

**CONSEIL METROPOLITAIN DU 4 OCTOBRE 2024****Délibération n° 2024-177****42 - La Chapelle-sur-Erdre – Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Métairie Rouge -  
Dossier de réalisation – Programme des équipements publics – Participation des  
constructeurs – Modalités d'application – Approbation**

Date de la convocation : 27 septembre 2024

Présidente de séance : Madame Johanna ROLLAND – Présidente de Nantes Métropole

Secrétaire de séance : Madame Liliane NGENDAHAYO

**Présents : 68**

M. AFFILE Bertrand, M. AMAILLAND Rodolphe, M. ARROUET Sébastien, M. BAINVEL Julien, Mme BASSAL Aïcha, Mme BASSANI Catherine, M. BERTHELOT Anthony, Mme BERTU Mahaut, Mme BESLIER Laure, Mme BIR Cécile, M. BOILEAU Vincent, M. BOLO Pascal, Mme BONAMY Delphine, M. BOULEFOURNIER Aurélien, M. BUREAU Jocelyn, Mme CADIEU Véronique, Mme COLLINEAU Marlène, Mme COPPEY Mahel, M. COUVEZ Eric, M. DANTEC Ronan, Mme DELABY Françoise, M. DESCLOZIERS Anthony, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, Mme FIGULS Séverine, M. GARREAU Jacques, Mme GOUEZ Aziliz, Mme GRELAUD Carole, M. GROLIER Patrick, M. GUINE Thibaut, M. GUITTON Jean-Sébastien, Mme HAKEM Abassia, M. JOUIN Christophe, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, Mme LAMBERTHON-GUERRA Anne-Sophie, M. LE CORRE Philippe, Mme LE COULM Juliette, M. LE TEUFF Florian, Mme LEBLANC Nathalie, Mme LERAY Isabelle, Mme LOBO Dolorès, M. MARTIN Nicolas, Mme METAYER Martine, Mme NGENDAHAYO Liliane, M. NICOLAS François, Mme OGER Martine, M. PARAGOT Stéphane, M. PETIT Primaël, M. PINEAU Jacques, M. PRAS Pascal, M. PROCHASSON François, M. QUENEA Pierre, M. REBOUH Ali, M. RIOM Tristan, Mme ROBERT Pascale, Mme RODRIGUEZ Ghislaine, Mme ROLLAND Johanna, M. SALAUN André, M. SALECROIX Robin, Mme SCUOTTO Christelle, M. SEASSAU Aymeric, Mme SOTTER Jeanne, M. TALLEDEC Denis, M. TERRIEN Emmanuel, Mme VAN GOETHEM Sophie, M. VEY Alain, Mme VIALARD Louise, M. VOUZELLAUD François

**Absents et représentés : 20**

M. AZZI Elhadi (pouvoir à M. LE TEUFF Florian), Mme BENATRE Marie-Annick (pouvoir à M. SALECROIX Robin), Mme BLIN Nathalie (pouvoir à M. COUVEZ Eric), Mme BONNET Michèle (pouvoir à M. SALAUN André), M. BOUVAIS Erwan (pouvoir à M. ARROUET Sébastien), M. BRILLAUD DE LAUJARDIERE François (pouvoir à M. VEY Alain), Mme GARNIER Laurence (pouvoir à Mme VAN GOETHEM Sophie), M. GRACIA Fabien (pouvoir à Mme BONAMY Delphine), Mme GUILLON Stéphanie (pouvoir à M. VOUZELLAUD François), Mme IMPERIALE Sandra (pouvoir à M. LE CORRE Philippe), Mme LANGLOIS Pauline (pouvoir à Mme COLLINEAU Marlène), M. LEMASSON Jean-Claude (pouvoir à M. GARREAU Jacques), M. LUCAS Michel (pouvoir à Mme GRELAUD Carole), Mme PIAU Catherine (pouvoir à Mme NGENDAHAYO Liliane), M. QUERO Thomas (pouvoir à Mme DELABY Françoise), M. RICHARD Guillaume (pouvoir à Mme LAMBERTHON-GUERRA Anne-Sophie), M. ROUSSEL Fabrice (pouvoir à M. TALLEDEC Denis), M. THIRIET Richard (pouvoir à M. BAINVEL Julien), M. TRICHET Franckie (pouvoir à M. REBOUH Ali), Mme VITOUX Marie (pouvoir à M. RIOM Tristan)

**Absents : 10**

M. ANNEREAU Matthieu, M. ASSEH Bassem, M. BELHAMITI Mounir, Mme EL HAIRY Sarah, M. FOURNIER Hervé, Mme GESSANT Marie-Cécile, Mme GUERRIAU Christine, Mme OPPELT Valérie, M. PASCOUAU Yves, M. TURQUOIS Laurent

# Délibération

Conseil métropolitain du 4 octobre 2024

## 42 - La Chapelle-sur-Erdre – Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Métairie Rouge - Dossier de réalisation – Programme des équipements publics – Participation des constructeurs – Modalités d'application – Approbation

### Exposé

Par délibération du 13 décembre 2013, le Conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, la création de la ZAC de la Métairie Rouge à La Chapelle-sur-Erdre, et a concédé sa réalisation à la société publique locale Loire Océan Métropole Aménagement (LOMA).

Dans le cadre de son schéma de développement économique traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local de l'Urbanisme métropolitain (PLUm), Nantes Métropole souhaite constituer un véritable pôle économique cohérent dans le secteur Nord de l'agglomération. Avec le succès des zones d'activités telles que le parc d'entreprises « Erdre active » et « la Gesvrine », Nantes Métropole est aujourd'hui confrontée à une insuffisance de foncier disponible pour répondre aux demandes d'implantation des entreprises productives, industrielles et artisanales.

Située à La Chapelle-sur-Erdre, le long du boulevard Becquerel et de la voie SNCF Nantes-Châteaubriant, entre l'autoroute A11 et le boulevard périphérique (porte de La Chapelle), la ZAC de la Métairie Rouge vise la création d'environ 700 emplois à l'horizon 2030 sur 13 hectares cessibles, afin de conforter le tissu économique, notamment dans le domaine de l'artisanat, présent au nord et au sud du site.

Bénéficiant d'une desserte optimale et située dans le site inscrit de la vallée de l'Erdre, cette zone d'activités de 15 hectares a vocation à accueillir principalement des PME/PMI (Petites et Moyennes Entreprises/Petites et Moyennes Industries) à vocation artisanale, industrielle et productive. Les activités logistiques ne sont pas autorisées, excepté si l'activité est déjà présente sur site. En complément de l'offre de terrains à bâtir, deux grands villages ont été intégrés depuis 2020 pour diversifier l'offre aux entreprises :

- un village « d'entreprises » sur un terrain de 1,6 ha proposant des cellules de 500 à 2 000 m<sup>2</sup> ;
- un village « artisanal » sur une surface de 1,2 ha extensible à 1,9 ha, proposant des cellules plus petites de 100 à 500 m<sup>2</sup>.

Le projet Métairie Rouge s'inscrit dans les orientations globales de la Métropole tout en tenant compte de la spécificité du lieu. La démarche de projet intègre « la nature au cœur de la ville rapprochée et productive », en cohérence avec les ambitions du PLUm.

Les grands objectifs poursuivis par la ZAC Métairie Rouge sont les suivants:

- contribuer au développement économique de la Métropole, tant productif (industrie), que présentiel (artisanat) ;
- proposer une offre complémentaire pour recevoir des activités principalement orientées vers les PME-PMI à l'échelle du quadrant nord-ouest de l'agglomération nantaise ;
- prendre en compte les enjeux paysagers, environnementaux et de développement durable : respect des vues depuis la vallée de l'Erdre et depuis le boulevard Becquerel, renforcement de la trame bocagère existante, préservation et mise en relation des réservoirs de biodiversité (haies, zones humides, prairies), urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble ;
- conforter la vocation économique sur le territoire chapelain le long du boulevard Becquerel, en complétant les zones d'activités existantes ; organiser la métropole rapprochée le long des axes structurants de transports collectifs (ligne Express E5, voie verte, ligne SNCF Nantes – Châteaubriant et proximité du Pôle d'échanges multimodal de la Babinière).

Le Bureau métropolitain a approuvé par délibération la déclaration de projet de la ZAC de la Métairie Rouge à La Chapelle-sur-Erdre le 29 septembre 2023 conformément aux articles L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.126-1 du code de l'environnement. Nantes Métropole a ainsi confirmé l'intérêt général de cette opération suite à la procédure d'enquête publique menée du 5 juin au vendredi 7 juillet 2023. Cette délibération comprenait notamment le dossier d'étude d'impact et le dossier loi sur l'eau établis en 2020 pour remplacer dossier initial de 2012. Ce dernier était devenu caduc depuis la réforme des études d'impacts intervenue en 2016.

A l'appui de la déclaration de projet, le Préfet a délivré l'arrêté préfectoral portant autorisation environnementale le 7 décembre 2023 et l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique le 25 mars 2024.

Pour rappel, les mesures de compensation environnementale inscrites dans cet arrêté consistent à :

- renforcer le corridor écologique entre mare et ruisseau temporaire (plantations de taillis de jeunes arbres : 2 510 m de haies et bosquets sur domaine public et 750 m de haies sur domaine privé)
- créer 2,35 hectares d'espaces verts sur le parc d'activités (corridor, prairies, gazon, massifs d'ornement).
- Re-méandrer le cours d'eau temporaire pour restituer un linéaire au moins équivalent à l'existant.
- constituer un réseau de noues avec des crapauducs (strate végétale variée, continuité petite faune).

L'objectif est de maintenir une continuité écologique et hydraulique dans la partie nord de la ZAC, mais également vers l'est (boisement du château de La Desnerie et vallée de l'Erdre). Elles apporteront une meilleure intégration dans le grand paysage et seront favorables aux oiseaux.

Pour information, la dernière exploitation agricole du site de la Métairie Rouge a cessé en 2021. Une étude de compensation agricole collective prévue par le code rural et de la pêche maritime (CRPM) dans les articles L. 112-1-3 et D. 112-1-18 et suivants sera menée conformément aux procédures requises.

Il est désormais proposé d'engager la phase opérationnelle en approuvant le dossier de réalisation, puis le programme des équipements publics de cette ZAC.

## **1. Le dossier de réalisation**

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC de la Métairie Rouge (annexe n°1) comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ;
- les compléments à l'étude d'impact (valant notice d'incidences sur l'eau et les milieux aquatiques).

## **2- Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone**

L'annexe 1 comprend la liste des équipements publics à réaliser dans le cadre de l'opération, leur montant et le ratio de prise en charge financière par l'opération d'aménagement ou par Nantes Métropole. Cette répartition correspond à la part d'usage de chaque équipement (futurs utilisateurs de la zone d'activités ou usagers extérieurs).

Le projet prévoit la création des :

- voiries inscrites à l'intérieur de la ZAC, y compris signalisation horizontale et verticale ;
- cheminements piétons et cycles y compris cheminement piéton à l'intérieur du boisement au sud ;
- aménagements paysagers associés aux voiries et cheminements (hors carrefour à feux) ;
- aménagements paysagers hors voiries et cheminements (haie et boisement préservés, haie à créer) ;
- aménagement du carrefour à feux sur le boulevard Becquerel (y compris mobilier et espaces verts) ;
- ouvrages d'assainissement eaux pluviales y compris noues et bassins de rétention ;
- ouvrages d'assainissement eaux usées ;
- éclairage public le long des voiries internes de la zone d'activité ;
- régulation de trafic le long des voiries internes de la zone d'activité (génie civil uniquement) ;
- réseau gaz ;
- génie civil des réseaux de télécommunications y compris fibre ;
- pose des câbles pour l'exploitation des réseaux de télécommunications dont la fibre ;
- réseaux d'eau potable y compris défense incendie.

Cette liste comprend des équipements dont la maîtrise d'ouvrage incombe normalement à la commune. Ainsi, conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal de La Chapelle-sur-Erdre du 5 février 2024 a approuvé le principe de réalisation desdits équipements et leur incorporation future dans le patrimoine communal (annexe n°2).

### **3- Le programme global des constructions à réaliser dans la ZAC**

Le programme global prévisionnel des constructions du dossier de création prévoyait 13 hectares de surface cessible. Celle-ci demeure équivalente au présent dossier de réalisation.

**Le programme global des constructions à réaliser dans la zone prévoit la constitution d'environ 70 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'activités économiques, telles que les activités artisanales, industrielles, productives de proximité et généralistes.**

Seules les activités logistiques déjà présentes pourront s'installer dans la ZAC.

### **4- Les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC de la Métairie Rouge**

Conformément au dossier de création de la ZAC approuvé par la délibération du 13 décembre 2013, les constructions situées à l'intérieur de son périmètre sont exclues du champ de la taxe d'aménagement. En cas de cession par l'aménageur, les travaux d'aménagement de la ZAC seront financés par les cessions de charges foncières aux constructeurs. En cas de terrains vendus par un tiers, les travaux seront financés par la participation des constructeurs, en application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme.

Le bilan prévisionnel de l'opération (annexe n°1) est à l'équilibre avec un poste de 12 millions d'euros HT en recettes et en dépenses. Ce plan de financement prévoit que Nantes Métropole participe au coût de l'opération pour un montant évalué à 1,2 million d'euros à échelonner jusqu'en 2030.

### **5- Modalités de participation financière des constructeurs**

Un travail d'accompagnement de projets développés par des opérateurs ou propriétaires privés sur des fonciers privés, non acquis auprès de l'aménageur, est engagé. Ces derniers seront redevables de la participation constructeur.

Il s'agit d'une convention tripartite conclue entre le constructeur, l'aménageur (LOMA) et Nantes Métropole (concedant).

Le montant versé au concessionnaire (LOMA) est affecté aux recettes du bilan de la concession d'aménagement, comme le prévoit le traité de concession d'aménagement, notifié au concessionnaire le 11 mars 2014.

L'objet précis de cette taxe est la participation aux coûts des équipements publics dont la réalisation est à la charge de l'aménageur. Le calcul de cette participation est en phase avec le volume des travaux d'espaces publics et d'équipements publics nécessaires.

Au vu de la vocation industrielle, productive et artisanale de cette opération, un seul mode de calcul est requis et s'applique à l'ensemble du périmètre de la ZAC.

Eu égard au coût global des équipements publics de la ZAC, établi à 4 108 098€ HT, la participation des constructeurs est établie à 110 € HT par m<sup>2</sup> de surface plancher pour les activités économiques industrielles, productives et artisanales.

Il est proposé au Conseil métropolitain, conformément à l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, d'approuver les modalités de participation financière des constructeurs de la ZAC de la Métairie Rouge.

**Le Conseil délibère et,  
par 70 voix pour et 18 voix contre**

- 1 - approuve le dossier de réalisation de la ZAC de la Métairie Rouge à La Chapelle-sur-Erdre, en annexe n°1,
- 2 - approuve le programme des équipements publics de la ZAC de la Métairie Rouge, en annexe n°1,
- 3 - approuve les modalités de participation financière des constructeurs exposées dans la présente délibération, en conformité avec l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, dans le périmètre de la ZAC de la Métairie Rouge,
- 4 - autorise Mme la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

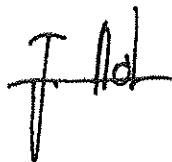
Nantes, le 4 octobre 2024

Liliane NGENDAHAYO



La secrétaire de séance

Johanna ROLLAND



La Présidente de Nantes Métropole

Mise en ligne le :

**07 OCT. 2024**

Transmise en préfecture le :

Accusé de réception en préfecture 044-244400404-20241004-2024_177DC-DE Date de télétransmission : 07/10/2024 Date de réception préfecture : 07/10/2024
---