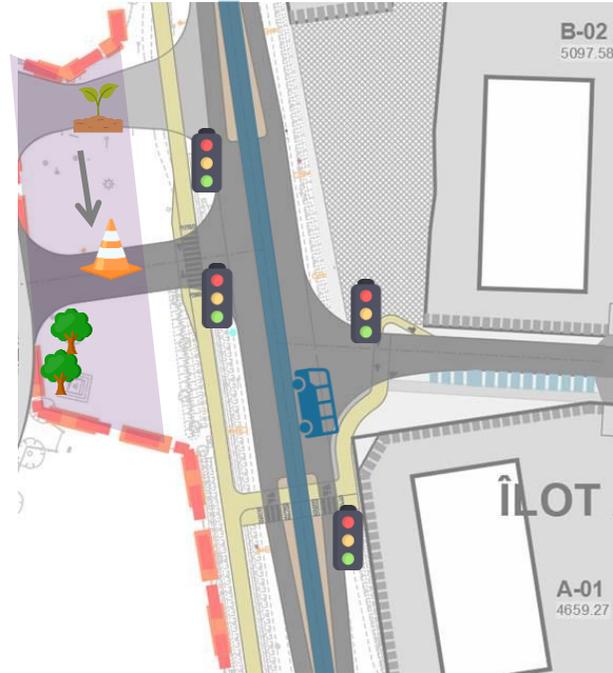
Voir slides suivantes

### Retours Hauts de l'Erdre – Demande modification desserte AVP 2021

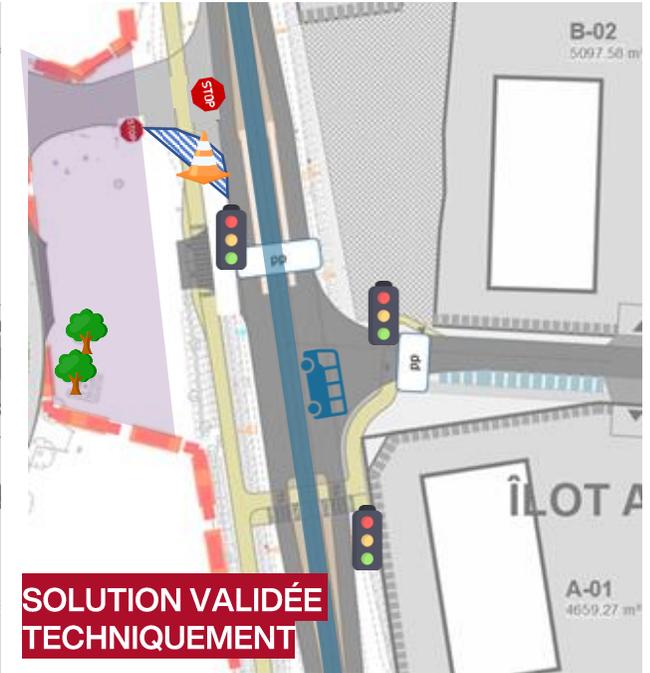
**Situation actuelle**  
Stop avec 2 tournes à gauche en entrée et sortie



Déplacement desserte lotissement vers le sud et modification en carrefour à feux



**Proposition 2022**  
Maintien de la desserte actuelle avec stop et manœuvres (en étude)



Étude technique en cours pour les tournes à gauche

**ARBITRAGE** : en faveur de la nouvelle proposition 2022

#### Avantages proposition 2022 vs AVP 2021:

- Acceptabilité du lotissement (pas de retours enquête publique)
- Sauvegarde de deux arbres
- Plus d'acquisition / rétrocession du foncier par LOMA (plus de procédure d'expropriation)
- Moins d'ouvrage (pas de suppression d'un espace vert)
- Pas de modification sur les remontée de files

## 2. RENCONTRES LOTISSEMENTS

### Retours Haute Gouinière & Besnerie Demandes du lotissements



#### Prise en compte des rejets EP

- △ Confirmation suite à la visite sur site
- △ Découverte passage d'un réseau souterrain non déclaré traversant la ZAC



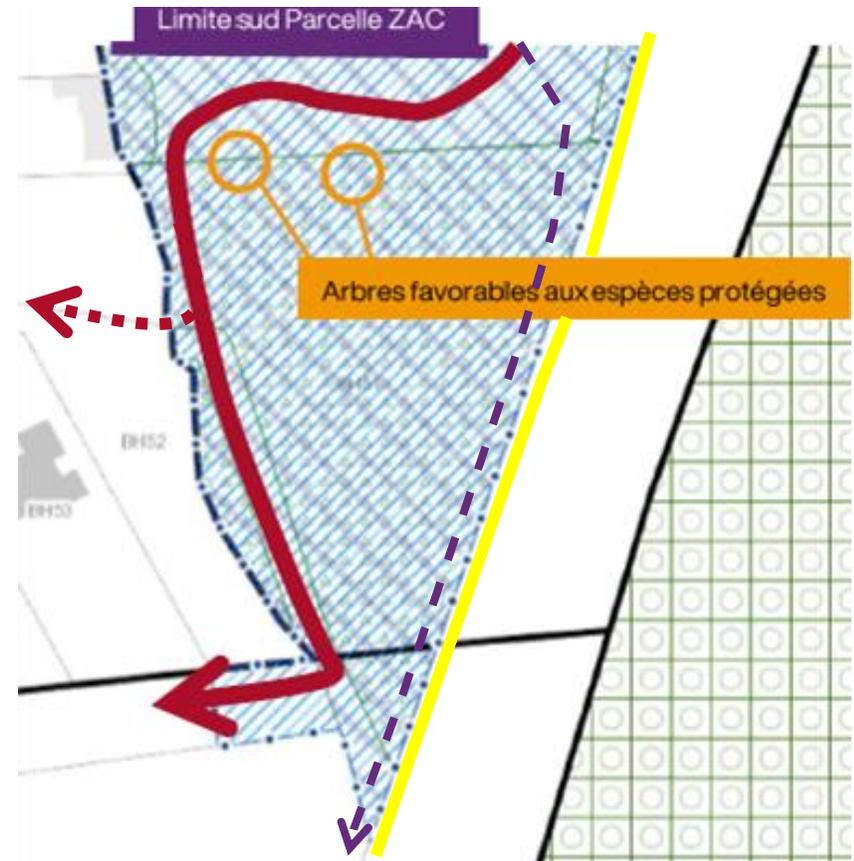
#### Suppression de la liaison Nord qui passe au travers du lotissement

- △ Confirmation de sa suppression



#### Déplacement de la voie douce à l'Est, le long de la voie ferrée

- △ **A étudier** : visite sur site avec MOEU programmée mais cette demande de déplacement risque d'avoir plus d'impact sur des arbres remarquables



- Cheminement doux prévu AVP 2021
- - - Liaison supprimée
- ..... Souhait de déplacement du lotissement
- Ligne de tram-train

## Préfecture – Dossier DUP

### 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.**

*Courrier  
Préfecture 1  
Décembre*

## Réponse 2/12 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 territoire depuis 2007 dans le PLU, puis dans le PLUm de 2019 qui respecte l'objectif de réduire de 50% l'artificialisation des sols

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

## Retour ABF

ZAC inscrite en site inscrit de la vallée de l'Erdre -> **avis ABF consultatif sur les PC qui seront délivrés**

### Mai 2021

Rejet de l'ABF des hauteurs imaginées (8 à 9 mètres) par le PLUm, et préconisation de hauteurs allant de 4 à 5 mètres

**Risque** : remise en cause de l'accueil d'activités productives et artisanales et de la ZAC Métairie Rouge

### Novembre 2021

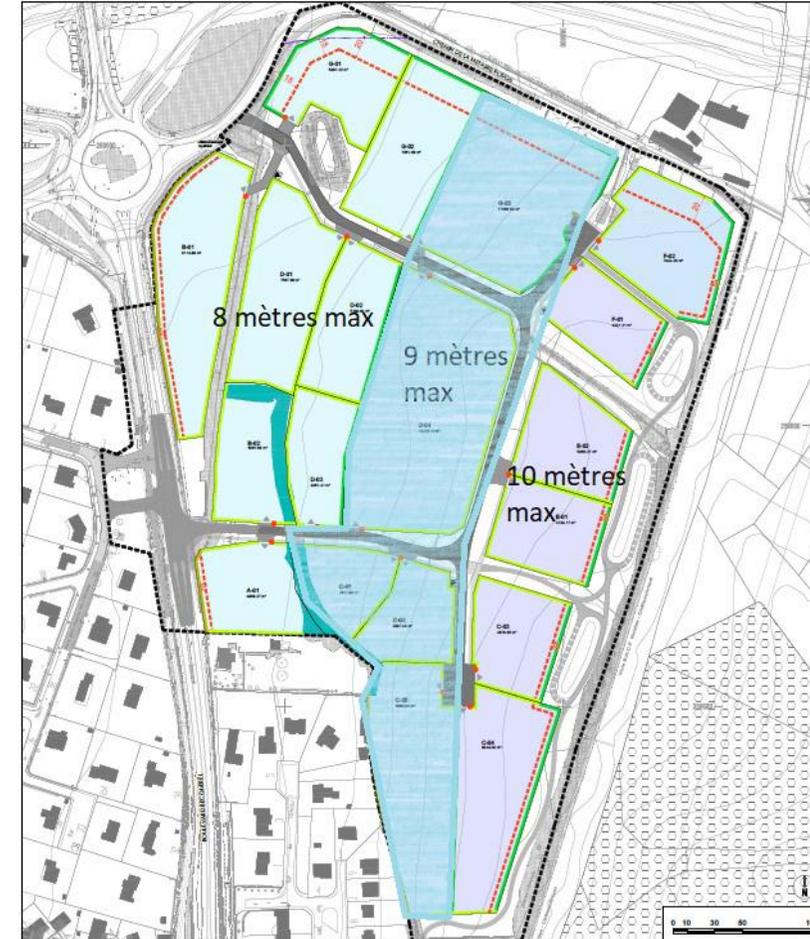
Arbitrage Pascal PRAS : appliquer les règles du PLUm en vigueur

### Décembre 2021 Rencontre DG NM – SG Préfecture

Alerte sur le sujet

### Février 2022 Échange DGS NM - ABF

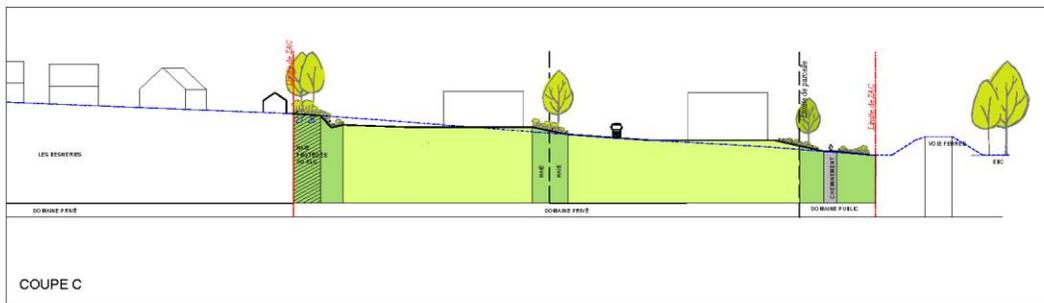
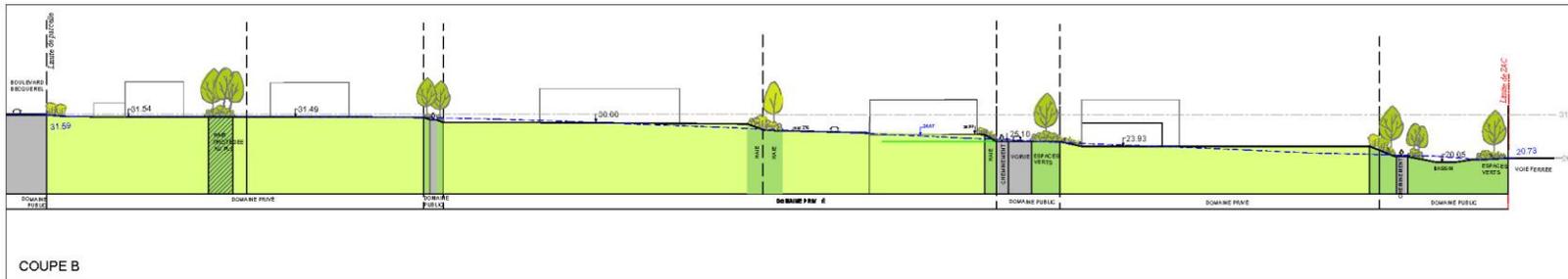
Accord de principe sur besoins des entreprises – affiner les secteurs à protéger



**Arbitrage** : relancer un travail sur les épannelages avec l'ABF  
△ proposition organisation d'une première rencontre

### 3. DOSSIERS REGLEMENTAIRES

## Retour ABF – premiers éléments d'échange



- ▲ **Coupes** issues de l'AVP 2015 (hauteurs plus élevées entre 8 et 15 mètres) à mettre à jour avec l'AVP 2021  
Plan et implantation bâti plus discontinu et hauteurs moindres



AVP 2015



AVP 2021

## Retours DDTM – Dossier AEU Rencontre 2/12

### Biodiversité



#### Analyser l'impact sur l'espèce d'oiseau Bouscarle de Cetti

Analyse réalisée -> pas d'impact qui nécessite une compensation



#### Étayer l'inventaire reptiles

Début de l'intervention programmée février 2022



#### Préciser les éléments sur les haies

En cours de reprise

#### Point alerte

La logique ERC impliquera pour NM d'assurer le suivi durant **30 ans** des mesures d'évitement et de compensation sur domaines public et privé

### Eau



#### Réalisation d'une modélisation hydraulique

Transmise début 2021 / résultats positifs



#### Gestion des EP des lots privés dans les exutoires

Visite sur site + modélisation valident la gestion des EP

### Calendrier & Méthode

#### Fin février 2022

Dépôt des éléments eaux et biodiversité à la DDTM (sans inventaires reptiles)

#### Fin mars 2022

Instruction des éléments par la DDTM : DC n°2 ou lancement des consultations

#### Mars / Juin 2022

Intervention inventaire reptiles

#### Avril / Juin 2022

Réception des avis des consultations (en fonction des résultats des inventaires reptiles) : DC « Finale » ou recevabilité du dossier

#### Septembre 2022

Lancement de l'enquête Publique

### 3. DOSSIERS REGLEMENTAIRES

## Mesures Éviter Réduire Compenser : précisions apportées à la DREAL compléments apportés au dossier AEU

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

#### Proposition NM

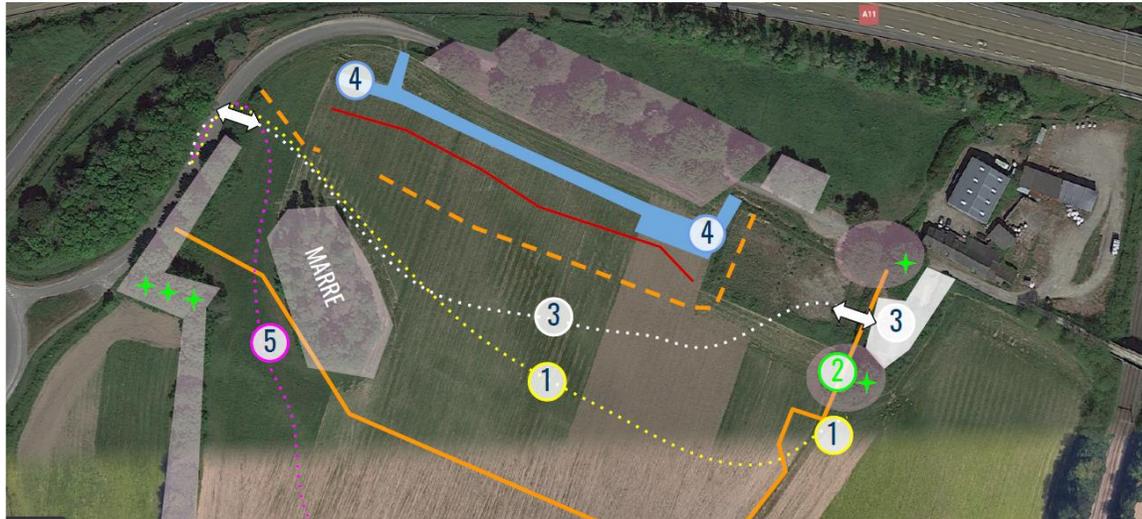
insérer un volet **préservation de la biodiversité** en direction des entreprises pour sensibiliser dès le départ à la valeur du site et au respect des mesures d'évitement et compensation à prévoir sur leur parcelle dans la durée

## Retours DDTM – Dossier AEU Rencontre 2/12

### HORS PROJET



### Dégradations du milieu naturel



### PROJET



#### Retour DDTM

- △ Garder le site en l'état : sensibilité forte
- △ Pas d'impact direct sur le projet -> **actions correctrices** / de restauration à prévoir
- △ Rédaction d'un **portée à connaissance** dans le dossier de complément

#### Prochaines interventions LOMA

- △ Prévoir le **cheminement** des prochaines interventions
- △ **Inventaires reptiles** à prévoir en février -> juin 2022
- △ Mise en place d'un **grillage orangé**
- △ Organiser un temps de **médiation** avec le camp ROMS

## Retour COPIL Roms 05/01/2021 (M. Maire / Sous Préfète / CCAS / NM / Ville / LOMA / associations)

### Bilan enquête sociale

- ▶ **32 familles originaires** de l'ouest de la Roumanie (107 personnes dont 47 enfants)
- ▶ **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)

### Coûts engagés

- ▶ Travaux réalisés par la collectivité pour le campement :  
**52 000 € / HT**  
avec une subvention État de 30k €

### Actions à prendre

- ▶ CCAS : Rédaction d'un **règlement d'usages** à co-signer par chaque famille + sensibilisation
- ▶ *Ville – Nantes Métropole* : réalisation d'un **cadre de gouvernance** entre les acteurs afin de déterminer le « qui fait quoi »
- ▶ Interventions LOMA (voir slide précédente)

### Alertes

- ▶ Pas de terrain identifié pour déplacement du campement après juillet 2022
  - ▶ Si déplacement : risque de **perdre les familles** : 6 mois trop court pour un accompagnement
  - ▶ Si maintien : **incidences sur l'opération** d'aménagement : environnement sensible – dégradations mares / haies / eaux grises-, fouilles archéo, lancement travaux, commercialisation( ex : EPM ZA d'Orvault Jallière)

### Suites

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

### ACTUALISATION CHIFFRAGE AVP 2021



**3 571 000 € / HT**

**COÛT TRAVAUX**

Soit : 61,2 € / m<sup>2</sup> / HT



**388 000 € / HT**

**Proposition 2022**

si modification carrefour à feux  
pour maintien de la desserte  
lotissement

Contre 443 000 € / HT pour  
l'AVP 2021 carrefour à feux (soit  
une économie de **55 000 € /**  
HT)

### PARTICIPATION NANTES MÉTROPOLE



Rappel CRACL 2020 :

**- 1 600 000 €**

### RÉÉCHELONNEMENT DES DÉPENSES



Report de l'aménagement du  
carrefour à feux et des finitions  
en

**2024**

**AMÉLIORATION DE LA TRÉSORIE**

### OPTIMISATION DES PRIX DE CESSION



Rappel CRACL 2020 prix de  
cessions terrain: **62 € / m<sup>2</sup> / HT**

Les prix pratiqués dans le diffus  
(analyse conjointe DGERI / LOMA)  
incitent à augmenter à :

**80 € / HT / m<sup>2</sup>**

**PRIX CESSION TERRAIN**

**110 € / HT / m<sup>2</sup>**

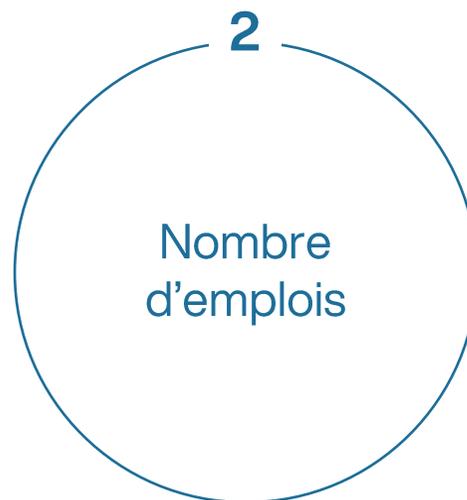
**PRIX TERRAIN VILLAGE  
ENTREPRISE ET ARTISANAL**

Alerte : risque d'avoir des **fouilles archéologiques** non-chiffrées au bilan actuel

## 5. STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

ZA Généraliste

✓ Validation des critères de sélection



- △ 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

**Villages entreprises** : en plus de ces activités, seront accueillies de l'artisanat , du BTP, de la logistique urbaine, de la réparation et de la production.

\* Activités non souhaitées: logistique, commerce de gros, transport, commerce, hôtellerie /hébergement, services (mais en cours d'étude / réflexion par la DGERI), tertiaire généraliste

#### 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.

#### PISTES DE RÉFLEXION ESS

##### En cours d'expertise

- △ Un foncier pourrait intéresser **ÉCHOBAT** pour ses besoins propres et non pour porter un village. *Echobat* (voir slide suivante) : association de la filière écoconstruction solidaire.

##### Avantage

Permet d'avoir une visibilité pour les autres activités de l'écoconstruction solidaire, adhérents par exemple, qui pourraient venir s'implanter dans la ZAC (ex : villages d'entreprises)

- △ **Dégrever prix des fonciers** avec une acquisition en limite basse (60€HT/m<sup>2</sup>) \*
- △ Une acquisition foncière **portée par NM** et mise en location avec bail emphytéotique selon la nature du projet à valider en comité de pilotage \*

\*Les propositions 2 et 3 impliquent une implantation sur un grand foncier

**Association** de la filière **écoconstruction** solidaire, créée en 2010 à Ancenis, puis transfert en 2015 au Solilab, elle présente en Bretagne, pays de la Loire et Centre Val de Loire qui rassemble 270 adhérents professionnels bâtiment\*.

**Fonctionnement** : ses adhérents s'organisent au sein de **groupes locaux** et créent des liens forts sur chaque territoire. Des groupes métiers permettent aussi aux adhérents de se réunir afin de mettre en commun leur expertise.

### 3 axes de l'activité



Structuration et animation de groupes de professionnels spécialisés en écoconstruction solidaire.



Accompagnement de la montée en compétences des adhérents : formations et incubation de projets innovants



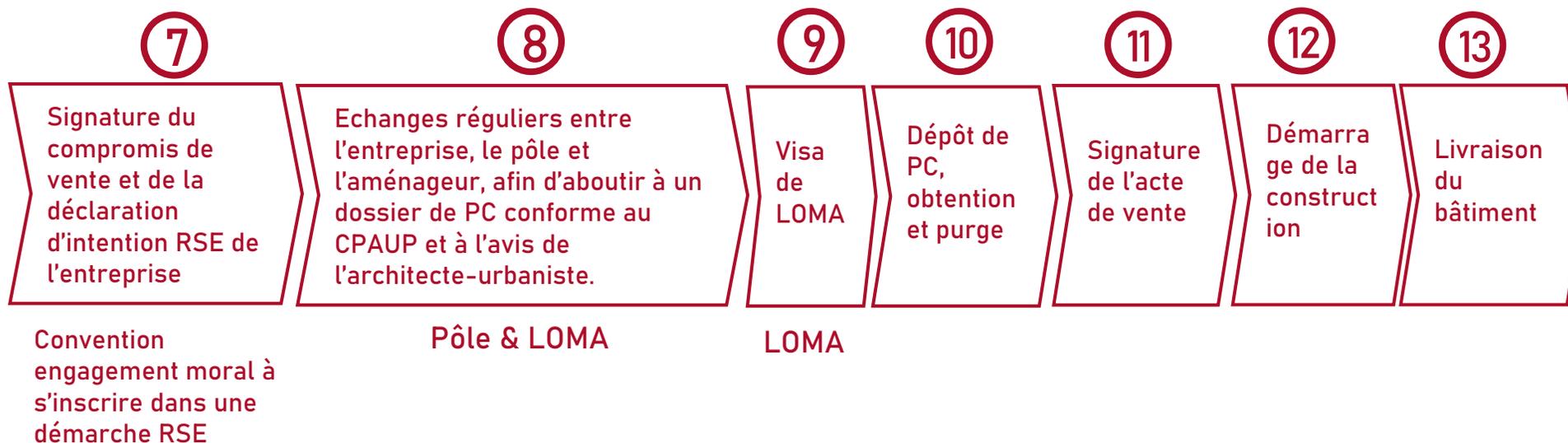
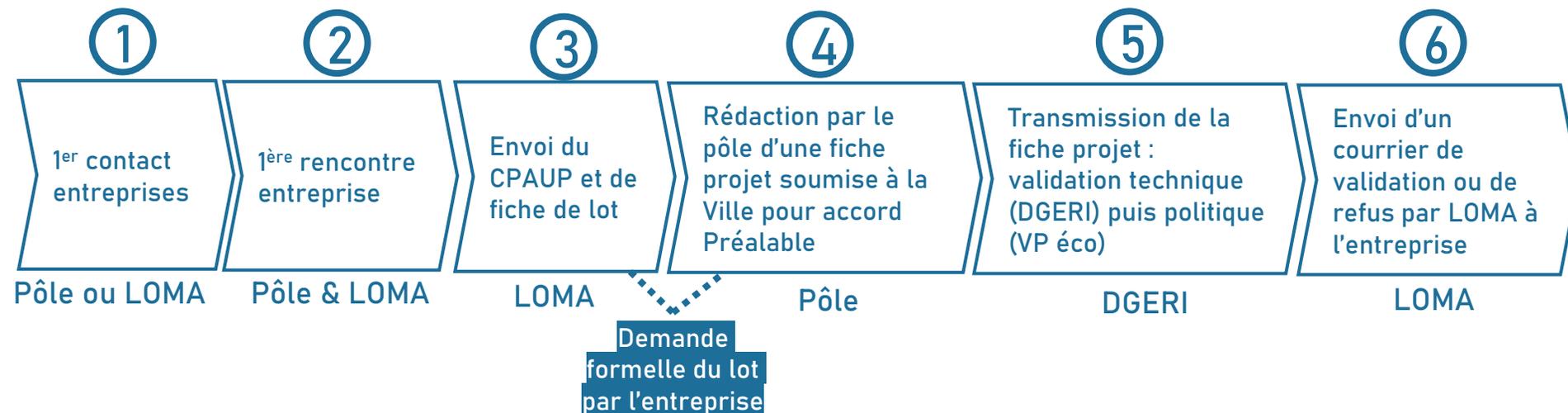
Conseil auprès des territoires sur les thèmes liés à l'écoconstruction solidaire (collectivités locales, institutions)

## 5. STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

### Stratégie de commercialisation

✓ Validation du processus

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.



## 5. STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION

### Prospect LEMER PAX : présentation

Échanges

#### Description activité

**70 emplois ETP + 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.

#### Implantation ZA Métairie Rouge

- ▲ 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)



#### Bilan

##### Avantages

- ▲ Maintien d'une usine chapelaine à fort potentiel de croissance en phase avec les ambitions politiques actuelles
- ▲ Coexistence favorable avec le lotissement Haute Gournière et Besnerie (**demande de rencontre de la part des lotissements**)
- ▲ Économie sur les VRD

##### Inconvénient

- ▲ Parcelles situées à proximité des lotissements (nuisance sonore)

### Prospect LEMER PAX : retro-planning proposé **sous réserve enquête publique favorable**

 Échanges

#### 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.**

#### 1<sup>er</sup> semestre 2023

Dépôt PC > 3 mois d'instruction (plus éventuelle compléments) + 3 mois de purge

- △ Signature acte mi 2023

#### Fin 2023 / Début 2024

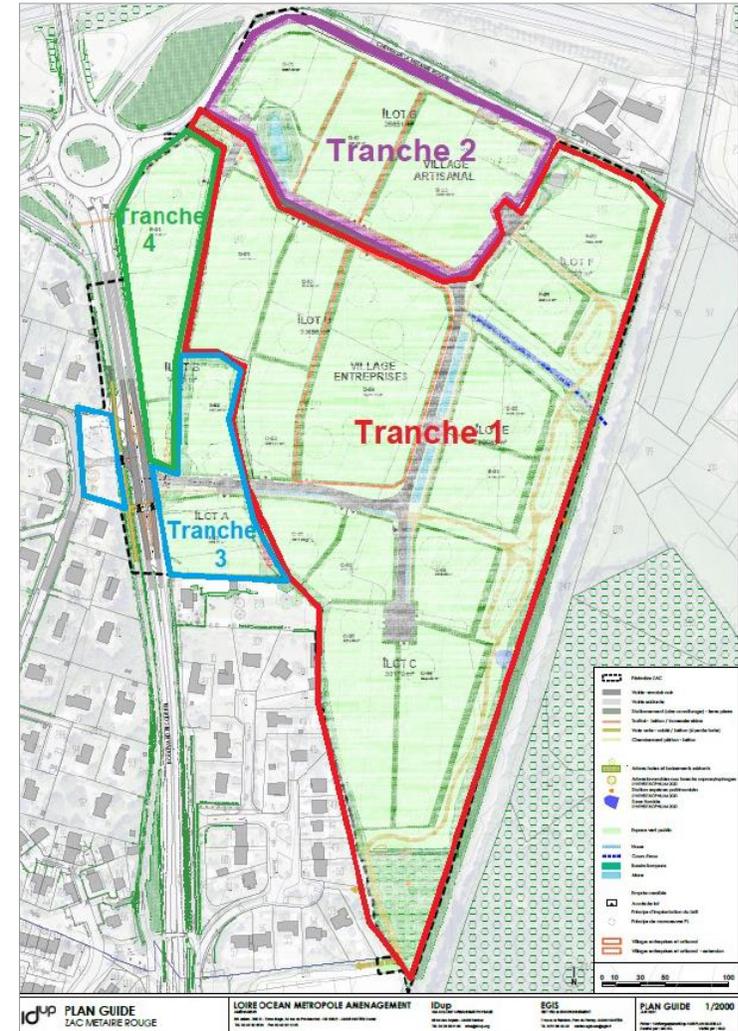
Selon maîtrise foncière) : démarrage construction après achèvement de la viabilisation provisoire par LOMA





# ANNEXE 2. COMPARAISON SCÉNARIOS DESSERTÉ LOTISSEMENT

	Carrefour à feux AVP 2021 avec déplacement de l'accès au lotissement	Carrefour à feux sans déplacement de l'accès au lotissement
Contexte et domanialité	<b>Besoin de l'accord des 41 copropriétaires pour travaux via une cession / rétrocession de foncier – ou expropriation</b> carrefour à feux sur emprise publique actuelle + intervention sur espaces verts du lotissement pour sécuriser les tourne-à-gauche.	<b>Pas d'accord lotissement nécessaire</b> carrefour à feux réalisé sur emprise publique actuelle, sans interaction avec le lotissement des Hauts de l'Erdre.
Enjeu juridique	Réaménager foncier privé est fragile : plus impératif pour l'ouvrage	LOMA n'intervient plus sur patrimoine privé (lotissement)
Réduction voirie	-	Env - 350m d'ouvrage en moins
Conservation espaces verts	-	suppression travaux espaces verts existants lotissement
Fossés à buser	2x25ml de fossés à buser à l'entrée de voies	1x25ml à buser : uniquement coté Zone d'activité
Arbres et haies	1 arbre à abattre (coté lotissement). Peu d'impact sur la haie est	Aucun arbre à abattre
Traversées piétons	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)
Impact pour cycles	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
Gestion des accès (ZAet lotissement)	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) : validée par le bureau pour éviter intervention > Autorisation d'accès depuis sud par tourne à gauche (compatibilité bus) en cours de vérification par DEP NM
Impact trafic routier	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
Acceptabilité	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.
Coût	443 K€ HT	- 55 K€ HT (travaux) => soit 388 K€ HT



Plan des domanialités futures – validé en copil de février 2021

Phasage des diagnostics préventifs