



Extension de la zone d'activités des Relandières

Dossier d'autorisation
environnementale

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

Description du projet

MAITRE D'OUVRAGE :

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

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



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

Date : Mai 2025



Table des matières

1	Préambule	2
2	Présentation et justification du projet	3

1 PREAMBULE

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

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

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

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

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

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

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

2 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Figure 1 : Plan d'aménagement retenu au stade avant-projet (TECAM)

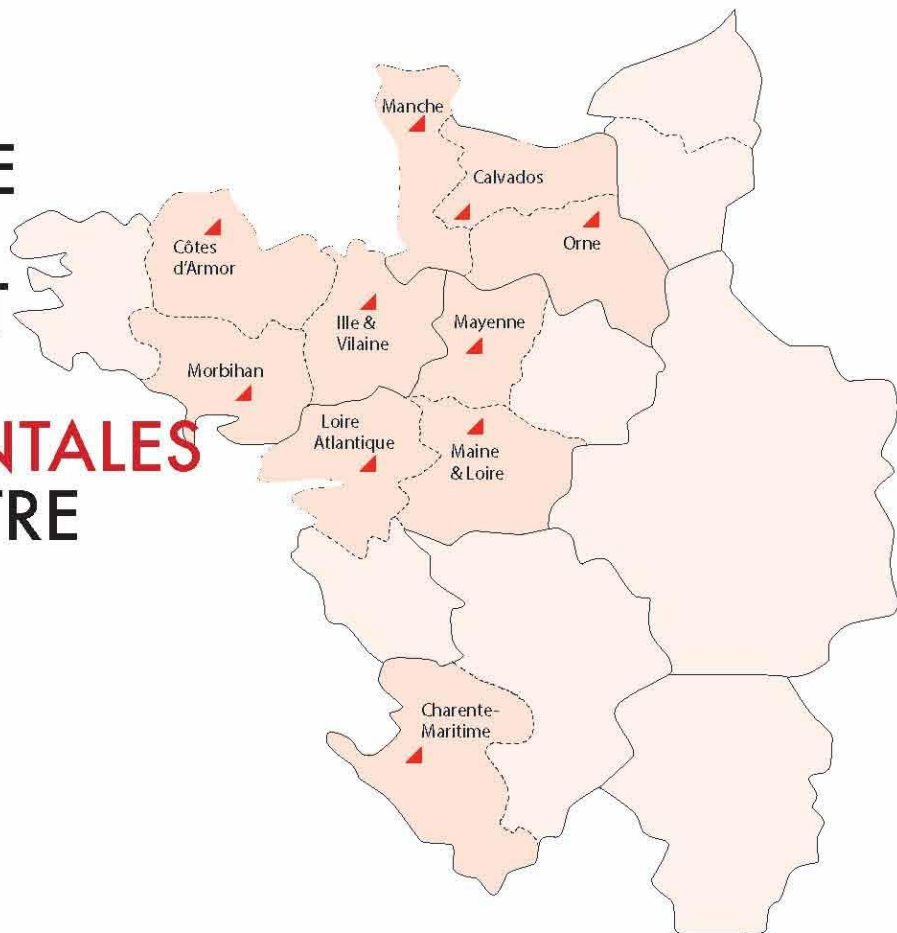
Les enjeux majeurs du projet sont de :

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

Le projet est donc structuré par :

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

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



EF Études Loire Atlantique (siège)

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

AGENCES

▲ EF Études Ille & Vilaine

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

▲ EF Études Manche

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

▲ EF Études Orne

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

▲ EF Études Calvados

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

▲ EF Études Côte d'Armor

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

▲ EF Études Morbihan

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

▲ EF Études Mayenne

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

▲ EF Études Maine & Loire

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

▲ EF Études Charente-Maritimes

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



www.ef-etudes.fr