

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 15 juin 2011

Nombre de membres :

en exercice 20

présents 19

ayant un pouvoir 1

votants 20



N° 091 – 2011
NOMENCLATURE : 2.1.6

OBJET
Action foncière

Dossier de réalisation de la ZAC

Le mercredi 15 juin deux mil onze à dix-neuf heures, le conseil de la communauté de communes de la région de Nozay, dûment convoqué le 07 juin 2011, s'est réuni en session ordinaire à la salle de Grandmaison à Nozay, sous la présidence de Mme Jacqueline SEGALIN, Présidente.

Titulaires présents : Mme Jacqueline SEGALIN, M. Thierry ROGER, M. Yvonnick RIOT, M. Jean-Pierre POSSOZ, M. François FAVRY, Mme Monique JAMIN, Mme Thérèse AVRIL, M. Jean-Pierre LEBRETON, M. Jean-Noël THOMAZEAU, Mme Claire THÉVENIAU, M. Raphaël LEBRETON, Mme Jocelyne POULIN, Mme Charlotte GUERLAIS, M. Jean-Luc GREGOIRE, M. Philippe GAUDIN, Mme Annie PHILIPPOT, M. Jean BLANDIN, Mme Marie-Chantal GAUTIER.

Titulaires excusés : M. Jean-Claude PROVOST, M. François MORICE

Conseiller porteur d'un pouvoir : Mme Thérèse AVRIL (pouvoir de M. Jean-Claude PROVOST).

Suppléant présent représentant un titulaire : M. Pascal DUCHESNE (représentant M. François MORICE).

Assistaient également à cette séance les délégués suppléants suivants : M. Jackie CLAVIER, Mme Marylise FAUVET, M. Jean-Claude RAUX, M. Pascal DUCHESNE, M. Jean-Paul LERAY

Suppléants excusés : Mme Béatrice FELIATRE, M. Bernard SANSOUCY.

Mme Annie PHILIPPOT a été élue secrétaire de séance.

Rapport

Madame la Présidente rappelle le mandat confié à la SELA pour étudier les possibilités d'aménagement du secteur de l'Oseraye, situé sur les communes de Puceul, Nozay et La Grigonnais afin de développer un projet d'aménagement de site d'activités économiques dans le cadre d'une procédure de ZAC. Elle précise, à cet égard, l'historique des décisions et de l'avancement de la procédure :

- 20 avril 2005 définition des objectifs de l'aménagement du projet de ZAC de l'Oseraye 2
- 17 janvier 2007 délibération n° 009-2007 organisant la concertation (art. L 300-2 du Code de l'Urbanisme)
- 17/01/2007 au 17/12/2008..... concertation préalable au projet de ZAC de l'Oseraye
- 17 décembre 2008..... délibération n° 161-2008 prenant acte du bilan de la concertation et le tenant à disposition du public
- 16/02/2009 au 4/03/2009..... enquête publique avec un rapport du Commissaire enquêteur du 17 avril 2009
- 15 avril 2009 délibération n° 042-2009 adoptant le projet de création de la « ZAC de l'Oseraye » sur une surface de 64 ha dont 50 Ha environ seront viabilisés et cessibles, décidant de réaliser les travaux par convention à passer avec une personne privée ou publique, et autorisant Mme la Présidente à faire établir le dossier de réalisation (art. L 311-1 et R 311-2 du Code de l'Urbanisme)
- 25 janvier 2007 Délibération du Conseil Municipal de Nozay approuvant le PLU (art. L 123-3 du Code de l'Urbanisme)

Sur la base de ces éléments, il est proposé au Conseil Communautaire d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de l'Oseraye 2.

Avis de la commission

Les membres de la commission « économie », réunis le 21 juin 2010, ont émis un avis favorable sur cette proposition.

Délibération

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants, L. 300-2, L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants,
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 17 décembre 2008 tirant le bilan de la concertation,
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 15 avril 2009, approuvant le dossier de création de la ZAC de l'Oseraye 2 et autorisant Madame la Présidente à élaborer le dossier de réalisation,
Vu la délibération du Conseil municipal de Nozay en date du 25 janvier 2007 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de Nozay,
Vu la délibération du Conseil municipal de Puceul en date du 28 février 2008 approuvant le plan local d'urbanisme de la Commune de Puceul,
Vu la délibération du Conseil municipal de La Grigonnais en date du 4 décembre 2009 approuvant la révision simplifiée du plan d'occupation des sols de la Commune de La Grigonnais,
Vu le dossier de réalisation établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
Vu la présentation du rapporteur,
Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, par 20 pour sur 20 suffrages exprimés :
► **APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC de l'Oseraye tel qu'il figure en annexe à la présente délibération, conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du Code de l'Urbanisme,
► **APPROUVE** le programme des équipements publics de la ZAC de l'Oseraye tel qu'il figure en annexe à la présente délibération, conformément aux dispositions des articles R 311-8 et R 311-9 du Code de l'Urbanisme,
► **DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par la loi à savoir :

- affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes de la Région de Nozay et dans les mairies de Puceul, La Grigonnais et Nozay,
- insertion dans un journal diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs de la CCRN et sur le site internet www.cc-nozay.fr

► **AUTORISE** Mme la Présidente à signer tous documents se rapportant à cette décision.

Pour extrait conforme, le 20 juin 2011.

Pour la Présidente absente,
Le 1^{er} Vice-Président,


Thierry ROGER





COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITÉS DE L'OSERAYE 2



DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

MANDATAIRE DU
MAÎTRE D'OUVRAGE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
18 RUE SCRIBE BP 80312 - 44003 NANTES CEDEX 1

MAÎTRE D'OEUVRE

LINEA ARCHITECTURE ET URBANISME, Architecte-Urbaniste
119 RUE DES DOUVES BP 61 - 44152 ANCENIS CEDEX

CHIRON Paysage, Architecte-Paysagiste
PÉNICHE LE NAUTILUS, QUAI DE VERSAILLES - 44000 NANTES

SOGREAH Consultants, Bureau d'Études VRD
8 AVENUE DES THÉBAUDIÈRES - BP 232 - 44815 SAINT HERBLAIN

DECEMBRE 2010



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITÉS DE L'OSERAYE 2



DOSSIER DE RÉALISATION

01/ PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

MANDATAIRE DU
MAÎTRE D'OUVRAGE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
18 RUE SCRIBE BP 80312 - 44003 NANTES CEDEX 1

MAÎTRE D'OEUVRE

LINEA ARCHITECTURE ET URBANISME, Architecte-Urbaniste
119 RUE DES DOUVES BP 61 - 44152 ANCENIS CEDEX

CHIRON Paysage, Architecte-Paysagiste
PÉNICHE LE NAUTILUS, QUAI DE VERSAILLES - 44000 NANTES

SOGREAH Consultants, Bureau d'Études VRD
8 AVENUE DES THÉBAUDIÈRES - BP 232 - 44815 SAINT HERBLAIN

DECEMBRE 2010

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITES DE L'OSERAYE 2

DESCRIPTION SOMMAIRE DES EQUIPEMENTS PUBLICS DU PROGRAMME DE LA ZAC

1 PREAMBULE

La ZAC de l'Oseraye 2 représente une superficie totale de 64 hectares pour une surface cessible de 50 hectares cessibles.

En continuité avec le site d'activités déjà réalisé de l'Oseraye 1, la ZAC de l'Oseraye 2 comprend plusieurs sites ;

- Une partie Sud : dédiée aux activités PME/PMI et à l'artisanat
- Une partie Nord : dédiée aux activités de logistiques

Une voirie principale orientée Sud/Nord desservira le site de l'Oseraye 2 dans la continuité de l'aménagement de l'Oseraye 1. Elle constituera la voie majeure de desserte interne du site à aménager. Suivant les dimensions des parcelles cette voie pourra desservir des voiries secondaires.

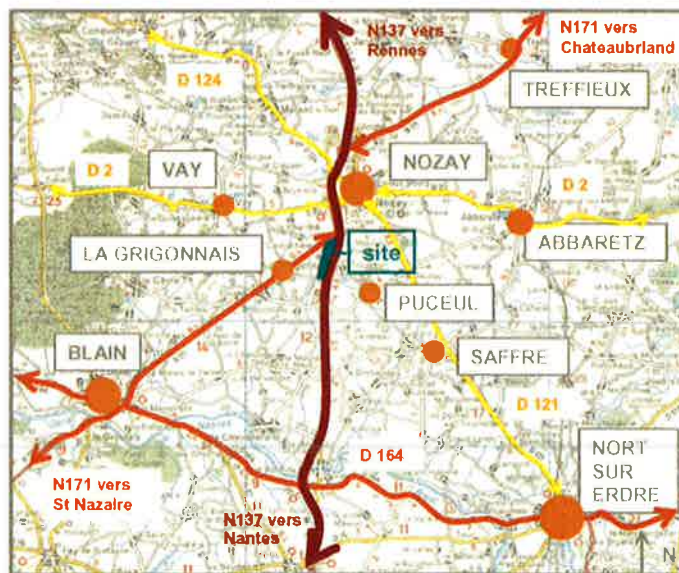
La zone présente 2 points bas majeurs, un à l'Ouest (au centre), un autre au Nord Est vers la RN 137.

Un exutoire sera à matérialiser sur le réseau de la RN 137 (actuellement, il existe un ruissellement de ces parcelles vers la RN)

Les réseaux d'alimentation principaux se situent principalement sur la zone actuelle et sur la RN 171.

A noter ; la présence de 2 feeders gaz Ø 800 passant sur le site orientation Est-Ouest au Nord de la zone.

Situation géographique :



Situation géographique. Source

Les plans ci-joint précisent la répartition des réseaux existants et projetés. Le profil en travers des voies est précisé sur les coupes de principes ci-jointes.

2 VOIRIE

Structure de revêtement de chaussée :

Trois types de profil en travers majeurs ont été étudiés sur la zone (cf. plan de voirie). L'ensemble des chaussées répondra aux exigences d'un trafic lourd. Le projet prévoit également deux palettes de retournement pour les voiries en impasse, ainsi qu'une palette de retournement provisoire entre la tranche 1 et 2. Une emprise est laissée dans l'espace public pour un éventuel raccordement à la RN 171.

Les voies créées pour desservir la zone se brancheront en prolongement de la voie existante.

Les profils des futures voies de la ZAC sont précisés sur les plans et profils joints au présent document. Les matériaux utilisés sont les suivants : (les structures sont données à titre indicatif sous réserve des résultats des études de sol).

Chaussée lourdes en enrobés : toutes les chaussées sont prévues en enrobés avec la structure suivante :

- 30 cm de couche de forme sur géotextile (objectif PF 2)
- 25 cm de GNT
- 13 cm de grave bitume
- 6 cm d'enrobés

Trottoir en béton balayés : les trottoirs sont prévus en béton balayés avec la structure suivante :

- 10 cm de GNT
- 20 cm de béton balayés avec treillis soudé

Toutes les bordures et caniveaux sont prévus en béton, coulés en place de préférence ou préfabriqués. Les bordures sont arasées le long des cunettes et noues de collecte des eaux pluviales.

Les chaussées pourront être réalisées en deux phases, la couche de roulement pouvant être reportée en phase définitive.

Les accès de parcelles seront réalisés en phase définitive suivant l'avancement de la commercialisation.

3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La collecte des eaux pluviales de la zone se fera par réseau enterré ou fossés suivant les profils des voies.

Le dossier loi sur l'eau précise que les futurs acquéreurs devront intégrer une rétention d'eau à la parcelle pour les parcelles situées au Nord de la zone (cf. plan) (du fait du feeder gaz).

Des bassins de rétention seront à aménager et à clôturer (y compris portails d'accès dimensionnés pour le passage d'engins). Les volumes et caractéristiques sont précisés dans le dossier loi sur l'eau. Ces bassins seront paysagers.

4 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La zone n'est pas dans le périmètre de collecte des stations d'épurations des communes riveraines.

Cette zone ne peut pas être traitée dans la lagune de la tranche 1.

A titre indicatif on peut estimer un rejet à 1 300 EH (20 EH / ha).

La solution envisagée est la mise en place d'un système d'assainissement collectif sur le site (type roselière). Des conventions de rejet seront à passer avec les acquéreurs.

La mise en place d'un système de traitement collectif nécessite la création d'un réseau de collecte (réseau gravitaire + refoulements).

Le projet prévoit la réalisation de réseau Ø 200 mm en PVC CR8

5 ALIMENTATION EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Des réseaux primaires existent (cf. plan)

Le schéma de desserte fourni est donné à titre indicatif, il devra faire l'objet d'une validation avec le gestionnaire.

Concernant la défense incendie, l'estimation prévoit deux réserves incendie, l'une à proximité du feeder gaz, l'autre dans le bassin d'orage.

Il n'est pas prévu de bassins de stockage des eaux d'incendie. Une convention, signée avec les acquéreurs, engagera ceux-ci pour la prise en charge des frais de dépollution éventuelle.

6 ECLAIRAGE PUBLIC

Le réseau d'éclairage public sera réalisé en souterrain. Il sera conforme aux normes en vigueur et principalement à la NFC 15.100 et 17.200.

Les voiries seront éclairées unilatéralement côté opposé aux espaces verts comportant la noue en tenant compte des arbres en place ou ceux apportés au projet. Le flux principal éclairera la chaussée tandis que le flux arrière éclairera le trottoir.

Le matériel prévu est de gamme moyenne mais aux caractéristiques « basse consommation » et sera précisé au cours des études en fonction des évolutions de matériel au moment de la réalisation des travaux.

7 GENIE CIVIL POUR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET HAUT DEBIT

Le réseau FRANCE TELECOM est présent à proximité des zones. La desserte des zones de la ZAC est prévue depuis ce réseau. Du Génie Civil pour la desserte en haut débit de la zone est prévu.

La commune ou l'aménageur devra consulter des opérateurs de téléphonie et définir l' (les) opérateur(s) retenu(s) pour cette opération.

8 ELECTRICITE

Le schéma de desserte fourni est donné à titre indicatif, il devra faire l'objet d'une validation avec ERDF. La moyenne tension existe dans la Z.A.C. existante.

La puissance nécessaire sera à déterminer pour réaliser la convention avec le fournisseur d'électricité. (Phase AVP). Ces éléments permettront de définir les éventuelles participations financières de la Communauté de Communes à l'amenée et renforcement des réseaux.

Par ailleurs, nous pouvons déjà supposer, au regard de la puissance exigée et disponible, que le réseau existant devra être probablement renforcé et ceci à la charge de l'aménageur (préfinancement). Le montant de ces travaux ne peut être estimé que par les services d'ERDF.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITES DE L'OSERAYE 2

PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements publics prévus en réalisation dans le périmètre de la ZAC sont les suivants :

NATURE	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE
Voie primaire, secondaire et tertiaire	Aménageur ZAC	ZAC	Communauté de communes
Aménagements cyclables	Aménageur ZAC	ZAC	Communauté de communes
Cheminements piétonniers	Aménageur ZAC	ZAC	Communauté de communes
Réseaux et ouvrages d'assainissement, bassins de rétention	Aménageur ZAC	ZAC	Communauté de communes
Réseau d'eau potable, défense incendie	Aménageur ZAC	ZAC	SDAEP
Réseau électriques de distribution basse tension et moyenne tension	Aménageur ZAC	ZAC	ERDF
Génie civil du réseau de distribution gaz	Aménageur ZAC	ZAC	GRDF
Canalisation gaz	GDF	GDF	GRDF
Génie civil du réseau de télécommunications	Aménageur ZAC	ZAC	Communauté de communes
Eclairage public	Aménageur ZAC	ZAC	Communauté de communes
Aménagement paysager	Aménageur ZAC	ZAC	Communauté de communes

Les plans et coupes de principe de réalisation des équipements publics sont joints.
Les tracés de voiries et de réseaux y sont à titre indicatif.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITÉS DE L'OSERAYE 2



DOSSIER DE RÉALISATION

02/ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

MANDATAIRE DU
MAÎTRE D'OUVRAGE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
18 RUE SCRIBE BP 80312 - 44003 NANTES CEDEX 1

MAÎTRE D'OEUVRE

LINEA ARCHITECTURE ET URBANISME, Architecte-Urbaniste
119 RUE DES DOUVES BP 61 - 44152 ANCENIS CEDEX

CHIRON Paysage, Architecte-Paysagiste
PÉNICHE LE NAUTILUS, QUAI DE VERSAILLES - 44000 NANTES

SOGREAH Consultants, Bureau d'Études VRD
8 AVENUE DES THÉBAUDIÈRES - BP 232 - 44815 SAINT HERBLAIN

DECEMBRE 2010

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITES DE L'OSERAYE 2

PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

La ZAC de l'Oseraye 2 se situe dans la continuité de la première ZAC de l'Oseraye 1 déjà réalisée.

Elle est également destinée à recevoir des activités économiques à dominante PME-PMI, artisanat et logistique.

Le programme global des constructions à édifier dans la ZAC n'excèdera pas un maximum de 250 000 m² de SHON à répartir sur l'ensemble des tranches d'aménagement.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITÉS DE L'OSERAYE 2



DOSSIER DE RÉALISATION

03/ MODALITE PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

MANDATAIRE DU
MAITRE D'OUVRAGE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
18 RUE SCRIBE BP 80312 - 44003 NANTES CEDEX 1

MAITRE D'OEUVRE

LINEA ARCHITECTURE ET URBANISME, Architecte-Urbaniste
119 RUE DES DOUVES BP 61 - 44152 ANCENIS CEDEX

CHIRON Paysage, Architecte-Paysagiste
PÉNICHE LE NAUTILUS, QUAI DE VERSAILLES - 44000 NANTES

SOGREAH Consultants, Bureau d'Études VRD
8 AVENUE DES THÉBAUDIÈRES - BP 232 - 44815 SAINT HERBLAIN

DECEMBRE 2010

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITES DE L'OSERAYE 2

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Les modalités prévisionnelles de financement de la ZAC de l'Oseraye 2 implantée sur les communes de Nozay, La Grignonais et Puceul, détaillées dans le tableau ci-joint, intègrent les modalités suivantes :

ESTIMATION DES DEPENSES

LES ACQUISITIONS FONCIERES :

L'ensemble des terrains, représentant 640 000 m², est valorisé au bilan au prix de 3,00 €HT/m². A cela s'ajoute, les frais annexes pour 7% et mise en état des sols pour 2% du montant des acquisitions, ainsi que le coût des diagnostics « archéologie préventive » (**sans fouilles archéologiques**) calculé en valeur décembre 2010.

La maîtrise foncière des terrains privés fera l'objet de négociations amiables avec les propriétaires.

Par ailleurs, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'Enquête Parcellaire est en cours pour engager, si nécessaire, des procédures d'expropriation.

LES TRAVAUX :

Suite aux études en phase d'Avant-Projet, les travaux d'aménagement comprennent en estimation la totalité des espaces publics de la ZAC nécessaires à la viabilisation des terrains destinés à l'implantation des entreprises.

Les raccordements des voiries et réseaux publics de la ZAC à ceux préexistants sont pris en compte dans ce bilan financier. Le montant global des travaux intègre donc les coûts des études générales pré-opérationnelles, ceux du géomètre, ceux des travaux proprement dits (calculés par les bureaux d'études), des divers et imprévus de 15% et les honoraires sur travaux.

LES CHARGES NON INDIVIDUALISABLES :

Elles comprennent les frais financiers de l'opération dont les frais financiers sur emprunt sur la base d'une hypothèse de 2 emprunts :

- pour la tranche 1, un emprunt de 3 000 K€ sur 4 ans
- pour la tranche 2, un emprunt de 2 000 K€ sur 3 ans

Les frais de société (autrement dit la rémunération du futur concessionnaire de la ZAC) calculés sur 2,5% des dépenses et des recettes de l'opération. Les frais de commercialisation de l'opération calculés sur 4% des cessions et les frais divers (entretiens des terrains, reprographies, annonces légales, huissiers, assurance...)

ESTIMATION DES RECETTES

LES CESSIONS FONCIERES DE TERRAINS :

Les recettes de commercialisation des terrains de la ZAC sont estimés sur la base d'environ 50 hectares de parcelles à vendre **au prix moyen d'équilibre** compris entre 22 et 23 €/HT/m² de terrain. Rappelons que les prix de cession seront réellement décidés par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE NOZAY selon le type d'activités et la superficie du terrain concerné (au lot ou à la surface constructible) et pourront donc différer du prix moyen d'équilibre.

Dans le cas où les prix de cession décidés par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE NOZAY étaient inférieurs au prix moyen d'équilibre alors une participation d'équilibre du concédant serait indispensable.

Le bilan annexé est volontairement présenté sans participation d'équilibre afin d'afficher le prix moyen d'équilibre de l'opération.

A suivre Tableau prévisionnel de financement par tranches d'aménagement

ZAC DE L'OSERAYE 2

MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT PAR TRANCHES D'AMENAGEMENT

Dépenses	Bilan HT Tranche 1 2012 - 2017	Bilan HT Tranche 2 2018 - 2023	Bilan HT Tranche 3 2024 - 2029	Bilan HT Global
A Acquisitions et frais annexes				
Acquisitions	894 846 € HT	800 417 € HT	234 738 € HT	1 930 001 € HT
Frais annexes + mise en état des sols	43 885 € HT	42 689 € HT	12 519 € HT	99 093 € HT
Diagnostic archéologie préventive (hors fouilles)	147 474 € HT	133 403 € HT	39 123 € HT	320 000 € HT
sous totaux	1 076 205 € HT	975 509 € HT	286 380 € HT	2 339 094 € HT
B Travaux d'infrastructures				
Etudes générales pré-opérationnelles	31 000 € HT			31 000 € HT
Geométrie	30 000 € HT	15 000 € HT	5 000 € HT	50 000 € HT
Travaux d'infrastructures				
travaux préparatoires	18 000 € HT	14 400 € HT	3 600 € HT	36 000 € HT
voies	811 200 € HT	674 320 € HT	188 580 € HT	1 654 100 € HT
eaux pluviales (dont bassin de rétention)	352 800 € HT	125 360 € HT	31 340 € HT	509 500 € HT
eaux usées (dont bassin de traitement)	570 350 € HT	457 240 € HT	114 310 € HT	1 141 900 € HT
électricité	248 050 € HT	227 800 € HT	58 950 € HT	532 800 € HT
eau potable	111 100 € HT	123 680 € HT	30 920 € HT	265 700 € HT
téléphone	111 200 € HT	88 480 € HT	21 620 € HT	219 300 € HT
éclairage public	168 750 € HT	125 000 € HT	31 250 € HT	325 000 € HT
divers	11 700 € HT	7 200 € HT	1 800 € HT	20 700 € HT
Travaux d'espaces verts	318 785 € HT	246 330 € HT	61 582 € HT	626 697 € HT
Divers et imprévus 15%	408 290 € HT	313 171 € HT	78 259 € HT	799 755 € HT
Honoraires sur travaux + études de suivi opérationnel	312 000 € HT	360 000 € HT	74 403 € HT	746 403 € HT
sous totaux	3 503 225 € HT	2 775 981 € HT	679 648 € HT	6 958 855 € HT
C Charges non-individualisables				
Frais financiers sur CT et sur emprunts	459 142 € HT	253 251 € HT	100 510 € HT	813 003 € HT
Frais de société	173 789 € HT	323 510 € HT	233 849 € HT	731 148 € HT
Frais de commercialisation	262 128 € HT	246 071 € HT	76 886 € HT	587 085 € HT
Frais divers	33 152 € HT	38 325 € HT	84 584 € HT	156 061 € HT
sous totaux	928 211 € HT	863 157 € HT	495 929 € HT	2 287 297 € HT
TOTAL DES DEPENSES	5 507 641 € HT	4 615 648 € HT	1 461 957 €	11 585 246 € HT

Recettes	Bilan HT Tranche 1 2012 - 2017	Bilan HT Tranche 2 2018 - 2023	Bilan HT Tranche 3 2024 - 2029	Bilan HT Global
D Cessions TRANCHE 1 (23 ha)				
lot "artisanat"	1 020 274 € HT			1 020 274 € HT
lot 1	975 228 € HT			975 228 € HT
lot 2	1 346 744 € HT			1 346 744 € HT
lot 3	1 996 896 € HT			1 996 896 € HT
Cessions TRANCHE 2 (20,8 ha)				
lot 4		1 927 237 € HT		1 927 237 € HT
lot 5		2 902 465 € HT		2 902 465 € HT
Cessions TRANCHE 3 (6,1 ha)				
lot 6			1 416 403 € HT	1 416 403 € HT
sous totaux	5 338 142 € HT	4 829 701 € HT	1 416 403 € HT	11 585 246 € HT
E Participations et subventions taxables				
Participation de la collectivité				0 € HT
Participation des constructeurs sur travaux				0 € HT
Subvention effacement des réseaux				0 € HT
sous totaux	0 € HT	0 € HT	0 € HT	0 € HT
F Autres recettes				
Fonds de concours				0 € HT
Produits divers				0 € HT
produits de gestion				0 € HT
sous totaux	0 € HT	0 € HT	0 € HT	0 € HT
TOTAL DES RECETTES	5 338 142 € HT	4 829 701 € HT	1 416 403 € HT	11 585 246 € HT

SOLDE

0 € HT



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITÉS DE L'OSERAYE 2



DOSSIER DE RÉALISATION

04/ MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT

MANDATAIRE DU
MAÎTRE D'OUVRAGE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
18 RUE SCRIBE BP 80312 - 44003 NANTES CEDEX 1

MAÎTRE D'OEUVRE

LINEA ARCHITECTURE ET URBANISME, Architecte-Urbaniste
119 RUE DES DOUVES BP 61 - 44152 ANCENIS CEDEX

CHIRON Paysage, Architecte-Paysagiste
PÉNICHE LE NAUTILUS, QUAI DE VERSAILLES - 44000 NANTES

SOGREAH Consultants, Bureau d'Études VRD
8 AVENUE DES THÉBAUDIÈRES - BP 232 - 44815 SAINT HERBLAIN

DECEMBRE 2010

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE NOZAY

ZAC D'ACTIVITES DE L'OSERAYE 2

MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT

Par délibération en date du 15 avril 2009, le Conseil Communautaire de la CCRN a approuvé la dossier de création de la ZAC d'activités de L'Oseraye 2. Parallèlement à cette création, un dossier d'incidence Loi sur l'Eau a été présenté au CODERST et pour lequel a été délivré un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 26 janvier 2010.

Dans le cadre de son contrôle de légalité, le sous-préfet portait à la connaissance de la CCRN, par courrier en date du 26 octobre 2009, un certain nombre d'observations. Par courrier du 21 avril 2011, la CCRN apportait des éclairages aux services de l'Etat. Au regard des points soulevés à l'époque, les précisions suivantes, regroupées par thématiques, sont apportées

1 PREAMBULE

La ZAC de l'Oseraye 2 représente une superficie totale de 64 hectares pour une surface cessible de 50 hectares cessibles.

En continuité avec le site d'activités déjà réalisé de l'Oseraye 1, la ZAC de l'Oseraye 2 est envisagée en 3 tranches d'aménagement :

- La tranche n°1 représente 23 ha répartis en 1 ilot « artisanat » et 3 ilots dédiés aux activités PME/PMI
- La tranche n°2 représente 20,8 ha répartis en 2 ilots dédiés aux activités PME/PMI et de logistiques
- La tranche n°3 représente un seul ilot de 6,1 ha dédié aux activités PME/PMI et de logistiques

A ce titre, les documents d'urbanisme, des Communes concernées par le projet, seront adaptés avant le lancement opérationnel de toute nouvelle tranche d'aménagement. Les tranches 2 et 3 resteront donc fermées à l'urbanisation pendant les 10 prochaines années.

La commercialisation de l'ensemble de la ZAC est envisagée sur 2 décennies au rythme moyen de 2,5 ha/an. Pour optimiser au mieux la consommation foncière de la zone, les grands principes de commercialisation retenus par la CCRN sont :

- Un découpage de parcelle réduit aux stricts besoins de l'activité. Toutes réserves foncières complémentaires devront faire l'objet d'engagements fermes et phasés avec pénalités en cas de non respect
- Une sélection des demandes, en commission de projets économiques, au regard notamment du nombre d'emplois créés
- Un cahier de prescriptions architecturales et environnementales détaillées assurant la réalisation de constructions compactes, ordonnées et inscrites dans une démarche de développement durable

2 MARGES DE REcul PAR RAPPORT AU RESEAU ROUTIER NATIONAL

Conformément aux dispositions de l'article 2AU6 du PLU de Nozay, approuvé le 25 janvier 2007, la marge de recul actuellement applicable au projet de la ZAC de l'Oseraye 2 est de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 137
- 50 mètres par rapport à l'axe de la RN 171

Conformément aux dispositions de l'article NA6 du POS de La Grigonnais, approuvé le 20 février 1987, révisé les 03 juillet 1998 et 04 décembre 2009, la marge de recul actuellement applicable au projet de la ZAC de l'Oseraye 2 est de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 171

3 PHASAGE DE LA REALISATION DE LA ZAC

Conformément au préambule, le programme de réalisation de la ZAC de l'Oseraye 2 s'opérera en 3 tranches d'aménagement, à savoir :

- La tranche n°1 représente 23 ha répartis en 1 ilot « artisanat » et 3 ilots dédiés aux activités PME/PMI
- La tranche n°2 représente 20,8 ha répartis en 2 ilots dédiés aux activités PME/PMI et de logistiques
- La tranche n°3 représente un seul ilot de 6,1 ha dédié aux activités PME/PMI et de logistiques

Le programme de travaux d'assainissement – Eaux Usées et Eaux Pluviales – s'organisera quant à lui en 2 temps correspondant à 2 secteurs :

- Une première phase correspondant à la moitié Sud de la ZAC capable de traiter l'ensemble des effluents de la tranche n°1
- Une seconde phase correspondant à la moitié Nord de la ZAC capable de traiter l'ensemble des effluents des tranches n°2 et n°3

Le phasage prédéfini pour la réalisation de la ZAC de l'Oseraye 2 sera donc le suivant :

- 1 – tranche d'aménagement n°1 + première phase de travaux d'assainissement
- 2 – tranche d'aménagement n°2 + seconde phase de travaux d'assainissement
- 3 – tranche d'aménagement n°3

Géographiquement, on aura :

- Phase n°1 – aménagements sur la commune de Puceul
- Phase n°2 – aménagements sur la commune de La Grigonnais
- Phase n°3 – aménagements sur les communes de Nozay et de Puceul (partie Nord)

Tranche n°1 (en bleu)

Tranche n°2 (en vert)

Tranche n°3 (en rouge)



L'aménagement de la ZAC se fera donc progressivement, du Sud vers le Nord par la tranche n°1, en partant de la ZAC de l'Oseraye 1 pour éviter le mitage. Conformément au préambule, les tranches 2 et 3 resteront donc fermées à l'urbanisation pendant les 10 prochaines années.

4 INTEGRATION URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

La question de l'impact visuel de la ZAC depuis la RN 137 et du traitement de la zone de contact entre les futures constructions et la limite foncière de la RN 137 est précisément définie dans le dossier d'étude Loi Barnier annexé aux présentes.

Un schéma global d'aménagement de la bande de recul détaille les prescriptions paysagères, urbaines, architecturales, liées au bruit et liées à la sécurité. Il est complété par un ensemble de propositions d'éléments à intégrer dans les documents d'urbanisme.

5 SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT

Le schéma ci-dessous illustre le caractère variable et modulable retenu pour le découpage des ilots cessibles. Dans la partie Sud, un secteur de petits lots seront proposés pour l'accueil d'activités artisanales.

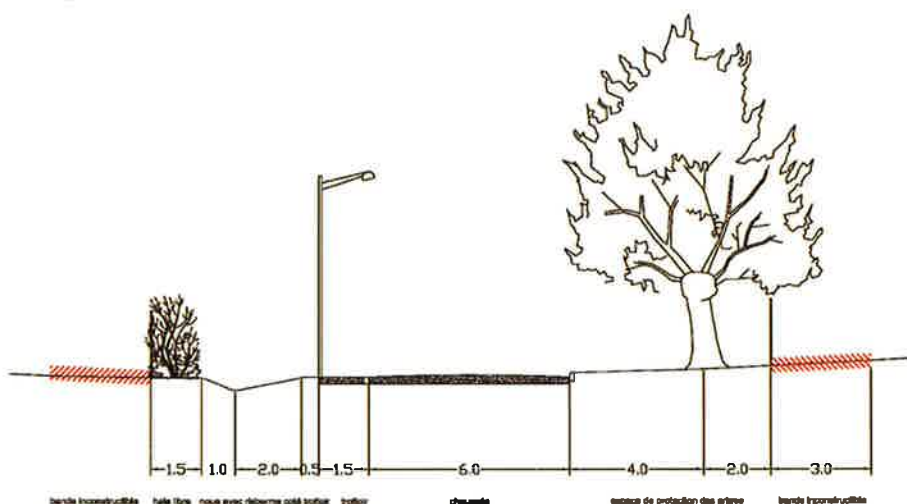


6 PROFILS DE VOIRIE ET PRESERVATION DES TALUS ARBORES

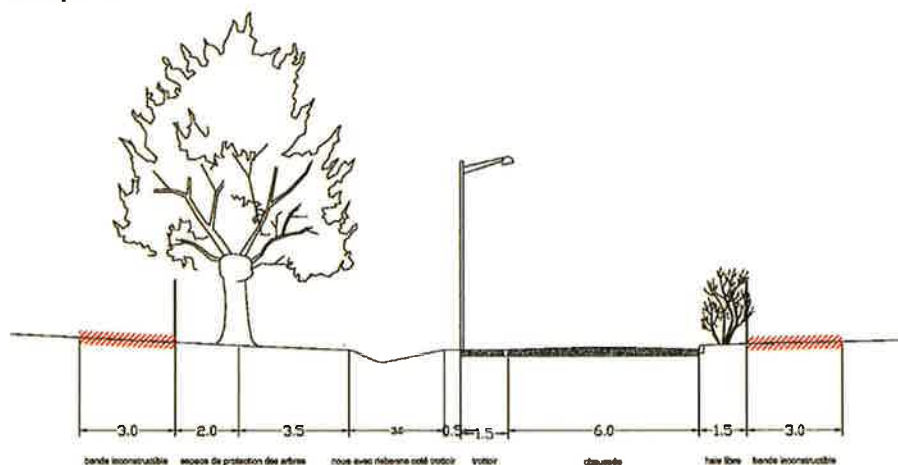
Le projet s'adapte au terrain faisant ensuite varier un principe permettant la conservation et la gestion en public de la trame bocagère (*les arbres et arbustes plantés seront issus d'espèces végétales autochtones et adaptées aux conditions climatiques de la région*) :

- Dans le cas où la voirie se cale sur une haie bocagère ou d'un chemin creux, les arbres sont systématiquement éloignés de 4m de la bordure. Un passage pour l'entretien les éloigne de la limite de propriété. Celle-ci s'accompagne d'une bande non-construite prévue sur l'emprise privée. Ceci permettra le maintien du végétal au regard des problèmes de destruction du système racinaire lors des travaux, de la destruction de la partie aérienne due au passage d'engin ou de poids lourds et de son existence même dans le futur. (**coupes 1, 2, 3 et 5**)
- Dans le cas où la voirie est implantée sans s'appuyer sur un patrimoine végétal existant, celle-ci est complétée par le passage d'un réseau de fossés ou de noues et la mise en place de plantation afin de la qualifier et compléter la voirie s'appuyant sur la trame bocagère. (**coupes 4, 6 et 7**)

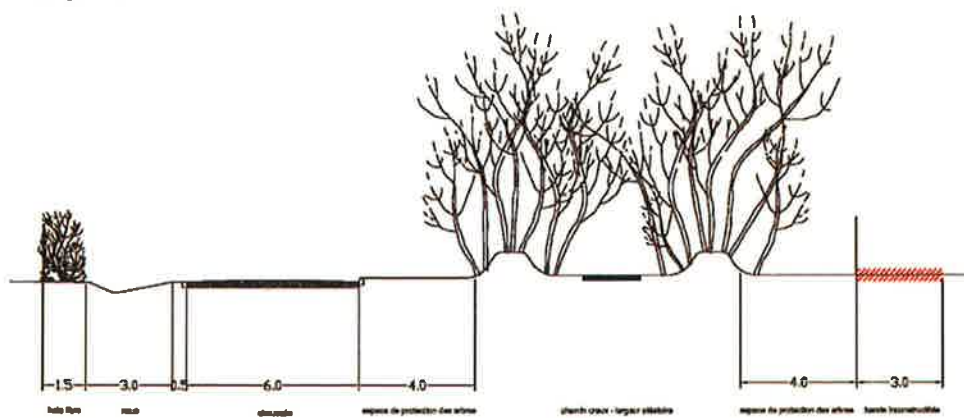
Coupe 1



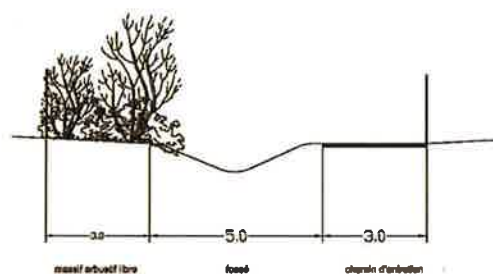
Coupe 2



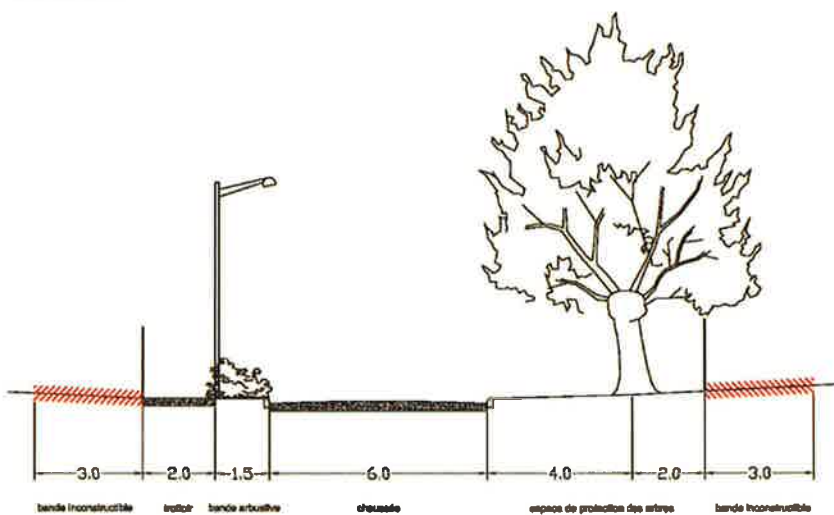
Coupe 3



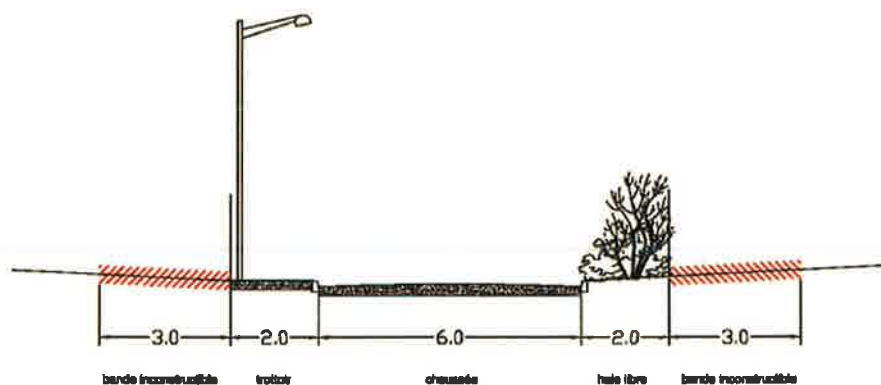
Coupe 4



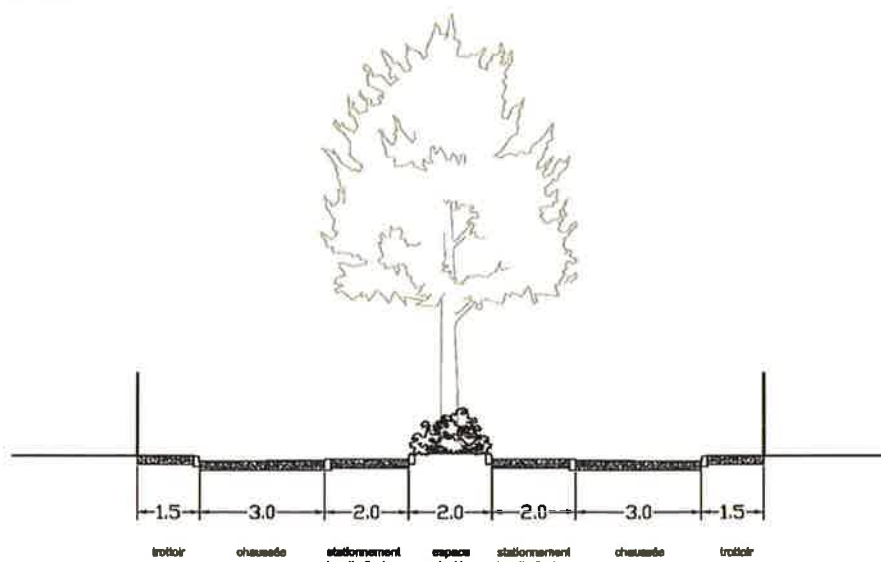
Coupe 5



Coupe 6



Coupe 7



Un traitement paysager et en particulier des limites Ouest de la ZAC (marges de recul paysagères imposées par le dossier Loi sur l'Eau, maintien d'anciens chemins d'exploitation agricole ...) complète la préservation des talus arborés et pérennise les éléments arborés de qualité dans les parcelles existantes.

7 AUTORISATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Cette opération devant faire l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, le dossier correspondant a été présenté au Conseil Départemental de l'Environnement des Risques Sanitaires et Technologiques le 08 Octobre 2009. La ZAC est désormais soumise à autorisation au regard du rejet des eaux pluviales dans les eaux superficielles.

A ce titre, la construction de la station d'épuration des eaux usées constituera un préalable à l'occupation de la ZAC. Cet équipement devra prendre en compte l'évolution progressive de l'urbanisation et respecter les prescriptions de l'arrêté d'autorisation de rejet.

8 FEEDER GAZ

Le secteur Nord de la ZAC de l'Oseraye II est traversé par une canalisation GAZ dit FEEDER. Cette canalisation se présente sous la forme de deux conduites parallèles de diamètre 800 mm. On désigne indifféremment dans les dossiers réglementaires de la ZAC cette canalisation par « FEEDER 2 Ø 800 mm » ou « FEEDER de gaz Ø 800 mm ».

La présente mise à jour de l'étude d'impact a permis la prise en compte des remarques formulées de fonds comme de formes. Elle est aussi complétée par une annexe : le dossier Loi Barnier « Intégration urbaine, architecturale et paysagère ».

Annexe à la pièce n°4 – Dossier Loi Barnier « Intégration urbaine, architecturale et paysagère