

# Réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à Saint-Planchers



## Dossier d'Autorisation Environnementale Unique 00\_Guide de lecture

# Sommaire

<b>1.</b>	<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>ORGANISATION DU DOSSIER .....</b>	<b>4</b>
2.1.	<i>Piece 01 : Plan de situation .....</i>	<i>4</i>
2.2.	<i>Pièce 02 : Plan Périmétral .....</i>	<i>4</i>
2.3.	<i>Piece 03 : Préambule et présentation du projet.....</i>	<i>4</i>
2.4.	<i>Piece 04 : Résumé Non Technique du préambule et de la présentation du projet .....</i>	<i>5</i>
2.5.	<i>Piece 05 : Etat Initial de l'Environnement .....</i>	<i>5</i>
2.6.	<i>Piece 06 : Etude d'Impact.....</i>	<i>6</i>
2.7.	<i>Piece 07 : Résumé Non Technique de l'Etude d'Impact .....</i>	<i>6</i>
2.8.	<i>Piece 08 : Dossier d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau .....</i>	<i>7</i>
2.9.	<i>Piece 09 : Résumé Non Technique du Dossier de d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau</i> <i>7</i>	<i>7</i>
2.10.	<i>Piece 10 : Dossier de demande de dérogation .....</i>	<i>7</i>
2.11.	<i>Piece 11 : Rapport d'expertise écologique sur les haies.....</i>	<i>7</i>
2.12.	<i>Piece 12 : Annexes.....</i>	<i>8</i>

## 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

---

Depuis le 1er mars 2017, la procédure d'**autorisation environnementale unique** s'applique aux projets soumis à évaluation environnementale et/ou relevant d'autorisations spécifiques listées à l'article **L.181-1 du Code de l'environnement**, notamment les **installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA)**.

Dans le cadre du projet de ZAC, celui-ci est soumis à :

- Une **évaluation environnementale** au titre des articles R.122-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- Une **autorisation au titre de la Loi sur l'Eau (IOTA)**, en raison des impacts potentiels sur les milieux aquatiques et humides.

Ainsi, conformément à l'article L.181-2 du Code de l'environnement, une **autorisation environnementale unique est sollicitée** auprès du préfet de département.

Cette autorisation intègre :

- L'**évaluation environnementale** du projet, au titre des articles L.122-1 et R.122-2 du Code de l'environnement ;
- L'**autorisation au titre de la législation sur l'eau (IOTA)**, relevant des articles L.214-1 et suivants.

**Le dossier d'AEU comprend un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L. 411-2 du code de l'environnement pour la destruction d'aires de reproduction et de repos de spécimens d'espèces animales protégées, ainsi que la procédure intégrée relative à la suppression des haies.**

L'autorisation environnementale intègre l'ensemble des procédures requises pour la réalisation d'un projet ayant des effets importants sur l'environnement, à partir des différents corpus législatifs applicables et relevant de différents codes (notamment le code de l'environnement, le code forestier, le code de l'énergie, le code des transports, le code de la défense et le code du patrimoine).

Elle présente trois avantages principaux :

- Apporter une simplification des procédures et des délais réduits pour les pétitionnaires, sans diminuer le niveau de protection environnementale ;
- Apporter une meilleure vision globale de tous les enjeux environnementaux d'un projet pour les services instructeurs, comme pour le public et les parties prenantes ;
- Renforcer le projet en phase amont, par une anticipation, une lisibilité et une stabilité juridique accrues pour le porteur de projet.

## 2. ORGANISATION DU DOSSIER

---

Le dossier d'autorisation environnementale est composé de :

- 01 – Plan de situation
- 02 – Plan périmétral
- 03 – Préambule et présentation du projet
- 04 – Résumé non technique du préambule et de la présentation du projet
- 05 - Etat initial de l'environnement du site de projet
- 06 – Etude d'impact
- 07 – Résumé non technique de l'étude d'impact
- 08 – Dossier d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau
- 09 – Résumé non technique du Dossier d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau
- 10 – Dossier de demande de dérogation
- 11 – Rapport d'expertise écologique sur les haies
- 12 – Annexes



Au sein des pièces, l'ensemble des modifications apportées depuis la précédente étude d'impact de 2020 est signalé par un trait vertical en marge du texte.

### 2.1. PIÈCE 01 : PLAN DE SITUATION

Cette pièce est constituée d'une carte de localisation IGN au 1/25 000ème permettant de localiser le projet à l'échelle des communes. Elle localise également le périmètre de ZAC sur un fond IGN.

### 2.2. PIÈCE 02 : PLAN PERIMETRAL

Cette pièce est basée sur une visualisation du périmètre de ZAC sur fond de photographie aérienne avec présentation du découpage cadastral.

### 2.3. PIÈCE 03 : PREAMBULE ET PRESENTATION DU PROJET

La présente pièce introductive constitue le **préambule du dossier** et vise à exposer les **éléments de compréhension généraux du projet** soumis à autorisation environnementale.

Elle se structure en deux parties principales :

#### La contextualisation du projet

Cette première partie présente les **éléments de cadrage** du projet :

- La **localisation** géographique du site d'implantation, à l'échelle communale et territoriale ;
- Les **objectifs** poursuivis par le porteur de projet dans le cadre de l'opération ;
- L'**identification des acteurs** impliqués (maître d'ouvrage, collectivités, partenaires techniques) ;
- Le **contexte réglementaire**, notamment les procédures environnementales applicables au titre du Code de l'environnement, et les obligations générées (évaluation environnementale, autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, etc.).

### La présentation du projet

Cette seconde partie décrit de manière synthétique :

- Les **caractéristiques principales du projet d'aménagement**, sa vocation, son programme, sa composition spatiale ;
- Les **principes d'insertion environnementale et paysagère** qui guident sa conception ;
- Les **phases de mise en œuvre** envisagées.

Ce préambule vise à fournir une **lecture transversale et structurée** du projet avant l'analyse environnementale détaillée, et à **faciliter l'instruction** du dossier par les services compétents.

## 2.4. PIÈCE 04 : RESUME NON TECHNIQUE DU PREAMBULE ET DE LA PRESENTATION DU PROJET

Cette pièce est constituée du Résumé Non Technique (RNT) du préambule et de la présentation du projet.

## 2.5. PIÈCE 05 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La présente pièce vise à établir un **diagnostic environnemental complet** du territoire concerné par le projet. Elle constitue une étape préalable indispensable à l'analyse des impacts, puisqu'elle permet de **caractériser les composantes de l'environnement existant** sur et autour du site d'étude.

Conformément à l'article **R.122-5 du Code de l'environnement**, cette pièce vise à :

- **Décrire l'état actuel** des milieux physiques, biologiques, paysagers et humains ;
- Identifier les **sensibilités et enjeux environnementaux** présents sur le site ;
- Servir de **référence pour l'analyse des effets du projet** et la définition des mesures ERC (Éviter, Réduire, Compenser).

L'état initial est structuré en plusieurs volets thématiques, chacun analysant les composantes suivantes :

- **Éléments physique** : topographie géologie, hydrogéologie, zones humides, hydrographie, qualité des eaux superficielles des milieux récepteurs, hydrologie, risques naturels, facteurs climatiques ;

- **Occupation du sol, espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- **Eléments naturels** : espaces naturels d'intérêt patrimonial ; la flore et les habitats, la faune ;
- **Sites et paysages** : situation du site dans le « Grand Paysage », caractéristiques propres du paysage du site ;
- **Eléments socio-économique, biens matériels** : démographie, logements, emploi, habitat et équipements, activités économiques ;
- **Cadre de vie** : usages, déplacements, environnement sonore, qualité de l'air, patrimoine culturel et bâti ;
- **Les énergies renouvelables ;**
- **Risques technologiques** : risques industriels, pollution des sols, risque de transport de matières dangereuses, les champs électromagnétiques.

Les données ont été recueillies via :

- Des **études de terrain** réalisées par des experts (écologues, acousticiens...);
- Des **recherches bibliographiques** et cartographiques (DREAL, INPN, IGN, Corine Land Cover...);
- Des **retours d'acteurs locaux et des services de l'État.**

Cette analyse permet d'**identifier les enjeux environnementaux majeurs, d'orienter l'aménagement** du projet et de proposer des mesures adaptées.

## 2.6. PIÈCE 06 : ETUDE D'IMPACT

La présente pièce constitue l'étude d'impact du projet, réalisée conformément aux dispositions des articles L.122-1 et R.122-5 du Code de l'environnement.

Elle comprend les éléments suivants :

- L'étude du potentiel de développement des énergies renouvelables ;
- L'étude d'optimisation de la densité des constructions ;
- L'analyse des incidences du projet sur l'environnement, la santé humaine et les propositions de mesures correctrices ;
- Les effets cumulés pressentis du projet avec les projets connus ;
- L'analyse des incidences et de la vulnérabilité du projet face au changement climatique ;
- La notice d'incidence sur les sites Natura 2000, le cas échéant ;
- L'analyse des méthodes employées pour réaliser l'étude et les difficultés rencontrées.

## 2.7. PIÈCE 07 : RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Cette pièce est constituée du Résumé Non Technique de l'étude d'impact (RNT).

## 2.8. PIÈCE 08 : DOSSIER D'AUTORISATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Le présent dossier est établi au titre de la **réglementation sur l'eau**, conformément aux articles **L.214-1 et R.214-1 et suivants du Code de l'environnement**, relatifs aux installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) susceptibles d'impacter les milieux aquatiques.

Dans le cadre du projet présenté, cette pièce vise à démontrer la **compatibilité du projet avec les objectifs de préservation de la ressource en eau et des milieux associés**.

Elle comprend les éléments suivants :

- Les incidences du projet sur les milieux aquatiques et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées ;
- La compatibilité du projet avec les documents cadres en vigueur (SDAGE, PGRI, etc.).

## 2.9. PIÈCE 09 : RESUME NON TECHNIQUE DU DOSSIER DE D'AUTORISATION AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Cette pièce est constituée du Résumé Non Technique du Dossier d'Autorisation au titre de la Loi sur l'eau (RNT).

## 2.10. PIÈCE 10 : DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION

Cette pièce correspond au dossier de demande de dérogation au titre de l'article L.411-2 du Code de l'environnement pour la destruction d'aires de reproduction et de repos de spécimens d'espèces animales protégées, dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Theil sur la commune de Saint-Planchers.

Elle présente le demandeur, le projet et sa justification, ainsi que les espèces protégées concernées par la demande. Le dossier s'appuie sur les inventaires naturalistes et études écologiques réalisés sur le site et ses abords, et détaille l'état de conservation des espèces concernées.

Cette pièce comprend également l'évaluation des impacts du projet sur les espèces et leurs habitats, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi proposées et intégrées à l'étude d'impact. Elle vise à démontrer le respect des conditions cumulatives prévues à l'article L.411-2 du Code de l'environnement justifiant l'octroi de la dérogation.

## 2.11. PIÈCE 11 : RAPPORT D'EXPERTISE ECOLOGIQUE SUR LES HAIES

La présente pièce a pour objet de formaliser la procédure embarquée relative à la destruction de haies, conformément aux dispositions des articles L.412-22 à L.412-25 du Code de l'environnement, introduits par la loi n° 2025-268 du 24 mars 2025 d'orientation pour la souveraineté alimentaire et le renouvellement des générations en agriculture.

Dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), certaines opérations d'aménagement nécessitent la suppression ou la modification de haies existantes, afin de permettre la réalisation des infrastructures, voiries et équipements prévus. Ces interventions relèvent du régime de déclaration unique préalable prévu par l'article L.412-22.

Toutefois, le présent projet étant soumis à autorisation environnementale unique au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'environnement, la procédure relative à la destruction de haies est intégrée au sein de cette autorisation unique, conformément à l'article L.181-2, qui prévoit que l'autorisation environnementale tient lieu des autres autorisations, déclarations ou absences d'opposition requises par le Code de l'environnement.

Cette pièce a donc pour finalité :

- de décrire et justifier les interventions projetées sur les haies existantes ;
- de présenter les mesures de réduction mises en œuvre ;
- de formaliser la procédure L.412-22 intégrée dans le dossier d'autorisation environnementale unique, afin d'assurer la sécurité juridique du projet et la lisibilité du traitement de ce volet par l'autorité compétente.

## 2.12. PIÈCE 12 : ANNEXES

Le présent dossier d'autorisation environnementale est composé de 22 annexes techniques et de 6 plans définis comme suit :

### Annexes techniques :

- Annexe 01 : Etude Faune, Flore, Patrimoine Naturel, et Zones Humides ;
- Annexe 02 : Etude des zones humides ;
- Annexe 03 : Réévaluation de la séquence ERC Faune Flore Milieux Naturels ;
- Annexe 04 : Complément d'inventaires des Chiroptères ;
- Annexe 05 : Etude préalable à la compensation collective agricole ;
- Annexe 06 : Etude géotechnique préalable (2019) ;
- Annexe 07 : Etude d'impact acoustique (2019) ;
- Annexe 08 : Notice hydraulique des travaux ;
- Annexe 09 : Note de calcul des débits de pointe avant et après aménagement de la ZAC
- Annexe 10 : Rapport d'expertise écologique sur les haies ;
- Annexe 11 : CPAUPE ;
- Annexe 12 : Autorisation de rejet de la mairie de Saint-Planchers ;
- Annexe 13 : Autorisation de rejet du département de la Manche ;
- Annexe 14 : Avis de la MRAe de 2020 ;
- Annexe 15 : Actes notariés ;
- Annexe 16 et 17 : Délibération du dossier de création ;
- Annexe 18 : Etude zone d'activité économique ;
- Annexe 19 : Etude d'impact de 2019 (SETUR) ;
- Annexe 20 : Inventaire Chiroptères de 2019 ;
- Annexe 21 : Cerfa Demande Dérogation de destruction, l'altération, ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées ;
- Annexe 22 : Cerfa Demande Dérogation pour la capture ou l'enlèvement, la destruction ou la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées.

**Plans :**

- Plan 01 : Plan d'assainissement ;
- Plan 02 : Coupe du Bassin secteur 3 ;
- Plan 03 : Coupe du bassin secteur 2 ;
- Plan 04 : Aménagement des espaces verts ;
- Plan 05 : Plantation des arbres ;
- Plan 06 : Coupes d'alimentation des zones humides ;

**Les annexes concernent les pièces suivantes :**

Pièces concernées	Annexes
<p>AEU_ZAC_THEIL_3_Preambule_presentation_projet</p> <p>AEU_ZAC_THEIL_4_RNT_Preambule_presentation_projet</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe 03</b> : Réévaluation de la séquence ERC Faune Flore Milieux Naturels</li> <li>• <b>Annexe 08</b> : Notice hydraulique des travaux</li> <li>• <b>Annexe 14</b> : Avis de la MRAe de 2020</li> <li>• <b>Annexe 15</b> : Actes notariés</li> <li>• <b>Annexe 16 et 17</b> : Délibération du dossier de création</li> <li>• <b>Annexe 18</b> : Etude zone d'activité économique</li> <li>• <b>Annexe 19</b> : Etude d'impact de 2019 (SETUR)</li> <li>• <b>Plan 04</b> : Plan d'aménagement des espaces verts</li> <li>• <b>Plan 05</b> : Plan de plantation des arbres</li> </ul>
<p>AEU_ZAC_THEIL_5_EIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe 01</b> : Etude Faune, Flore, Patrimoine Naturel, et Zones Humides</li> <li>• <b>Annexe 02</b> : Etude des zones humides</li> <li>• <b>Annexe 03</b> : Réévaluation de la séquence ERC Faune Flore Milieux Naturels</li> <li>• <b>Annexe 04</b> : Complément d'inventaires des Chiroptères</li> <li>• <b>Annexe 05</b> : Etude préalable à la compensation collective agricole</li> <li>• <b>Annexe 06</b> : Etude géotechnique préalable (2019)</li> <li>• <b>Annexe 07</b> : Etude d'impact acoustique (2019)</li> <li>• <b>Annexe 10</b> : Rapport d'expertise écologique sur les haies</li> <li>• <b>Annexe 15</b> : Actes notariés</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe 16 et 17</b> : Délibération du dossier de création</li> <li>• <b>Annexe 18</b> : Etude zone d'activité économique</li> <li>• <b>Annexe 19</b> : Etude d'impact 2019 (SETUR)</li> <li>• <b>Annexe 20</b> : Inventaire Chiroptères de 2019</li> </ul>
<p style="text-align: center;">AEU_ZAC_THEIL_6_Etude_Impact AEU_ZAC_THEIL_7_RNT_Etude_Impact</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe 01</b> : Etude Faune, Flore, Patrimoine Naturel, et Zones Humides</li> <li>• <b>Annexe 03</b> : Réévaluation de la séquence ERC Faune Flore Milieux Naturels</li> <li>• <b>Annexe 04</b> : Complément d'inventaires des Chiroptères</li> <li>• <b>Annexe 05</b> : Etude préalable à la compensation collective agricole</li> <li>• <b>Annexe 06</b> : Etude géotechnique préalable (2019)</li> <li>• <b>Annexe 07</b> : Etude d'impact acoustique (2019)</li> <li>• <b>Annexe 08</b> : Notice hydraulique des travaux</li> <li>• <b>Annexe 10</b> : Rapport d'expertise écologique sur les haies</li> <li>• <b>Annexe 11</b> : CPAUPE</li> <li>• <b>Annexe 14</b> : Avis de la MRAe de 2020</li> <li>• <b>Annexe 19</b> : Etude d'impact 2019 (SETUR)</li> <li>• <b>Annexe 20</b> : Inventaire Chiroptères de 2020</li> </ul>
<p style="text-align: center;">AEU_ZAC_THEIL_8_DLE AEU_ZAC_THEIL_9_RNT_DLE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe 01</b> : Etude Faune, Flore, Patrimoine Naturel, et Zones Humides</li> <li>• <b>Annexe 02</b> : Etude des zones humides</li> <li>• <b>Annexe 03</b> : Réévaluation de la séquence ERC Faune Flore Milieux Naturels</li> <li>• <b>Annexe 06</b> : Etude géotechnique préalable (2019)</li> <li>• <b>Annexe 08</b> : Notice hydraulique des travaux</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe 09</b> : Note de calcul des débits de pointe avant et après aménagement de la ZAC</li> <li>• <b>Annexe 12</b> : Autorisation de rejet de la mairie de Saint-Planchers</li> <li>• <b>Annexe 13</b> : Autorisation de rejet du département de la Manche</li> <li>• <b>Plan 01</b> : Plan d'assainissement</li> <li>• <b>Plan 02</b> : Coupe du bassin secteur 2</li> <li>• <b>Plan 03</b> : Coupe du bassin secteur 3</li> <li>• <b>Plan 04</b> : Plan d'aménagement des espaces verts</li> <li>• <b>Plan 06</b> : Plan des coupes d'alimentation des zones humides</li> </ul>
<p style="text-align: center;">AEU_ZAC_THEIL_10_DDEP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe 01</b> : Etude Faune, Flore, Patrimoine Naturel, et Zones Humides</li> <li>• <b>Annexe 02</b> : Etude des zones humides</li> <li>• <b>Annexe 03</b> : Réévaluation de la séquence ERC Faune Flore Milieux Naturels</li> <li>• <b>Annexe 04</b> : Complément d'inventaires des Chiroptères</li> <li>• <b>Annexe 10</b> : Rapport d'expertise écologique sur les haies</li> <li>• <b>Annexe 20</b> : Inventaire Chiroptères de 2020</li> <li>• <b>Annexe 21</b> : Cerfa Demande Dérogation de destruction, l'altération, ou la dégradation de sites de reproduction ou d'aires de repos d'animaux d'espèces animales protégées</li> <li>• <b>Annexe 22</b> : Cerfa Demande Dérogation pour la capture ou l'enlèvement, la destruction ou la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées</li> </ul>
<p style="text-align: center;">AEU_ZAC_THEIL_11_Haies_procedure_integree</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe 10</b> : Rapport d'expertise écologique sur les haies</li> </ul>



Une approche environnementale  
au service de vos projets

**ATELIER D'AMENAGEMENT DURABLE S.A.S.**

SIRET : 813 575 289 00026

34 rue du 8 mai 1945  
76680 SAINT-SAËNS