

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



Dossier d'Autorisation Environnementale Unique 03_Préambule et présentation du projet

TABLE DES ILLUSTRATIONS	3
A- CONTEXTE DU PROJET	4
1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT	5
2. L'OPERATION	9
2.1. <i>Contexte du projet.....</i>	<i>9</i>
2.2. <i>Localisation du projet.....</i>	<i>9</i>
2.3. <i>Objectifs du projet.....</i>	<i>11</i>
2.4. <i>Les acteurs du projet</i>	<i>11</i>
3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	13
3.1. <i>Evaluation environnementale</i>	<i>13</i>
3.1.1. <i>Objectifs d'une évaluation environnementale</i>	<i>13</i>
3.1.2. <i>Champ d'application</i>	<i>13</i>
3.1.3. <i>Nécessité de l'étude d'impact</i>	<i>14</i>
3.2. <i>Nécessité du dossier Loi sur l'eau.....</i>	<i>16</i>
B- JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET	17
1. JUSTIFICATION DU PROJET	18
1.1. <i>L'état des lieux de l'offre et de la demande</i>	<i>18</i>
1.2. <i>Evolution des surfaces vendues entre 2014 et 2019 sur l'ensemble des parcs d'activités</i>	<i>24</i>
1.3. <i>Actualisation 2024 de l'état des Zones d'Activités Economiques de Granville Terre et Mer</i>	<i>24</i>
1.4. <i>L'implantation du pôle environnemental.....</i>	<i>25</i>
2. LOCALISATION ET ENJEUX	26
3. DESCRIPTION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	28
3.1. <i>Présentation du premier plan d'aménagement (2019).....</i>	<i>28</i>
3.2. <i>Evolution du projet d'aménagement actuel.....</i>	<i>30</i>
3.3. <i>Principe d'aménagement généraux</i>	<i>34</i>
3.4. <i>La trame viaire</i>	<i>34</i>
3.5. <i>La gestion hydraulique et pluviale</i>	<i>36</i>
3.6. <i>La préservation et la compensation des zones humides</i>	<i>40</i>
4. LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	42

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Calendrier prévisionnel	7
Figure 2 : Le périmètre du projet	8
Figure 3 : Localisation du site de la ZAC du Theil	10
Figure 4 : Stock total et stock déjà utilisé entre 2015 et 2019 sur les parcs d'activités de Granville Terre et Mer	18
Figure 5 : Localisation des secteurs d'implantation envisagés	21
Figure 6 : Secteurs d'implantation envisagés	23
Figure 7 : Evolution des surfaces vendues entre 2015 et 2019 sur les parcs d'activités de Granville Terre et Mer	24
Figure 8 : Localisation et contextualisation de la ZAC du « Theil »	26
Figure 9 : Plan d'aménagement retenu au stade du dossier de création	29
Figure 10 : Premier scénario du nouveau plan d'aménagement	31
Figure 11 : Second scénario du nouveau plan d'aménagement	32
Figure 12 : Plan d'aménagement.....	33
Figure 13 : Principe d'aménagement de la voirie interne	36
Figure 14 : Profil en travers de voirie permettant d'identifier le fonctionnement du ruissellement des eaux pluviales dans les espaces communs	37
Figure 15 : Schéma de principe de fonctionnement de la gestion pluviale des lots.....	37
Figure 16 : Localisation des bassins d'infiltrations au sein des espaces communs	38
Figure 17 : Schéma de fonctionnement final proposé à l'échelle du site	39
Figure 18 : Localisation des zones humides impactées.....	40
Figure 19 : Localisation des zones humides compensées sur la ZAC.....	41
Figure 20 : plans de plantation des arbres.....	43
Figure 21 : plans de plantation	45

A- CONTEXTE DU PROJET



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

1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le dossier d'autorisation environnementale porte sur la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) au sein de la commune de Saint-Planchers.

Granville Terre et Mer envisage la réalisation d'un projet de **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** au Nord-Ouest de la commune de Saint-Planchers, au niveau du lieu-dit « le Theil » sur une superficie de **23 hectares**. Cette ZAC prévoit l'aménagement **d'activités artisanales et industrielles**. Un **pôle environnemental** (déchetterie) de 3 à 4 hectares est également pressenti sur site, équipement prioritaire à l'échelle du territoire au vu des insuffisances des équipements existants. Si cette infrastructure venait à s'implanter sur le site du Theil, elle ferait l'objet d'un dossier supplémentaire (ICPE).

Ce projet s'inscrit dans le prolongement du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (Schéma de Cohérence Territoriale) qui a ciblé cette zone comme secteur stratégique pour le développement économique du territoire.

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, modifié en 2014, la commune de Saint-Planchers entend poursuivre le développement maîtrisé de son territoire. Par ailleurs, elle entend soutenir l'emploi et le développement économique. L'emploi, l'attractivité et le dynamisme économique sont les priorités affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La zone d'aménagement concerté (ZAC), dont l'élaboration incombe à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone, est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à la collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Elle permet donc de constituer le cadre général d'une opération d'envergure permettant d'accueillir diverses opérations ponctuelles et de produire du foncier prêt à bâtir en réorganisant le parcellaire, en viabilisant les terrains et en aménageant la zone.

Une opération de ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, ... jusqu'à l'approbation du dossier de création de ZAC où le bilan de la concertation est délibéré. La procédure de ZAC se décompose en deux phases avec un dossier de création puis un dossier de réalisation qui précise le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, et qui décrit le bilan financier de l'opération.

Ce dossier s'appuie particulièrement sur les informations fournies par Granville Terre et Mer et sur les études menées par l'équipe de prestataires spécialisés, chargée de réaliser le dossier de ZAC et/ou les études préalables incluant la mairie de Saint-Planchers, un bureau d'études multidisciplinaire dans le domaine du bâtiment, cycle de l'eau et aménagement (SOGETI), un bureau d'étude en environnement

(2AD), des écologues (CERE et Pierre Dufrêne), un bureau d'étude spécialisée dans les problématiques de l'aménagement urbain (Expertise Urbaine) et un cabinet d'architecte paysagiste (AAUPC).

A cela s'ajoute l'ensemble des études et informations transmises par la précédente équipe composée d'une urbaniste (Setur), un bureau d'études en environnement (Setur), des écologues (O-Geo et Setur), d'acousticien (Alhyange), des thermiciens (Artelia), de géotechniciens (Fondouest) et enfin d'hydrauliciens (Artelia). En lien avec la précédente étude d'impact, l'autorité environnementale a rendu un avis sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté en date du 20 août 2020.

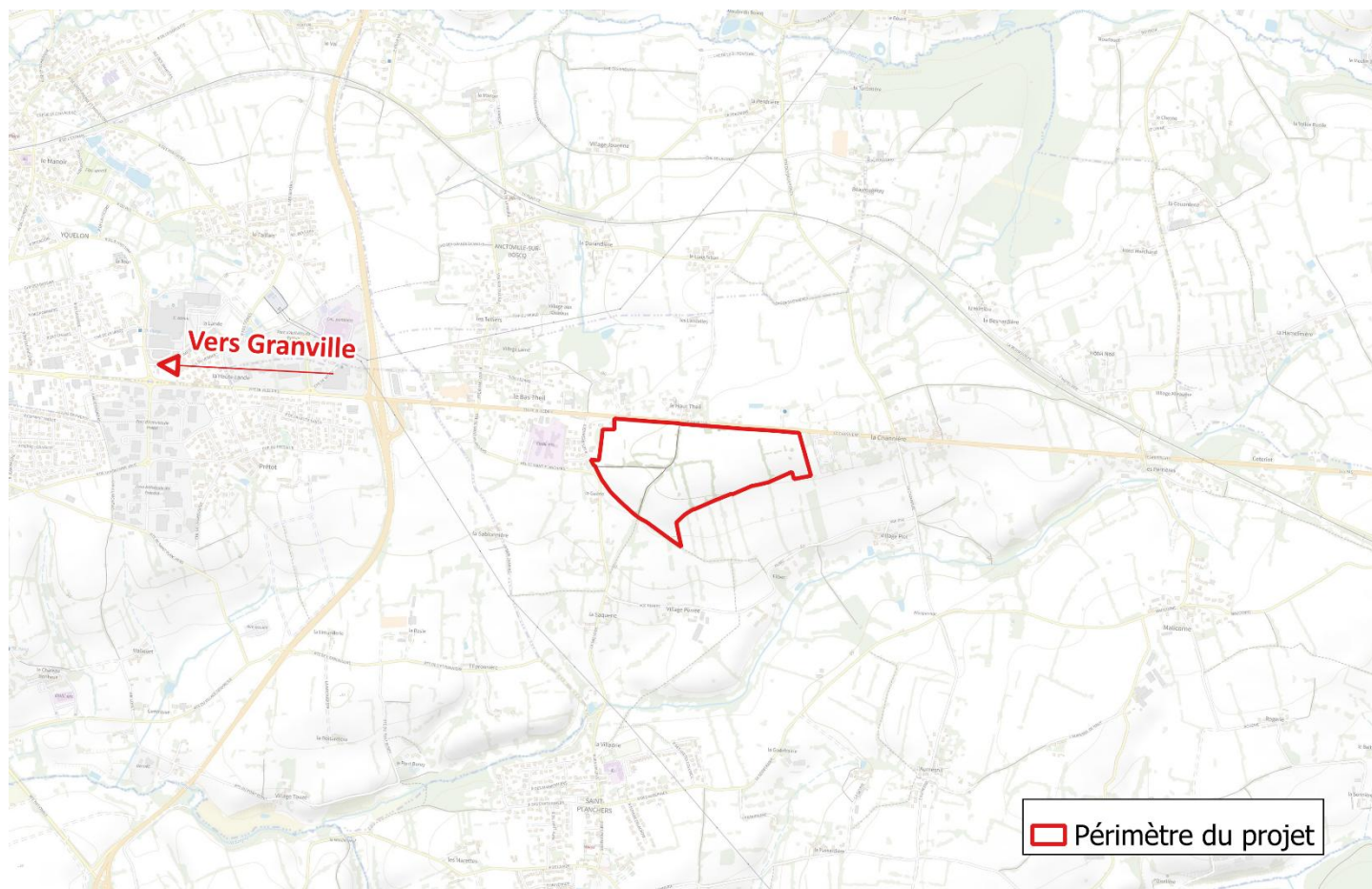


Figure 2 : Le périmètre du projet
(Source : IGN)

2. L'OPERATION

2.1. CONTEXTE DU PROJET

Face à la demande croissante d'implantation et d'extension d'entreprises, Granville Terre et Mer agit en tant qu'aménageur pour organiser le développement économique. Le projet de ZAC s'inscrit dans ce cadre et concerne un secteur non urbanisé à vocation agricole situé au Nord-Ouest de Saint-Planchers. Le périmètre est bordé au Nord par la RD 924, à l'Ouest et à l'Est par des parcelles agricoles et de l'habitat diffus, et au Sud par des terrains agricoles.

Le site est classé en zone 1AUe dans le Plan Local d'Urbanisme, destinée à accueillir des activités économiques.

2.2. LOCALISATION DU PROJET

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du « Theil » s'étend sur 23 hectares, à l'entrée du territoire de Granville, sur la commune de Saint-Planchers, membre de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer. Cette intercommunalité, créée en 2014, regroupe 32 communes et compte près de 44 400 habitants sur 28 700 hectares. Son développement s'appuie sur la proximité du littoral, d'un bassin d'emploi structurant et d'axes routiers majeurs tels que l'A84 (Rennes-Caen) et les départementales reliant Granville aux principales communes environnantes.

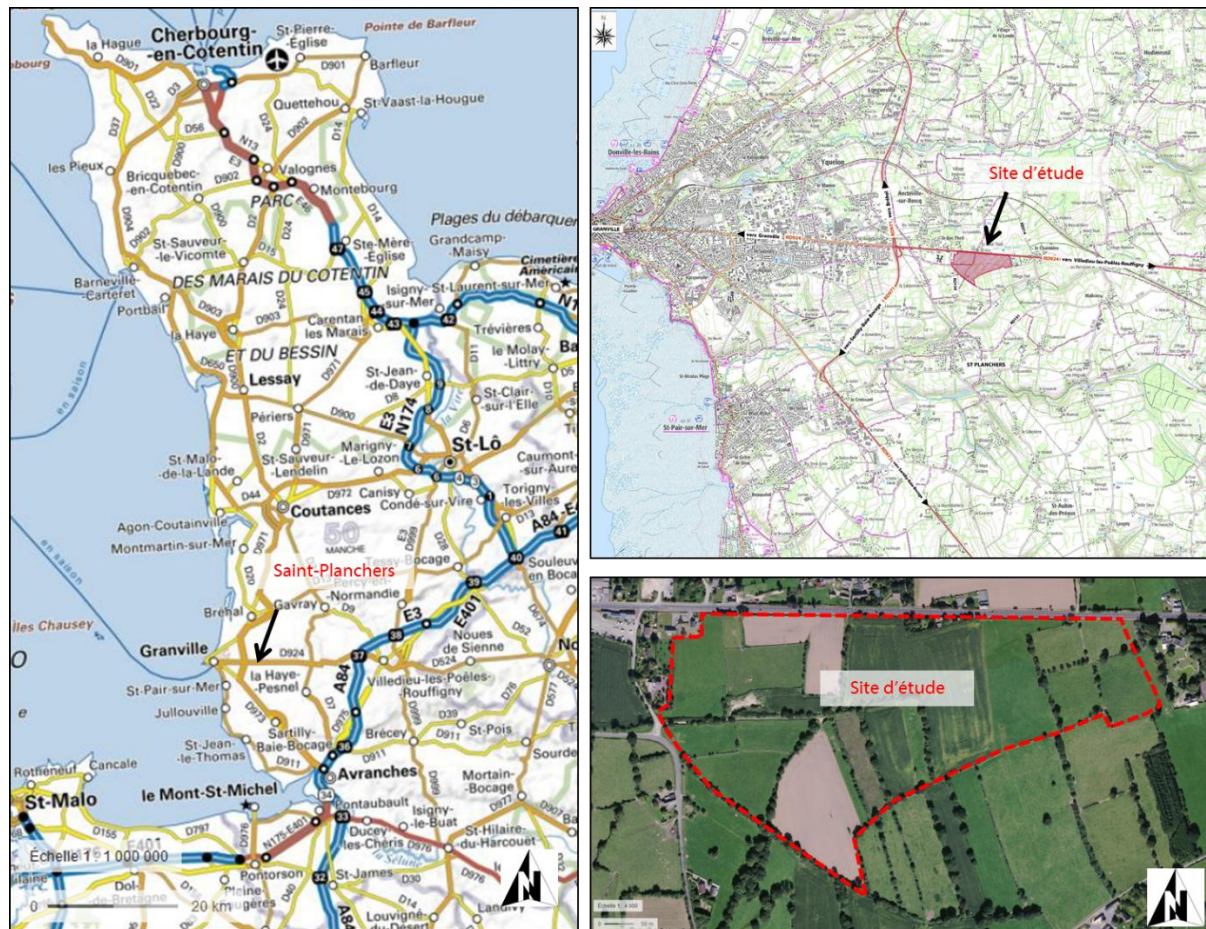


Figure 3 : Localisation du site de la ZAC du Theil

(Source : IGN)

2.3. OBJECTIFS DU PROJET

Le projet de ZAC du « Theil » poursuit plusieurs objectifs majeurs visant à créer un parc d'activités intégré, adapté aux besoins des entreprises et de la collectivité, tout en prévoyant l'accueil d'un pôle environnemental dans un secteur en frange urbaine, proche des grands axes de circulation. Une attention particulière est portée à la valorisation du paysage et à la préservation des espaces naturels inventoriés, tels que les milieux humides, les haies bocagères et la mare temporaire. Le projet veille également à préserver le confort de vie des riverains, notamment du hameau du Bas Theil, par une intégration paysagère soignée.

L'aménagement vise à garantir la meilleure insertion possible du parc d'activités dans son environnement naturel et urbain, en organisant le site selon les typologies d'activités, avec une préférence pour les activités à faibles nuisances à proximité des zones d'habitat. Une trame verte dense et multi-stratifiée, efficace à la fois sur le plan visuel et écologique, sera mise en place pour structurer le site, favoriser la biodiversité et assurer une transition harmonieuse entre les espaces urbanisés à l'Ouest et les zones agricoles et naturelles à l'Est.

L'insertion paysagère constitue un axe fort du projet, avec la volonté de conserver un maximum de haies existantes et de créer une coupure végétalisée Nord-Sud. Les espaces verts et les zones humides inclus dans le périmètre permettront de garantir la maîtrise publique du foncier et d'assurer une cohérence dans l'aménagement. Le traitement paysager reposera sur le choix d'essences végétales locales, renforçant ainsi la qualité environnementale du site.

Le projet prévoit également la création de cheminements doux pour les piétons et les cyclistes, qui bénéficieront à la fois aux usagers du parc et aux habitants du secteur. Les chemins de randonnée existants, notamment ceux de la Saquerie et du Filbec, seront préservés, de même que des haies bocagères et la mare. Pour limiter les nuisances visuelles et sonores, un merlon végétalisé sera aménagé en lisière du hameau situé à l'Ouest. Enfin, un giratoire sera créé sur la RD924 afin de sécuriser et fluidifier l'accès au site.

2.4. LES ACTEURS DU PROJET

Le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes de Granville Terre & Mer. La société Normandie Aménagement est la maîtrise d'ouvrage déléguée agissant au nom et pour le compte de la Communauté de Communes :

Normandie Aménagement

1 avenue du Pays de Caen
14460 Colombelles

Personne à contacter : François KUNTZ, Chargé d'opérations aménagement :

f.kuntz@normandie-amenagement.fr

02 31 35 10 29 / 06 36 45 76 51

Le groupement de maîtrise d'œuvre du projet composé de :

SOGETI Ingénierie (mandataire) en charge de la partie VRD

SOGETI Ingénierie

387 rue des Champs
76235 Bois-Guillaume

Personne à contacter : Florian DENECKER, responsable de projets :

florian.denecker@sogeti-ingenierie.fr

02 35 12 80 55

AAUPC CHAVANNES & ASSOCIES (co-traitant) en charge de l'architecture, urbanisme et paysage

AAUPC CHAVANNES & ASSOCIES

12 rue Caillaux
75013 Paris
07 67 72 78 66

Expertise Urbaine (co-traitant) en charge de la programmation d'activités économiques et de l'économie de l'aménagement

Expertise Urbaine

4 rue Pierre Semard
75009 Paris

Personne à contacter : Fabien CORBINAUD, gérant :

contact@expertise-urbaine.com

01 81 93 84 30

2AD (co-traitant) en charge du volet réglementaire :

2AD

Seine Ecopolis
45 rue Robert Hooke
76800 Saint-Etienne-du-Rouvray

Personne à contacter : Damien GARNIER, gérant :

damien.garnier@2ad-environnement.net

07 84 17 59 26

3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

3.1. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1.1. Objectifs d'une évaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un projet est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle permet l'intégration des enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de l'élaboration du projet et du processus décisionnel qui l'accompagne. C'est un outil d'aide à la décision.

Cette évaluation rend compte des effets prévisibles du projet et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise à prévenir les dommages, ce qui s'avère en général moins coûteux que de gérer ceux-ci une fois survenus.

Ainsi, l'évaluation environnementale doit appréhender l'environnement dans sa globalité (ressources, biodiversité, risques naturels ou technologiques, énergies, patrimoines, aménagement et gestion du territoire...). Elle fournit un cadre d'analyse transversal et permet un décloisonnement des thématiques et des études.

En résumé, l'étude d'impact vise trois objectifs fondamentaux :

- Améliorer la conception des projets en évaluant les impacts potentiels avant leur réalisation et pouvoir proposer des mesures adaptées,
- Eclairer la décision publique,
- Rendre compte auprès du public.

3.1.2. Champ d'application

Les projets relevant d'une ou plusieurs rubriques énumérées dans le tableau annexé à l'article R. 122-1 nouveau du Code de l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale de façon systématique ou après un examen au cas par cas en fonction des critères et seuils précisés dans le tableau. Cette annexe comprend une liste de 48 catégories de projets susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Sont exclus du champ d'application, sauf dispositions contraires, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les projets auxquels ils se rapportent.

Dans le cas d'un même projet qui relève à la fois d'une évaluation environnementale systématique et d'un examen au cas par cas en vertu d'une ou plusieurs rubriques, le maître d'ouvrage est dispensé de suivre la procédure de l'examen au cas par cas. L'étude traite alors de l'ensemble des incidences du projet, y compris des travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages ou d'autres intervention qui, pris séparément, seraient en dessous du seuil de l'examen au cas par cas. Lorsqu'un même projet relève de plusieurs rubriques, une évaluation environnementale est requise dès lors que le projet atteint les seuils et remplit les conditions de l'une des rubriques applicables. Dans ce cas, une seule évaluation environnementale est réalisée pour le projet.

Dans le cas où le projet serait soumis à d'autres procédures réglementaires : dossier d'autorisation ou de déclaration Loi sur l'Eau, dossier de défrichement, déclaration d'intérêt général... l'évaluation environnementale doit désormais prévoir un seul et unique dossier traitant l'ensemble des demandes réglementaires de chacun de ces derniers.

Au vu des caractéristiques du projet, ce dernier nécessite la réalisation d'un dossier d'étude d'impact incluant une étude d'incidences Natura 2000, une étude du potentiel en développement des énergies renouvelables, et intégrant une partie relevant du dossier « loi sur l'eau ». Le projet est également soumis à 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.

Les inventaires naturalistes et études écologiques réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale ont mis en évidence la présence d'espèces animales protégées sur le site du projet, ainsi que la présence d'habitats susceptibles de constituer des aires de reproduction et de repos au sens de l'article L.411-1 du Code de l'environnement.

Compte tenu des impacts résiduels du projet sur certaines de ces espèces et de leurs habitats, malgré la mise en œuvre de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser », le projet est soumis à une 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.

Cette demande fait l'objet d'un dossier spécifique de demande de dérogation (DDEP), intégré au dossier d'autorisation environnementale unique conformément aux dispositions des articles L.181-1 et L.181-2 du Code de l'environnement. À ce titre, l'autorisation environnementale tient lieu de décision sur la dérogation espèces protégées, après instruction conjointe par les services compétents.

Le dossier de demande de dérogation s'appuie directement sur les éléments de l'étude d'impact, notamment l'état initial de l'environnement, l'analyse des impacts du projet et la définition des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi. Il vise à démontrer le respect des trois conditions cumulatives prévues à l'article L.411-2 du Code de l'environnement justifiant l'octroi de la dérogation.

3.1.3. Nécessité de l'étude d'impact

L'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement permet de définir le type de procédure à laquelle peuvent être soumis les projets en fonction de leurs catégories. En fonction des aménagements à réaliser, des seuils « techniques » permettent de connaître la nature de la procédure à mener : une étude de « cas par cas » ou une étude d'impact obligatoire.

N° rubrique	Caractéristiques	Régime
39	<p>Travaux, constructions et opérations d'aménagement :</p> <p>a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ; <p>b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;</p> <p>c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable. 	<p>Etude d'impact obligatoire</p> <p>Le projet d'aménagement de la ZAC du Theil porte sur une surface totale de 23 ha.</p> <p>Le présent dossier vise à présenter et étudier les incidences du projet sur l'environnement.</p>

Au vu des différents aménagements prévus dans le cadre du projet de l'aménagement de la ZAC du Theil, et notamment de sa surface totale de plus de 10 ha (surface projet 23 ha), **le projet est soumis à évaluation environnementale obligatoire.**

3.2. NECESSITE DU DOSSIER LOI SUR L'EAU

Toutes installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) sont soumis à des contraintes réglementaires régies par la Loi sur l'Eau et peuvent à ce titre, en fonction des impacts directes et/ou indirectes nécessiter une procédure réglementaire de type déclaration ou autorisation.

N° rubrique	Caractéristiques	Régime
2.1.5.0	Rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : 1° Supérieure ou égale à 20 ha (A) 2° Supérieure à 1ha mais inférieure à 20 ha (D)	Autorisation L'aménagement de la ZAC du Theil est de 23 hectares. Des rejets d'eaux pluviales sont prévus vers le milieu naturel (ruisseaux, fossés, zones humides).
3.3.1.0	Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant : 1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ; 2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D)	Déclaration Le projet impacte 3859 m ² de zones humides.
3.3.5.0	Travaux mentionnés ci-après ayant uniquement pour objet la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, y compris les ouvrages nécessaires à la réalisation de cet objectif (D) : 2° Autres travaux : b) Restauration de zones humides ou de marais.	Déclaration Le projet prévoit la restauration de 6 491 m ² de zones humides.

Au vu des caractéristiques du projet, notamment concernant la gestion des pluviales du site du projet sur 23 hectares, le projet est soumis à la **procédure d'autorisation** au regard de la rubrique 2.1.5.0. Il est également soumis à la **procédure de déclaration** pour la rubrique 3.3.1.0 du fait de l'impact de 3 859 m² de zones humides ainsi que pour la rubrique 3.5.5.0 du fait de la restauration de 6 491 m² de zones humides.

B- JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET

1. JUSTIFICATION DU PROJET

Source : Étude pour l'élaboration de la stratégie de développement économique de GTM, 2017 ; Données du département du développement du territoire de Granville Terre et Mer, 2019 et 2024.

1.1. L'ÉTAT DES LIEUX DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

Le projet répond donc à une demande soutenue des entreprises dans un **contexte de reprise économique**. En effet, après la crise économique de 2007-2008 avec des conséquences indiscutables, l'emploi et les investissements repartent à la hausse. Ainsi, sur Granville Terre et Mer (GTM), avec une augmentation de 1,5 % d'emploi entre 2008 et 2013 et 82 % des entreprises qui sont stables ou en croissance en 2015-2016. Depuis, les dirigeants ont repris confiance et ont donc décidé de lancer ou de relancer des projets d'investissement. Or, comme les entreprises ne disposent pas de réserves foncières, ni de bâtiments à reprendre du fait de la rareté de l'offre notamment sur les zones industrielles de GTM, elles se posent naturellement la question de l'acquisition de terrain pour la réalisation d'un projet de transfert-développement. Les solutions à vocations économiques sont aujourd'hui quasi inexistantes sur le secteur de la communauté de commune.

En 2019, le **stock de cessible disponible** sur l'ensemble des parcs d'activités du territoire de Granville Terre et Mer **est de 11,44 ha** (sur un total de 191,07 ha), concentré majoritairement à Saint-Pair-sur-Mer et Yquelon :

- 3,8 ha dans la zone de la Lande de Pucy (sur un total de 5,9 ha) à vocation mixte,
- 3,3 ha dans la zone du Taillais (sur un total de 3,9 ha) à vocation commerciale.

A l'échelle du territoire communautaire, le **taux de saturation** des parcs d'activités est donc **de 94,01 %**.

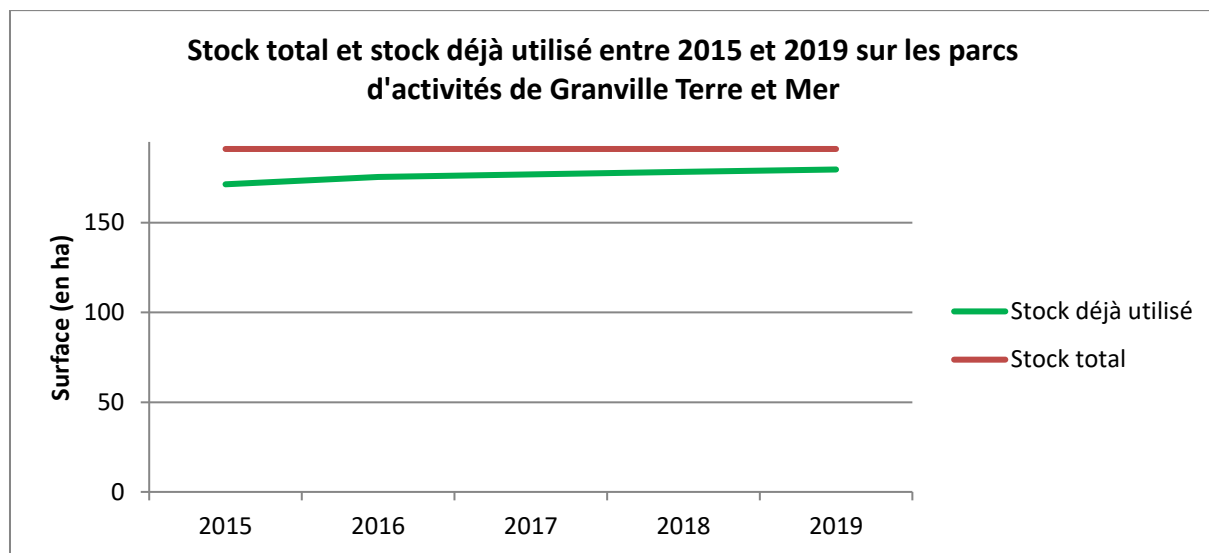


Figure 4 : Stock total et stock déjà utilisé entre 2015 et 2019 sur les parcs d'activités de Granville Terre et Mer
(Source : Département du développement du territoire de Granville Terre et Mer)

Or, on considère généralement que compte tenu :

- Des terrains résiduels et/ou inadaptés,

- Des aléas liés à la spéculation foncière ou à la difficulté de réemployer un terrain ou des bâtiments existants,
- Des temps toujours accrus d'étude et de viabilisation d'une zone d'activités,
- Qu'un taux de disponibilité inférieur à 10 % du parc soit le signal de lancement d'une nouvelle opération, et un taux inférieur à 5 % soit une saturation complète.

La réalisation de la ZAC du Theil permettrait à GTM de couvrir les besoins du territoire pour les 20 à 25 prochaines années. La stratégie économique repose sur 3 pôles distincts. Le pôle « Est » du territoire (La Haye-Pesnel) est encore doté de terrains immédiatement disponibles avec une demande modérée. Le pôle « Nord » (Bréhal-Cérences) est, quant à lui, arrivé à saturation. GTM prévoit une reconquête des friches et un travail autour des zones existantes afin de requalifier et de reconquérir des espaces économiques. Pour le pôle Granville/Yquelon/Saint-Pair-sur-Mer, la saturation est proche pour les zones à vocation artisanale et industrielle (pour la zone commerciale, une attention toute particulière est apportée afin de maintenir les équilibres commerciaux) et la demande est soutenue. La ZAC du Theil viendrait combler ces besoins. Néanmoins, parallèlement, la collectivité travaille sur la reconquête d'espaces (dents creuses, friches) mais également sur la requalification des zones et la densification des parcelles restantes.

Près de la moitié des nouvelles surfaces à urbaniser prévues par le SCoT se concentrent dans les pôles d'Avranches et de l'agglomération granvillaise, à laquelle appartient le site d'étude. Depuis 2013, le SCoT a identifié le secteur de la ZAC du Theil comme zone d'intérêt économique, permettant ainsi son intégration dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Au sein du périmètre du SCoT, le secteur de Saint-Planchers constitue la seule zone située sur le territoire de Granville Terre et Mer. Le SCoT ne prévoit donc pas d'autres alternatives permettant l'implantation simultanée d'un ensemble significatif d'activités économiques et d'un pôle à vocation environnementale.

La concentration des activités au sein d'un même parc contribuera à limiter le mitage des terres agricoles. De plus, la localisation de la ZAC du Theil, en dehors des centres-bourgs et à proximité directe de la RD924, permettra de réduire les nuisances potentielles liées au trafic, en particulier celles affectant la santé humaine.

S'agissant des alternatives possibles en matière de localisation, plusieurs extensions de zones d'activités existantes ont été étudiées :

Commune	Parc d'activités	Possibilité extension	Justifications
Granville	Prêtôt	Non	Tissu urbain dense, pas de foncier disponible
	Le Mesnil / Parfonterie	Non	
Yquelon	Le Taillais	Non	Tissu urbain dense, vocation commerciale uniquement
St-Pair-sur-Mer	Croissant	Oui	Extension environ 2,7 ha vers le bourg
	Petite Lande / Land de Pucy	Non	Coupure d'urbanisation à préserver, proximité limite espace proche du rivage (loi littoral)

	La Tonnerrie	Non	En espace diffus, incompatible avec la loi littoral
Bricqueville	Zone conchylicole	Non	En espace proche du rivage, incompatible avec la loi littoral, vocation conchylicole exclusive
Bréhal	Clos des Mares	Oui	Foncier disponible pour extension limitée (environ 2 ha)
Coudeville-sur-Mer	La Lande	Non	Tissu urbain dense, accessibilité limitée, incompatibilité avec la loi littoral (absence de continuité avec une agglomération ou un village)
Longueville	Zone des Delles	Non	Extension au sud vers la rivière du Boscq (zone humide) impossible, extension à l'ouest vers la zone agricole très limitée en surface
La Haye-Pesnel	ZA du Logis	Non	Localisation non adaptée, accessibilité limitée
Saint-Jean-des Champs		Non	Localisation non adaptée, terrains enclavés
Cérences	Les Courtils	Non	Proximité avec exploitation agricole, préservation coupure d'urbanisation en entrée de ville

Au titre des extensions de zones existantes les seules possibilités sont sur les communes de Bréhal et St Pair-sur-Mer. L'extension de la zone du Croissant à St Pair-sur-Mer (environ 2,7 ha en zone 1AU au PLU) a été exclue en raison de la proximité trop grande avec la limite des espaces proches du rivage au titre de la loi littoral. En effet il apparaît plus opportun de conserver une coupure d'urbanisation sur ce secteur et de ne pas créer d'extension d'urbanisation vers les espaces proches du rivage.

Un projet en extension d'une zone existante n'est donc possible que sur la commune de Bréhal pour environ 2 ha. La stratégie de développement économique validée en 2017 par Granville Terre et Mer, estime le besoin en foncier à vocation économique à un peu plus de 20 ha d'ici à 2030 (cf p.21).

La seule extension d'une zone d'activités existante ne peut donc pas couvrir ce besoin. Ainsi la collectivité a envisagé l'opportunité de créer un parc d'activité répondant aux enjeux suivants :

- Localisation à proximité du pôle urbain Granvillais ;
- Voie d'accès permettant une desserte sécurisée ;
- Surface suffisante pour couvrir le besoin foncier à horizon 2030 ;
- Compatibilité avec le SCOT qui assure la répartition des activités économiques à l'échelle du Pays de la baie du Mt St Michel.

Les localisations suivantes ont été étudiées :

- Secteur du Haut du Bourg à Hudimesnil (1)
- Secteur des Perrières à St Planchers (2)
- Secteur de La Couperie à St Pair sur Mer (3)
- Secteur du Theil à St Planchers (4)

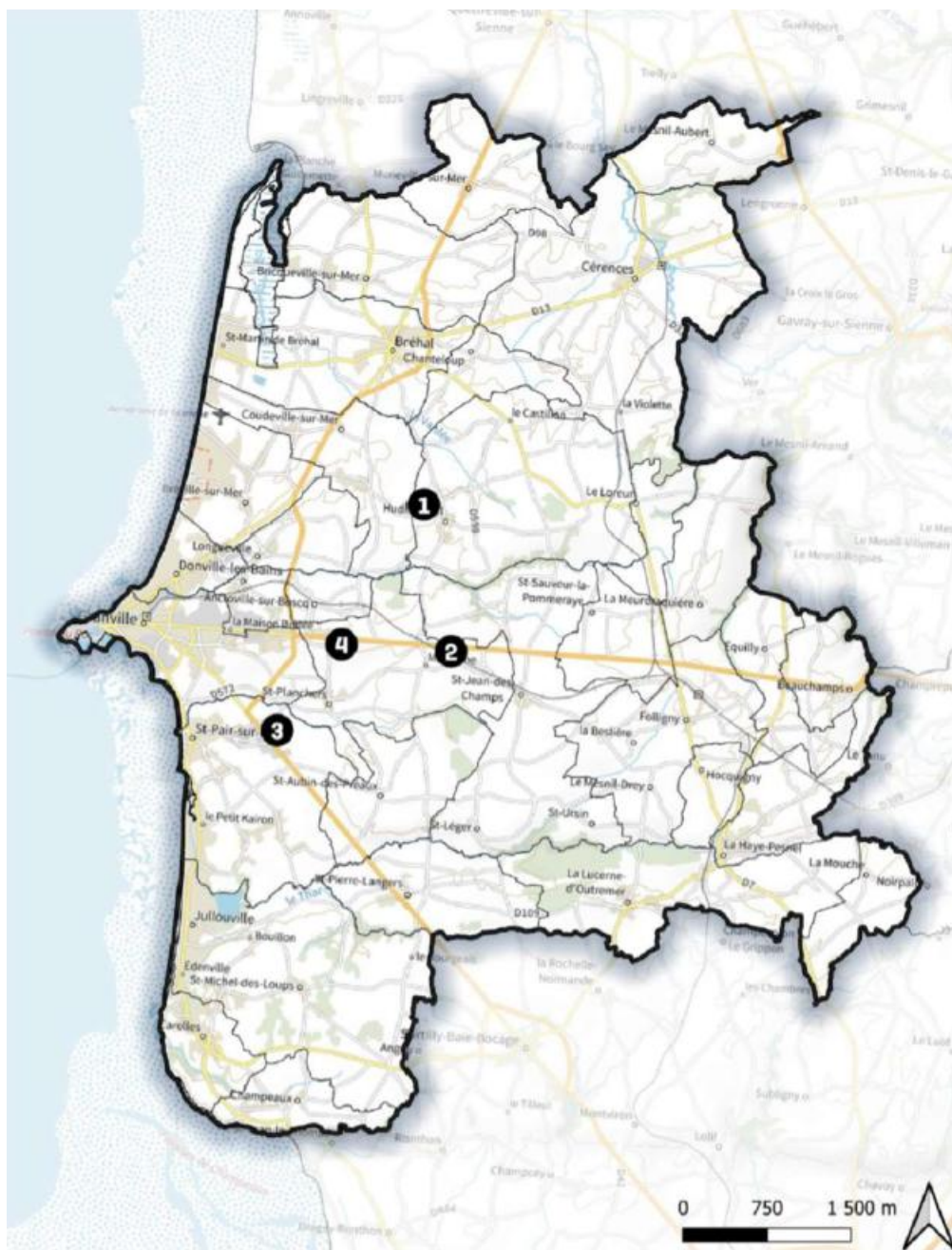


Figure 5 : Localisation des secteurs d'implantation envisagés
(Source : Département du développement du territoire de Granville Terre et Mer)

Commune	Localisation	Surface	Zonage PLU	Réponse aux enjeux	Impacts
Hudimesnil	Haut du Bourg	15,7 ha	1 AUx / 2AUx	Eloignée de la zone agglomérée de Granville. Accès très contraints. Localisation inadaptée pour un parc d'activités économiques. Surface insuffisante. Non prévue au SCoT.	Proximité immédiate siège d'exploitation agricole. Terres agricoles. Surface à urbaniser importante au regard de la surface actuelle du bourg.
St Planchers	Les Perrières	10,4 ha	2 AUe	Eloignée de la zone agglomérée de Granville. Accès sécurisé depuis la RD924. Surface insuffisante. Non prévue au SCoT.	Terres agricoles exploitées. Enclavement d'une maison d'habitation. Risque de remontée de nappes.
St Pair	La Couperie	11,2 ha	2 AUx	A proximité zone agglomérée de Granville. Accès sécurisé par la RD973. Surface insuffisante. Non prévue au SCoT.	Terres agricoles déjà contraintes (accès, proximité urbanisation).
St Planchers	Le Theil	23,5 ha	1 AUe	A proximité zone agglomérée de Granville. Accès sécurisé par la RD924. Surface suffisante. Inscrite au SCoT.	Terres agricoles exploitées. Présence de zones humides.



Figure 6 : Secteurs d'implantation envisagés

(Source : Département du développement du territoire de Granville Terre et Mer)

Les secteurs du Theil et de La Couperie présentent la meilleure réponse aux enjeux. Le secteur de La Couperie présentait un intérêt supplémentaire avec la proximité d'un échangeur pour la future 2*2 voies Avranches-Granville. Avec la suspension de ce projet par le département de La Manche au printemps 2021, l'accès à ce secteur devenait plus contraint.

Enfin la Communauté de Communes ne souhaite pas multiplier les parcs d'activités et donc les secteurs d'urbanisation pour ce type de projet. L'objectif étant de limiter les impacts à un seul secteur. En n'ouvrant à l'urbanisation qu'un seul secteur sur une durée longue, il est plus facile de gérer les impacts et d'appliquer la doctrine ERC "Eviter Réduire Compenser" notamment en termes de compensation des impacts sur l'activité agricole.

Le projet de la ZAC du Theil, par sa localisation à proximité de Granville, sur l'axe Granville-Villedieu, proche de l'A84 est un site privilégié pour la relocalisation, le transfert ou l'extension des entreprises du territoire. Ce projet vient compléter un ensemble de mesures visant à reconquérir, requalifier et densifier les zones d'activités existantes.

Ainsi, le choix s'est porté sur un secteur permettant de répondre aux besoins fonciers pour les 20 prochaines années d'un seul tenant : le secteur du Theil à St Planchers.

1.2. EVOLUTION DES SURFACES VENDUES ENTRE 2014 ET 2019 SUR L'ENSEMBLE DES PARCS D'ACTIVITES

De 2015 à 2019, 8,5 ha ont été vendus, soit un rythme de 2,1 ha par an. D'après le graphique suivant, on constate directement que la situation de saturation des parcs d'activités du territoire de Granville Terre et Mer a pour conséquence de limiter l'implantation de nouvelles entreprises.

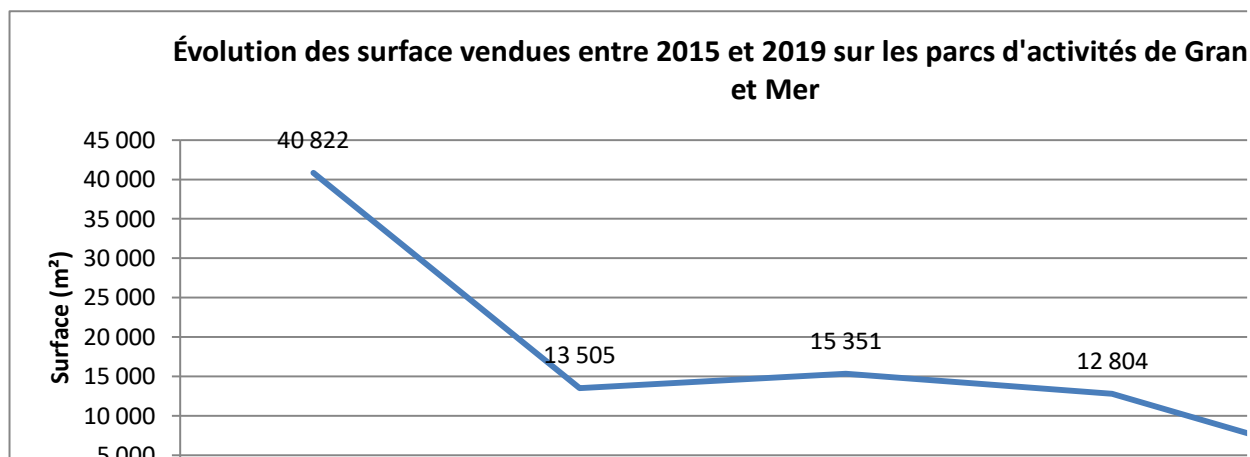


Figure 7 : Evolution des surfaces vendues entre 2015 et 2019 sur les parcs d'activités de Granville Terre et Mer

(Source : Département du développement du territoire de Granville Terre et Mer)

C'est la raison pour laquelle, il est important que la ZAC du Theil puisse répondre à la demande, notamment pour l'accueil d'activités artisanales et industrielles, d'autant que le territoire ne dispose que de très peu de solutions d'implantation. Cette ZAC permettra de couvrir les demandes d'implantation des entreprises pour une vingtaine d'années et qu'à ce titre, il n'est pas prévu d'autres zones d'activités sur le territoire de Granville Terre et Mer.

La ZAC du Theil, par sa localisation à proximité de Granville, proche de l'A84, est aussi un site privilégié de **relocalisation, de transfert et d'extension pour les entreprises du territoire**. Parmi les entreprises déjà candidates, se trouvent notamment celles aujourd'hui situées proche du littoral, par exemple à Donville-les-Bains, et dont la libération des terrains permettrait de répondre aux enjeux de densification urbaine et de reconquête des espaces urbains, proche de la côte.

1.3. ACTUALISATION 2024 DE L'ETAT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE GRANVILLE TERRE ET MER

L'inventaire actualisé en 2024 des Zones d'Activités Économiques (ZAE) du territoire de Granville Terre et Mer confirme et accentue les constats établis en 2019. L'analyse fait état d'un total de **1 683 777 m²** de surfaces économiques, soit **168,4 hectares**, pour seulement **30 412 m² de disponibilités résiduelles**, toutes zones confondues. Cela représente **1,8 % de surface disponible**, un niveau très inférieur au seuil couramment admis pour envisager l'ouverture d'un nouveau parc d'activités, situé autour de 10 %.

Ce taux extrêmement bas traduit une **saturation quasi complète** des zones existantes. Les disponibilités restantes sont par ailleurs souvent situées sur des parcelles morcelées ou techniquement contraignantes (accessibilités limitées, voisinages sensibles, contraintes environnementales), rendant leur mobilisation difficile pour l'accueil de nouvelles entreprises ou l'extension d'activités existantes.

Par comparaison, le stock cessible estimé en 2019 était d'environ **11,44 hectares** ; il apparaît désormais limité à **3,04 hectares en 2024**, confirmant la poursuite de la consommation foncière sur toutes les ZAE du territoire et l'absence de réserves nouvelles.

Cette tension foncière se conjugue avec une **demande soutenue** des entreprises locales, exprimant des besoins en :

- Extension de leurs installations,
- Relocalisation depuis des sites saturés ou situés en zones urbaines sensibles,
- Transfert pour optimisation logistique ou sécurisation,
- Implantation de nouvelles activités artisanales ou industrielles.

Les possibilités d'extension des zones existantes demeurent extrêmement limitées et insuffisantes : seule une extension d'environ **2 ha** sur la zone du Clos des Mares à Bréhal pourrait être envisagée, ce qui est loin de couvrir les besoins identifiés à plus de **20 hectares d'ici 2030**.

Dans ce contexte, l'actualisation 2024 des données confirme que :

- Le territoire est aujourd'hui **quasiment dépourvu d'offre foncière économique mobilisable** ;
- Le besoin identifié de plus de **20 hectares de foncier économique** demeure d'actualité ;
- Aucune autre localisation ne présente les conditions cumulées de capacité, accessibilité, compatibilité réglementaire et cohérence avec le SCoT ;
- La création de la ZAC du Theil constitue **la seule option opérationnelle** permettant de maintenir l'attractivité du territoire et de répondre durablement aux besoins des entreprises.

Cette actualisation renforce donc la pertinence du choix du secteur du Theil, dont la superficie, la localisation stratégique et la compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur en font le seul site à même d'accueillir une nouvelle offre économique structurée à l'échelle intercommunale.

1.4. L'IMPLANTATION DU POLE ENVIRONNEMENTAL

Le projet de pôle environnemental du Theil remplacera le site actuel de Mallouet à Granville (lieu-dit Mallouet) qui n'est plus en conformité réglementaire, notamment en ce qui concerne le stockage des déchets dangereux. De plus, le site actuel a été conçu en 1995 pour recevoir 3 000 tonnes par an alors qu'il accueille aujourd'hui près de 12 000 tonnes de déchets.

Le projet de pôle environnemental envisagé nécessite une emprise de 3 à 4 ha et comprendrait une déchetterie couverte de nouvelle génération de type mixte (quai/plateforme), des locaux administratifs du service déchets, une recyclerie, une base de collecte (garage et locaux sociaux) et de la régie CCGTM, un quai de transfert et un chenil. L'objectif de la collectivité est d'aménager un équipement qui prend

en compte les enjeux écologiques actuels en proposant notamment des panneaux photovoltaïques pour prendre en compte une partie de son alimentation électrique et la réutilisation des eaux pluviales pour la zone de lavement des bennes à ordures.

Au niveau réglementaire, un autre Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) est mandaté par Granville Terre et Mer pour le projet du pôle environnemental. La collectivité devra se référer à l'article R.511-9 du Code de l'Environnement et à la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Le projet sera concerné par la rubrique 2710 « Collecte de déchets apportés par le producteur initial ». Suivant la quantité de déchets dangereux (plus ou moins 7 tonnes) et/ou le volume de déchets (inférieur à 300 m³, entre 300 et 600 m³ ou supérieur à 600 m³), le projet sera soumis au régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration.

2. LOCALISATION ET ENJEUX

Pour rappel, le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du « Theil » concerne une superficie de 23 hectares, située à l'entrée du territoire de Granville, sur la commune de Saint-Planchers, au sein de la Communauté de Communes de Granville Terre et Mer (32 communes, 44 413 habitants). Ce territoire bénéficie d'une forte attractivité grâce à sa proximité avec le littoral, un bassin d'emploi important et des axes routiers structurants (A84, RD 971, RD 973, RD 974).

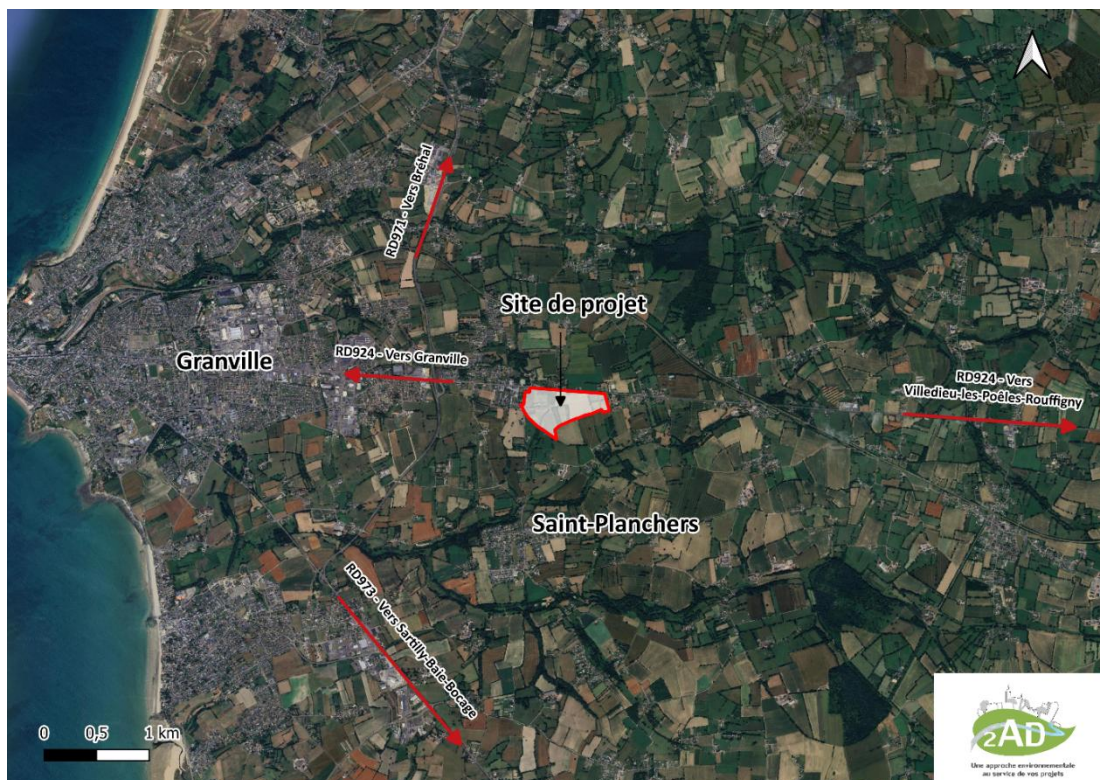


Figure 8 : Localisation et contextualisation de la ZAC du « Theil »
(Source : Département du développement du territoire de Granville Terre et Mer)

Les enjeux du projet sont multiples :

- Créer un parc d'activités intégré et adapté aux besoins des entreprises et de la collectivité (champs économiques thématiques et implantation d'un équipement d'intérêt collectif) ;
- Accueillir le Pôle environnemental dans un environnement de frange urbaine, proche des axes de transit ;
- Mettre en valeur l'environnement paysager ;
- Protéger, renforcer ou compenser les espaces naturels inventoriés (milieux humides, haies, mare temporaire) ;
- Préserver l'intimité et le confort de vie des riverains, notamment le hameau du Bas Theil ;
- Favoriser l'accès au site par la création d'un giratoire sur la RD924 et par la mise en place d'un cheminement doux sur la ZAC ;
- Maintenir les chemins de randonnées.

Le projet retenu pour la ZAC vise à assurer la meilleure intégration du parc d'activités dans son environnement naturel et urbain tout en organisant le plan d'ensemble en fonction des typologies d'activités souhaitées.

Le projet d'aménagement doit relever plusieurs défis :

- Conforter une trame verte multi-stratifiée efficace en termes visuels et écologiques ;
- Offrir un cadre de vie agréable aux usagers du site ;
- Créer une transition agréable entre quartiers urbanisés à l'Ouest espaces agricoles et naturels à l'Est.

L'insertion paysagère a fait l'objet d'une attention toute particulière. On notera la réelle volonté **d'optimiser la présence des haies** par le **maintien d'un maximum de haies existantes** et la création d'une coupure végétalisée Nord-Sud.

Ces espaces verts, parmi lesquels sont incluses les zones humides, à l'intérieur du périmètre opérationnel, permettent d'en garantir la maîtrise publique et une cohérence foncière.

Le traitement paysager du secteur sera un gage de qualité du site, assuré par le **choix d'essences végétales locales** et constituant une réelle valeur ajoutée du projet.

Le projet favorisera un **cheminement doux** (piétons, cycles) qui profitera aux activités du site. Les **chemins de randonnée seront préservés (la Saquerie et le Filbec)**, ainsi que **des haies bocagères et la mare** qui le caractérise. L'intégration urbaine sera assurée par un **merlon planté** par rapport au hameau situé à l'Ouest, avec une préférence pour des activités à faibles nuisances sur les îlots situés immédiatement à l'Est du merlon.

Afin de sécuriser l'entrée sur le site, il est envisagé de mettre en place un **giratoire** pour mieux le desservir.

3. DESCRIPTION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

3.1. PRESENTATION DU PREMIER PLAN D'AMENAGEMENT (2019)

Pour rappel, à la suite de la mise à jour des données environnementales sur le projet de la ZAC du Theil, il a été identifié une augmentation conséquente des surfaces de zones humides. En ce sens, l'opération d'aménagement a eu l'obligation d'évoluer de manière conséquente.

Le plan d'aménagement retenu fut le fruit de nombreuses concertations avec le comité de pilotage mis en place au niveau de la Communauté de Communes et de l'ensemble des intervenants réalisant le dossier (architecte-urbaniste, bureaux d'études techniques et environnementales) dans un souci de mesurer la faisabilité, les impacts et les mesures compensatoires pouvant être mis en place pour chaque scénario. Ainsi, parmi les différentes esquisses présentées au stade des études préalables, plusieurs variantes stratégiques en termes d'aménagements ont été proposées.

Toutefois, à partir du contexte morphologique, environnemental et topographique de la zone, des invariants ont conditionné les différentes approches préalables à la scénarisation du premier plan d'aménagement :

- Préserver le sentier de randonnée qui traverse le site du Nord au Sud ;
- Création d'un giratoire sur la RD924 afin de sécuriser l'accès à la ZAC et les conditions de circulation de cette route ;
- Préservation des zones humides qui présentent un engorgement durable ainsi que les haies en lisière du périmètre.

Les différentes esquisses élaborées ont respecté ces enjeux. Celles-ci envisagent différentes variantes d'aménagement ayant trait :

- A la voirie,
- Au(x) ouvrage(s) de rétention des eaux pluviales,
- Au paysage et à la trame verte,
- Vis-à-vis du pôle environnemental.

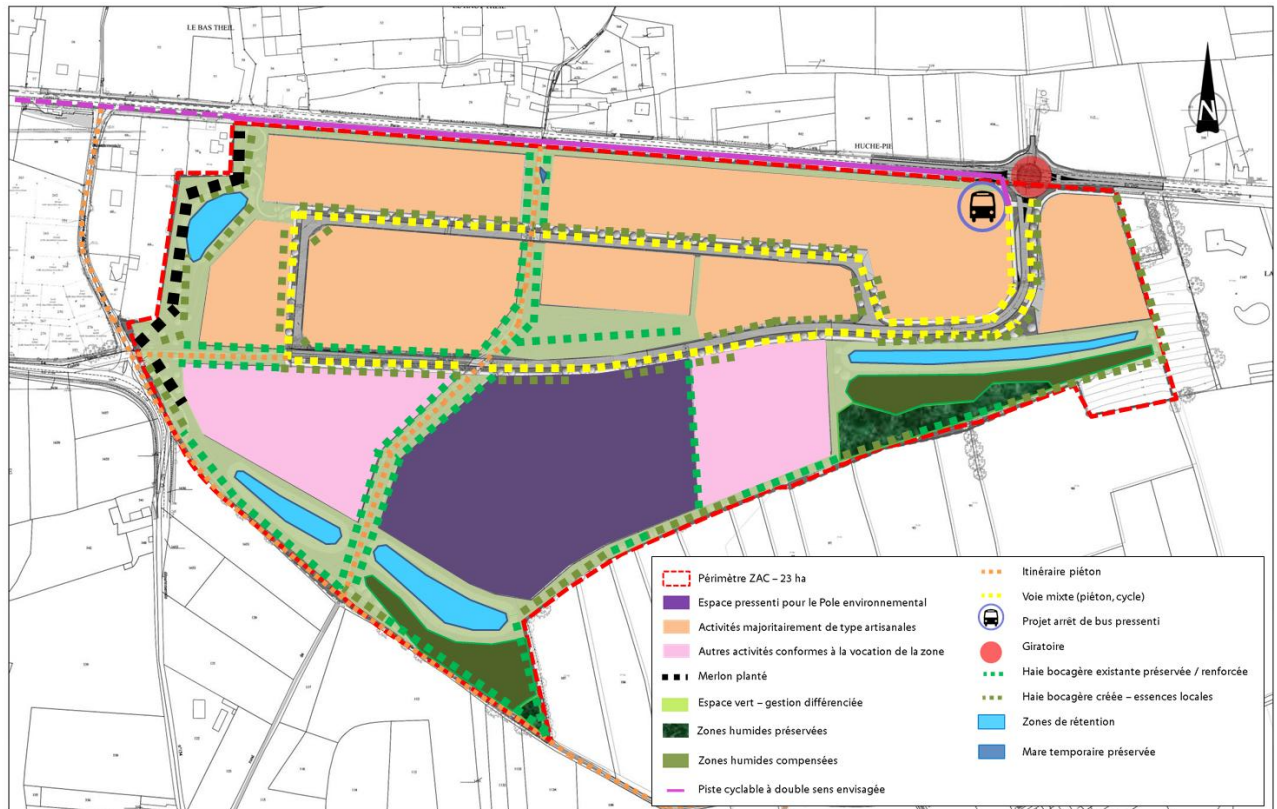


Figure 9 : Plan d'aménagement retenu au stade du dossier de création

(Source : SETUR)

Plusieurs scénarios de desserte ont été étudiés à partir de la RD924, incluant des accès par le Nord et le Nord-Ouest, avec parfois un second accès par la RD154. L'un des scénarios proposait deux accès (RD924 et RD154), deux placettes de retournement pour poids lourds, mais il a été écarté en raison de nuisances sonores pour le hameau du Bas-Theil, d'une imperméabilisation excessive (1652 m de voirie), de l'emplacement accidentogène du giratoire, et de la suppression d'un chemin de randonnée.

Le **scénario retenu du premier plan d'aménagement** privilégie un **accès unique** par un giratoire sur la RD924, validé par le Conseil départemental, car il respecte les règles de visibilité. Il **limite les nuisances sonores, réduit l'artificialisation des sols** (1305 m de voirie), **préserve le chemin de randonnée** et **valorise les haies bocagères existantes**. Il offre aussi une **meilleure accessibilité** pour les poids lourds et les services de secours.

En matière de **gestion des eaux pluviales**, le scénario initial prévoyait trois bassins de rétention ; le projet final du premier plan d'aménagement en comprenait **quatre**, avec l'ajout de **noeuds long des voiries**. Ces dispositifs permettent de compenser l'imperméabilisation, d'alimenter les zones humides, de réduire le ruissellement et les risques d'inondation, et d'améliorer la qualité des eaux rejetées.

Sur le plan **environnemental et paysager**, un premier scénario envisageait un corridor écologique Nord-Sud, mais supprimait le chemin creux de la Saquerie. Celui-ci a été écarté au profit d'un scénario préservant les haies existantes et le chemin de randonnée, en concertation avec les associations locales.

3.2. EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ACTUEL

Deux scénarios ont été étudiés concernant l'aménagement de la ZAC du Theil en lien avec l'augmentation conséquente des surfaces de zones humides.

Plusieurs invariants prioritaires ont été définis :

- L'emplacement du giratoire demeure à l'endroit validé ;
- Le pôle environnemental est localisé comme prévu initialement au dossier de création de la ZAC ;
- La nouvelle version doit être compatible avec l'OAP du PLU de Saint-Planchers ;
- Les engagements de la concertation doivent être tenu

En lien avec le premier plan d'aménagement de 2019, quelques éléments prépondérants sont également à conserver :

- Une seule entrée et sortie prévues sur la RD924 ;
- Intégration d'ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Ménagement de la frange Ouest du projet par rapport au hameau ;
- Préservation des zones humides, du chemin creux et des haies selon la séquence ERC ;
- Préservation de l'intimité du quartier des Mésanges.

En ce sens, deux scénarios pour la mise à jour du premier plan d'aménagement ont été proposés, en prenant en compte le positionnement du pôle environnemental au sud de la ZAC, la frange de retrait de 25 mètres par rapport à la RD924 et la superposition des zones humides sous les plans d'aménagement.

Le premier scénario

Le premier scénario concernant le plan d'aménagement maintient le positionnement du giratoire au Nord-Est avec une distance d'environ 535 mètres de l'entrée de la ZAC, donc du giratoire, jusqu'au Pôle environnemental.



Figure 10 : Premier scénario du nouveau plan d'aménagement
(Source : Normandie Aménagement)

Le second scénario

Le second scénario concernant le plan d'aménagement propose le positionnement du giratoire en partie centrale, ce qui permet de réduire la distance entre l'entrée de la ZAC et le pôle environnemental (305 mètres environ).

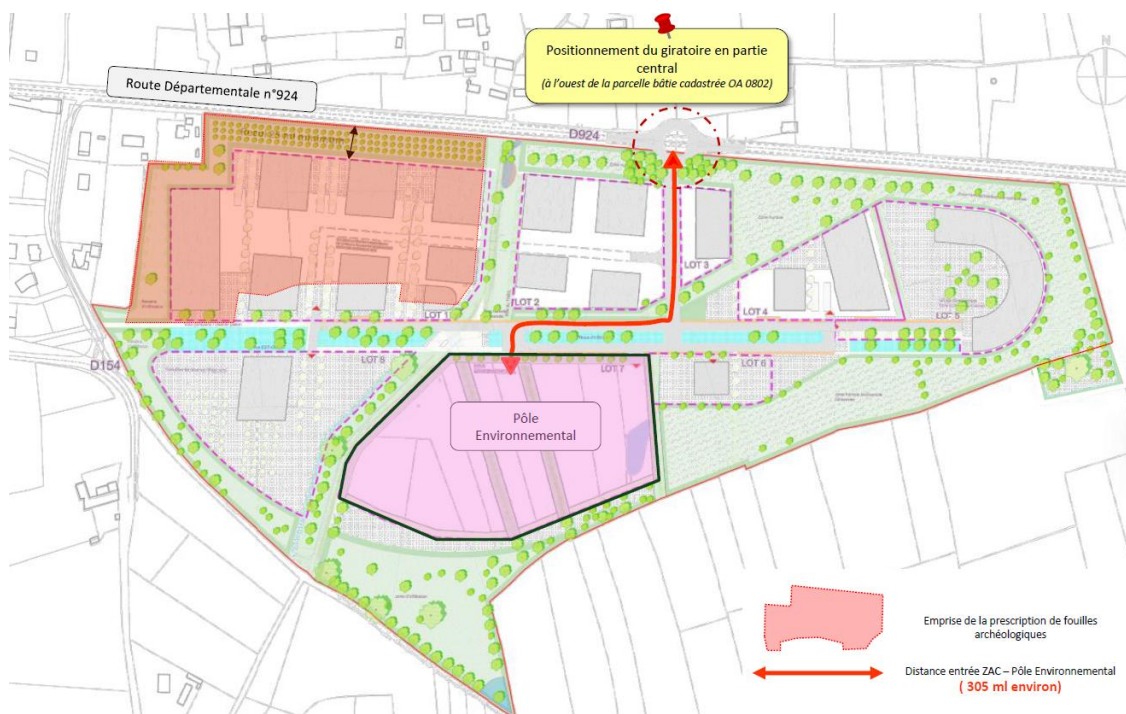


Figure 11 : Second scénario du nouveau plan d'aménagement

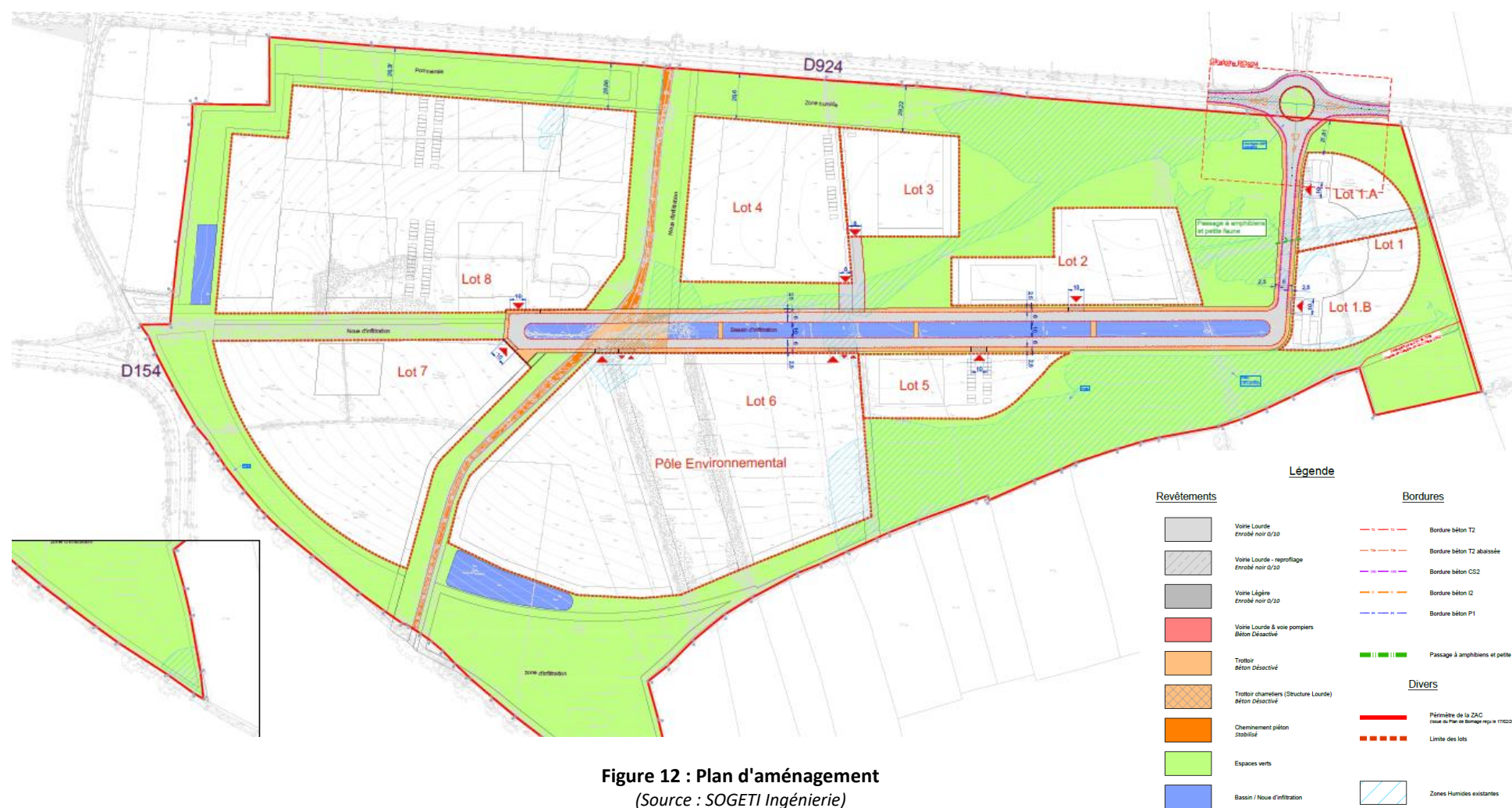
(Source : Normandie Aménagement)

Le scénario retenu est le premier du fait de son impact plus faible sur les zones humides. En effet, par rapport à la surface des zones humides existantes, le second scénario impacte bien plus les zones humides. De plus, le premier scénario comporte un pourcentage final de compensation bien plus élevé.

De plus, le second scénario ne permet pas de respecter l'ensemble des invariants, notamment avec le déplacement du giratoire en partie centrale.

Durant l'étape de l'avant-projet, le plan d'aménagement retenu a été légèrement modifié avec une optimisation des profils de voirie et du découpage des lots.

Impact sur les zones humides			
Description	Scénario 1	Scénario 2	Scénario final
Surface zone humides existantes	32 864 m ²	32 864 m ²	33 153 m ²
Surface zones humides impactées	3 702 m ²	4 283 m ²	3 859 m ²
Surface zone humides conservées	29 162 m ²	28 581 m ²	29 294 m ²
Surface zone humide compensé	6 518 m ²	6 592 m ²	6 491 m ²
Pourcentage finale de compensation	176% environ	154% environ	168% environ



3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAUX

Le plan d'avant-projet actuel est composé de 8 lots privés, dont le pôle environnemental, qui constitue un des lots avec la surface la plus conséquente.

Lot	Surface (en m ²)
Lot 1A	3185
Lot 1B	4610
Lot 2	7072
Lot 3	4695
Lot 4	9912
Lot 5	4264
Lot 6	31099
Lot 7	16317
Lot 8	32345

Le projet urbain s'organise autour de plusieurs composantes structurantes. L'urbanisation est répartie de part et d'autre d'un chemin de randonnée passant dans la partie centrale du site et qui est préservé, tout comme la végétation attenante à celui-ci. Cette séparation participe à l'intégration du projet dans son environnement.

Une trame verte et bleue majeure, continue, traverse l'ensemble du site. Elle s'appuie sur les reliquats de haies bocagères existantes, qui sont renforcées et prolongées pour former un maillage végétal cohérent. Cette trame est complétée par des ouvrages hydrauliques tels que des bassins de rétention, des noues ainsi que par une mare temporaire située au nord du chemin de Saquerie. Des bandes végétalisées intégrant des arbres têtards.

Enfin, le projet se dote d'une trame viaire simple, lisible et praticable. L'accès motorisé est organisé par un giratoire unique débouchant sur la RD924, qui dessert une voirie en boucle interne au site. Pour les modes doux, des cheminements assurent la continuité le long des voies de desserte. Un soin particulier est apporté à la qualité des liaisons piétonnes, notamment par la création de cheminement stabilisés et de promenades empruntant le tracé du chemin de randonnée existant.

La répartition des surfaces par typologie au sein des espaces publics met en évidence une prédominance nette des espaces verts, qui occupent une part largement majoritaire du site.

Désignation	Surface totale m ²
Surface Bâtiments et Voiries imperméables (béton, enrobés)	11 751
Surface Voiries semi-perméables (stabilisé)	1 404
Espaces verts / plantations	100 916

3.4. LA TRAME VIAIRE

Le site sera accessible par une unique entrée située au nord-est, à hauteur de la RD924, où un giratoire sera aménagé afin de sécuriser l'intersection et fluidifier le trafic. Une voirie principale traversera le site d'est en ouest, au centre de la zone. Elle formera une boucle, permettant une desserte efficace de l'ensemble des lots, dont le pôle environnemental, qui concentrera l'essentiel des flux de circulation.

Le scénario retenu exclu la création d'une voirie sur la RD154 et limite donc les nuisances sonores pour le hameau voisin en privilégiant un accès unique à partir d'un giratoire sur la RD924. La position du giratoire a été validée par le Conseil départemental, sur le point haut, permettant de respecter la visibilité réglementaire pour cet aménagement. Ce scénario permettait également de conserver le chemin de randonnée, de s'appuyer sur les reliquats de haies bocagères existants et donc de les préserver. Il permettait également une desserte plus aisée, aussi bien pour les poids lourds (moins de manœuvres) que pour les services d'urgences (pompiers, ...).

Une particularité de cette voie interne réside dans l'intégration, en son centre, d'un bassin d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales, notamment sur le tronçon central d'orientation est-ouest. Ce dispositif contribuera à la régulation hydraulique du site tout en assurant une continuité paysagère.

La voirie interne sera constituée d'une chaussée de 6 mètres de large, dimensionnée pour permettre la circulation des poids lourds et des engins de collecte de déchets sans difficulté. Elle sera bordée de trottoirs de 2,50 mètres de part et d'autre, assurant une largeur piétonne totale de 5 mètres. Ces trottoirs offriront un cheminement sécurisé pour les piétons à l'intérieur de la ZAC, avec des connexions aux différents chemins traversants, dont un sentier de randonnée structurant situé au centre du site.

Les sections de voirie intégrant un bassin d'infiltration auront une emprise totale de 27 mètres, incluant la chaussée, les trottoirs, et le dispositif de gestion pluviale. Les tronçons ne comportant pas de bassin présenteront une emprise de 11 mètres.

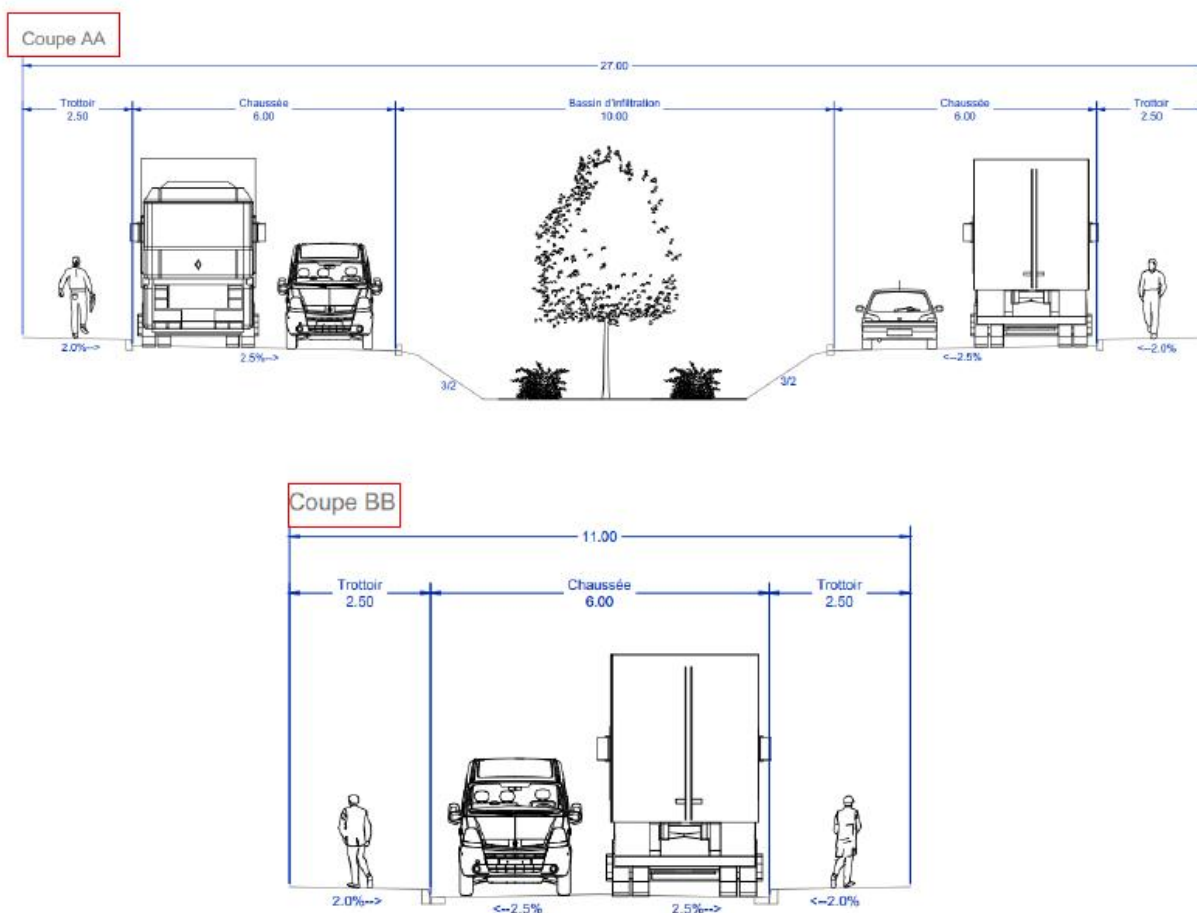
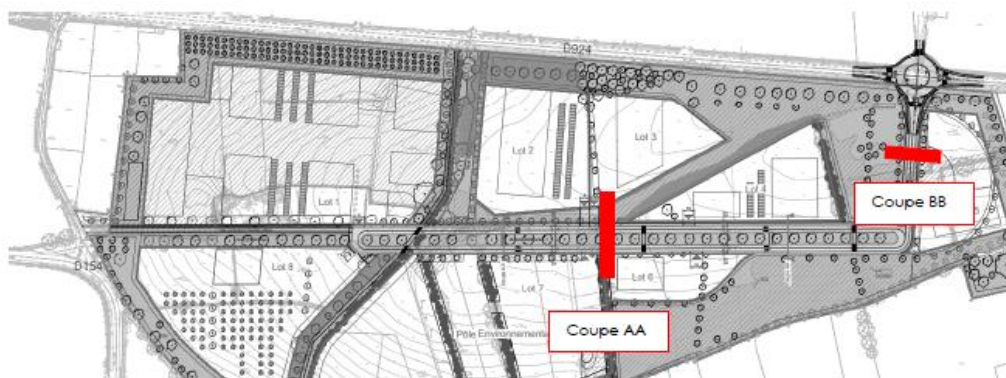


Figure 13 : Principe d'aménagement de la voirie interne
(Source : SOGETI Ingénierie)

3.5. LA GESTION HYDRAULIQUE ET PLUVIALE

La gestion pluviale du site repose sur un principe de gestion intégrée consistant à stocker les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation, puis à la restituer à débit régulé vers l'exutoire naturel.

Un ouvrage de collecte des eaux pluviales situé au centre du site, entre les voiries collectera les eaux de ruissellement des espaces communs afin de les tamponner avant rejet régulé vers le milieu naturel.

Cet espace accueillera également les surverses et débits de fuite des lots privés (sauf cas particulier de certains lots où la topographie ne permet pas un raccordement gravitaire vers cet ouvrage.)

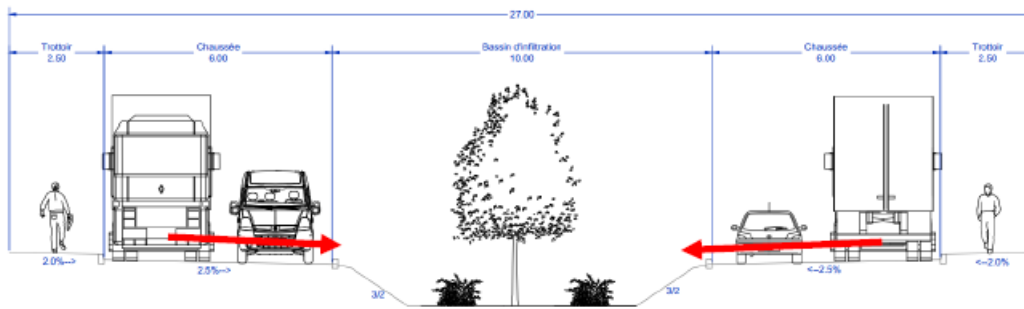


Figure 14 : Profil en travers de voirie permettant d'identifier le fonctionnement du ruissellement des eaux pluviales dans les espaces communs

(Source : SOGETI Ingénierie)

La gestion des eaux pluviales au sein des lots privés impose un stockage jusqu'à l'occurrence trentennale, avec un débit de fuite autorisé de 1,2 L/s/ha vers les espaces communs. Le surplus, jusqu'à la centennale, est évacué par surverse vers les ouvrages collectifs, dimensionnés pour stocker et réguler à la fois les eaux des espaces communs et les débits de fuite des lots.

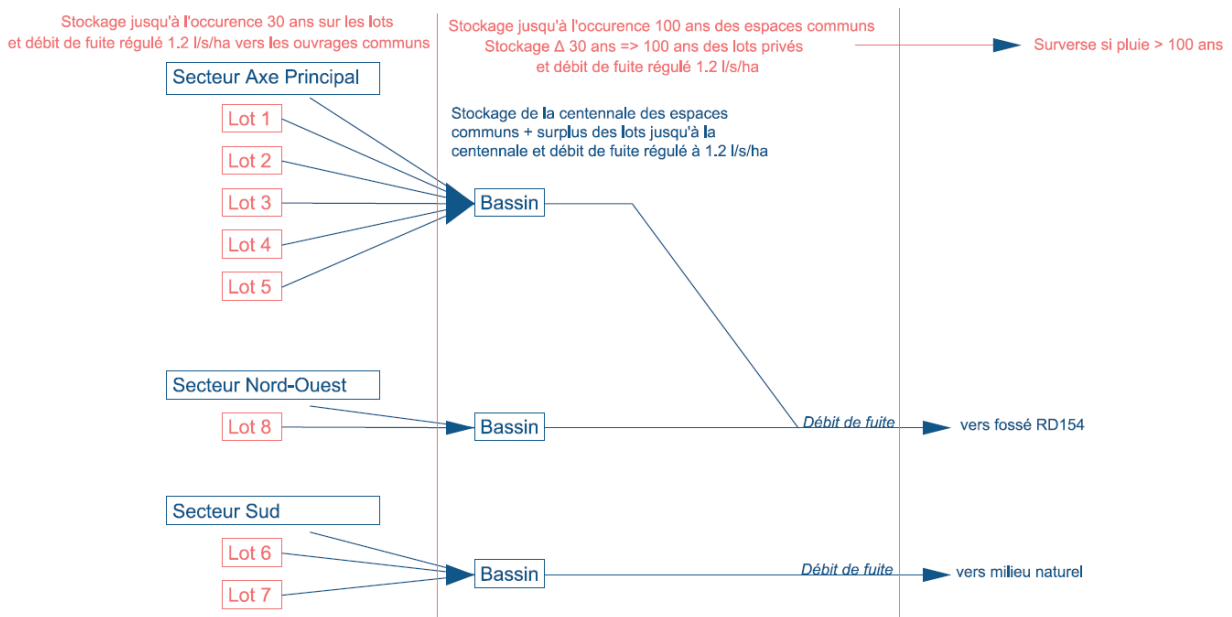


Figure 15 : Schéma de principe de fonctionnement de la gestion pluviale des lots

(Source : SOGETI Ingénierie)

Les eaux des voiries seront collectées en surface par une noue centrale, suivant le profil naturel du terrain, favorisant l'écoulement gravitaire et évitant la pose de canalisations ou d'avaloirs. Ce système réduit également les besoins en terrassement et en équipements lourds.

La création de grands bassins sera évitée au profit d'ouvrages de proximité, principalement des noues végétalisées, situées hors des zones humides existantes. Ces dispositifs favoriseront l'infiltration des eaux, contribuant à l'alimentation des zones humides présentes et futures.

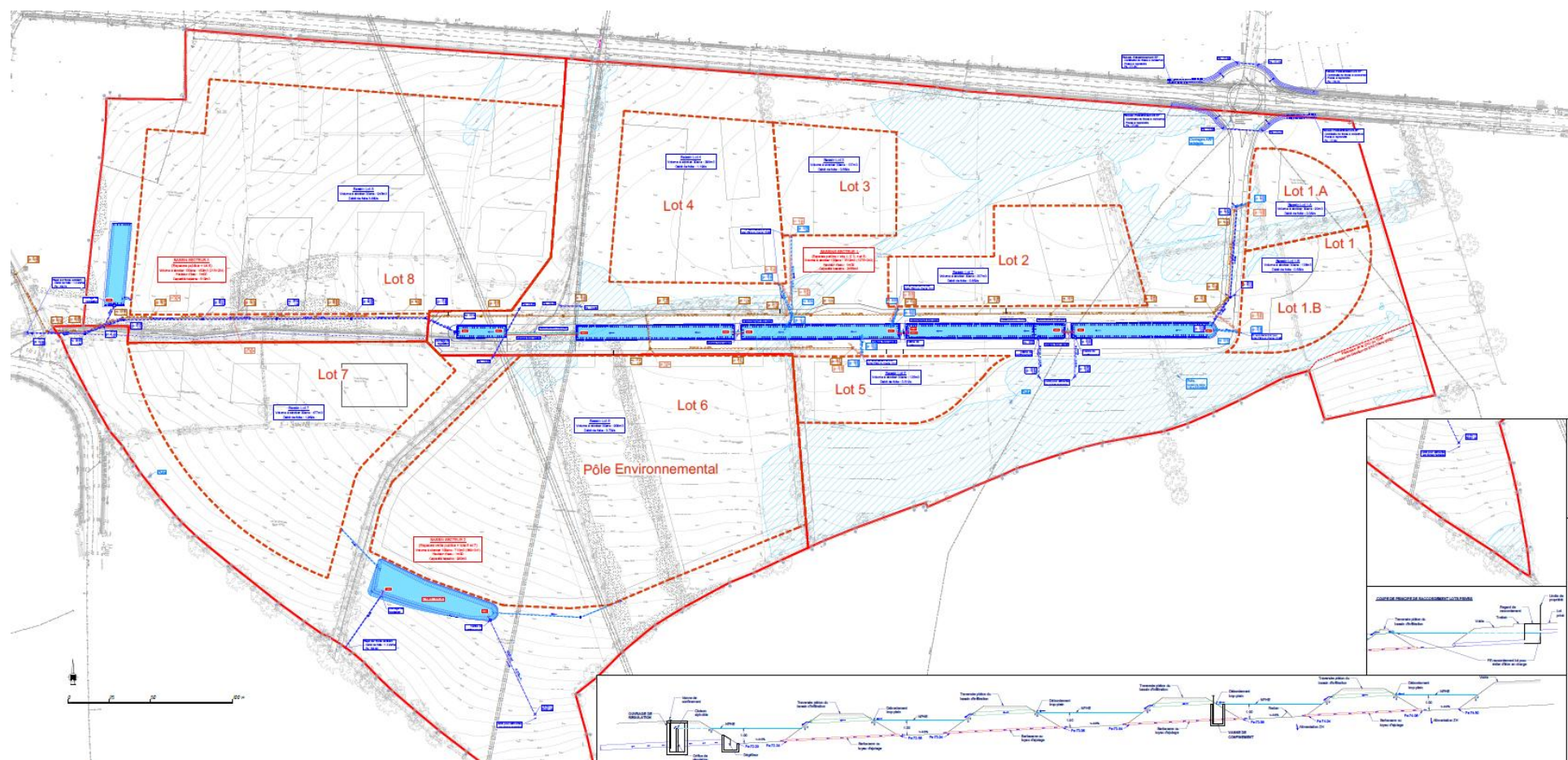


Figure 16 : Localisation des bassins d'infiltration au sein des espaces communs
(Source : SOGETI Ingénierie)

La stratégie s'appuie sur la topographie naturelle du site pour canaliser les eaux vers les points bas par l'intermédiaire de noues-paysagères. Ces corridors végétalisés, véritables trames vertes hydrauliques, serviront à la fois de supports d'écoulement et d'infiltration. En complément, les bassins de rétention, munis de systèmes de régulation, permettront de maintenir un écoulement maîtrisé dans les chemins creux, notamment grâce à l'aménagement d'un caniveau latéral assurant leur praticabilité.

Afin de tenir compte du nivellement global du site et favoriser un écoulement gravitaire des eaux pluviales, l'emprise du projet a été divisée en 3 secteurs (« sous bassin-versant ») :

- Secteur Nord-Ouest : lot n°8 ;
- Secteur Axe Principal : lot n°1A, n°1B, n°2, n°3, n°4, n°5 ;
- Secteur Sud : lot n°6 et n°7.

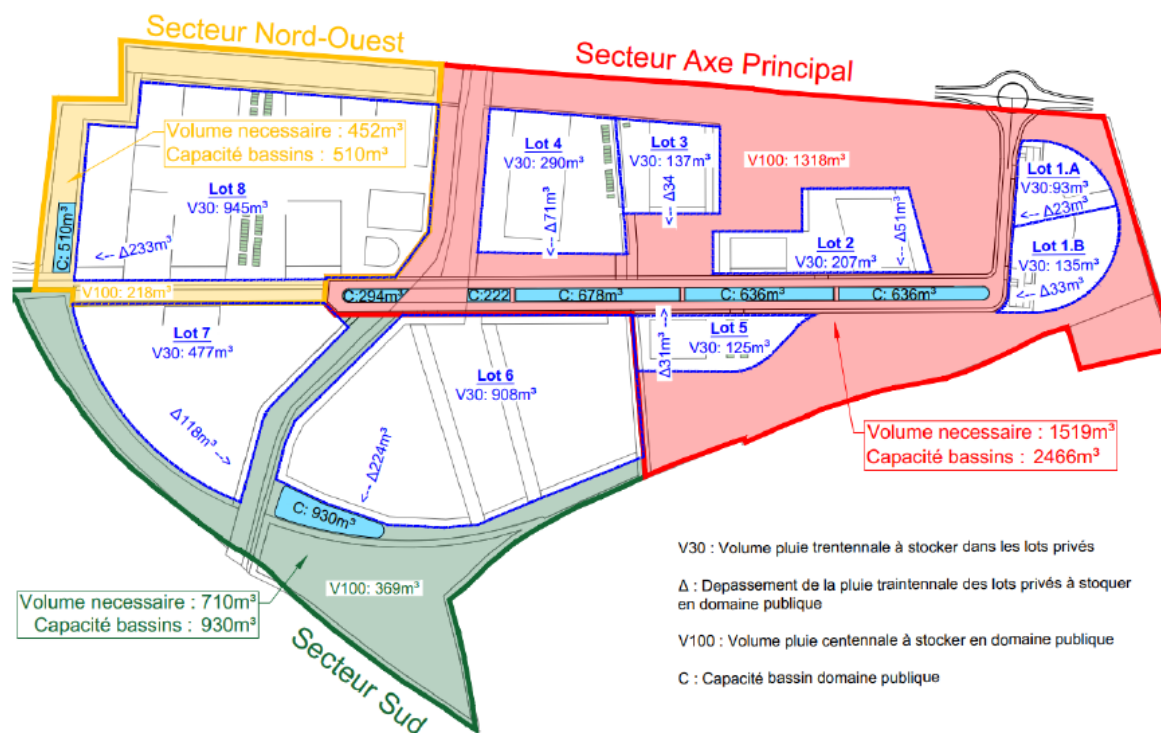


Figure 17 : Schéma de fonctionnement final proposé à l'échelle du site

(Source : SOGETI Ingénierie)

Le dimensionnement des ouvrages s'appuiera sur la méthode des pluies, avec des épisodes de référence trentennal et centennal. Le point de rejet est situé au sud de la parcelle, au niveau des bassins, avec un débit de fuite vers le réseau existant.

En l'absence de plans précis des lots, 70 % de chaque parcelle a été considérée comme imperméabilisée, le reste étant végétalisé. Les coefficients de ruissellement retenus sont :

- Bâtiments et surfaces minérales : 1,00
- Espaces végétalisés : 0,30
- Espaces communs : 0,79

Concernant l'assainissement des eaux usées, l'ensemble du réseau sera en gravitaire et rediriger vers le réseau existant.

3.6. LA PRESERVATION ET LA COMPENSATION DES ZONES HUMIDES

La définition des scénarios a été dans un premier temps réalisée en fonction des zones humides dans leur enveloppe actualisée.

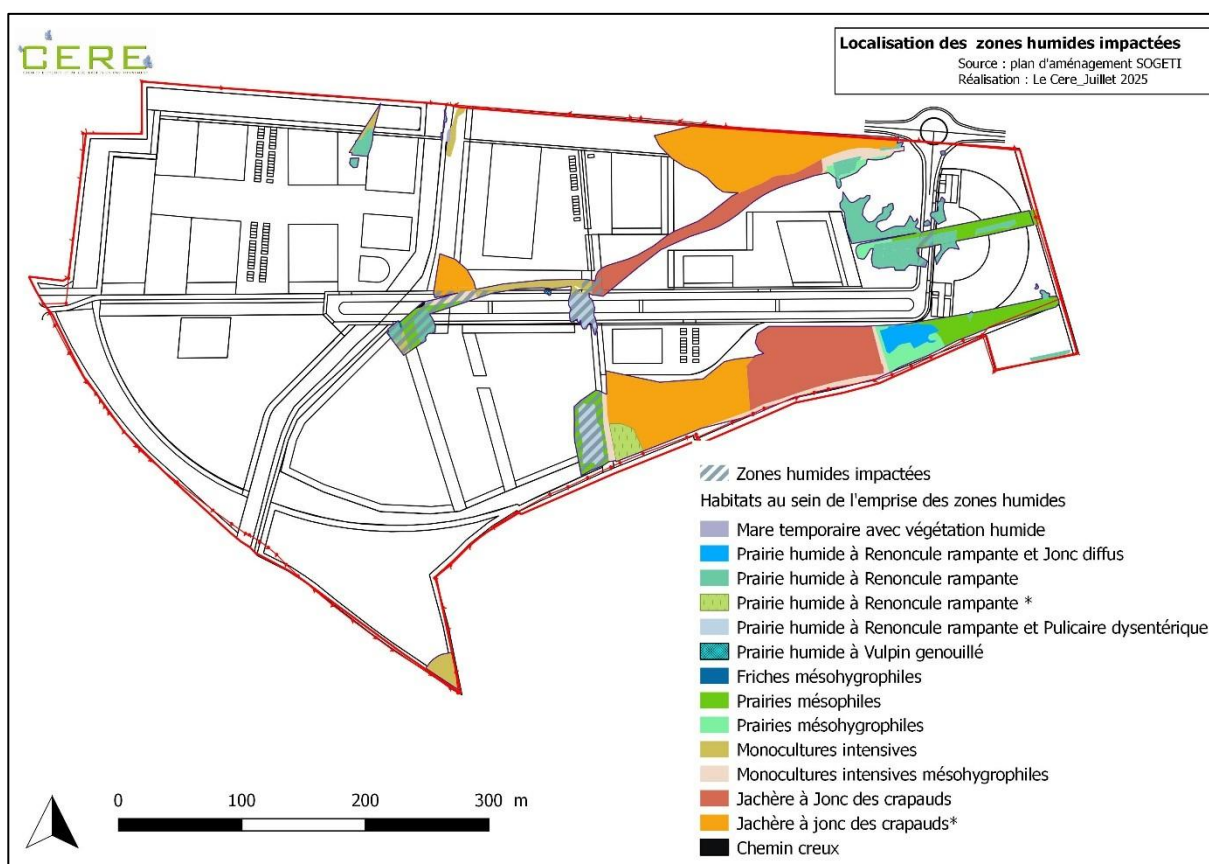


Figure 18 : Localisation des zones humides impactées

(Source : CERE)

Les scénarios ont donc pris en considération ces zones humides avec pour but principal d'en conserver une surface maximum pour limiter, par la suite, les surfaces de compensation. Rappelons que les zones humides doivent être prioritairement compensées dans le même bassin-versant que là où elles se situent. Dans ces conditions, il est attendu une compensation à 150% minimum. Une compensation sur l'emprise du projet a donc été privilégié pour permettre de faciliter la mise en œuvre, la gestion et le suivi des compensations.

Pour ces analyses il a été volontairement maximisé les surfaces impactées pour s'assurer que les superficies soient, dans ces conditions, compensables sur site avec un ration d'au moins 150%. Les surfaces à compenser au vu des impacts des espaces publics sont globalement fixes et ont été déjà optimisés lors de la définition des scénarios. En ce qui concerne les impacts dans les parcelles privées, les incidences ont été prises au maximum. Il sera donc encore possible de définir plus précisément des aménagements qui permettraient de diminuer encore, en phase ultérieure, les impacts sur les zones humides.

L'emplacement des zones humides compensées tient compte du bassin versant (sur le même bassin versant) et des zones à enjeux moyens à forts pour la flore et la faune : la compensation des zones humides devant être privilégiée sur des zones dégradées de culture à enjeu faible.



Localisation des zones humides compensées sur la ZAC
Source : plan d'aménagement SOGETI
Réalisation : Le Cere_Juillet 2025

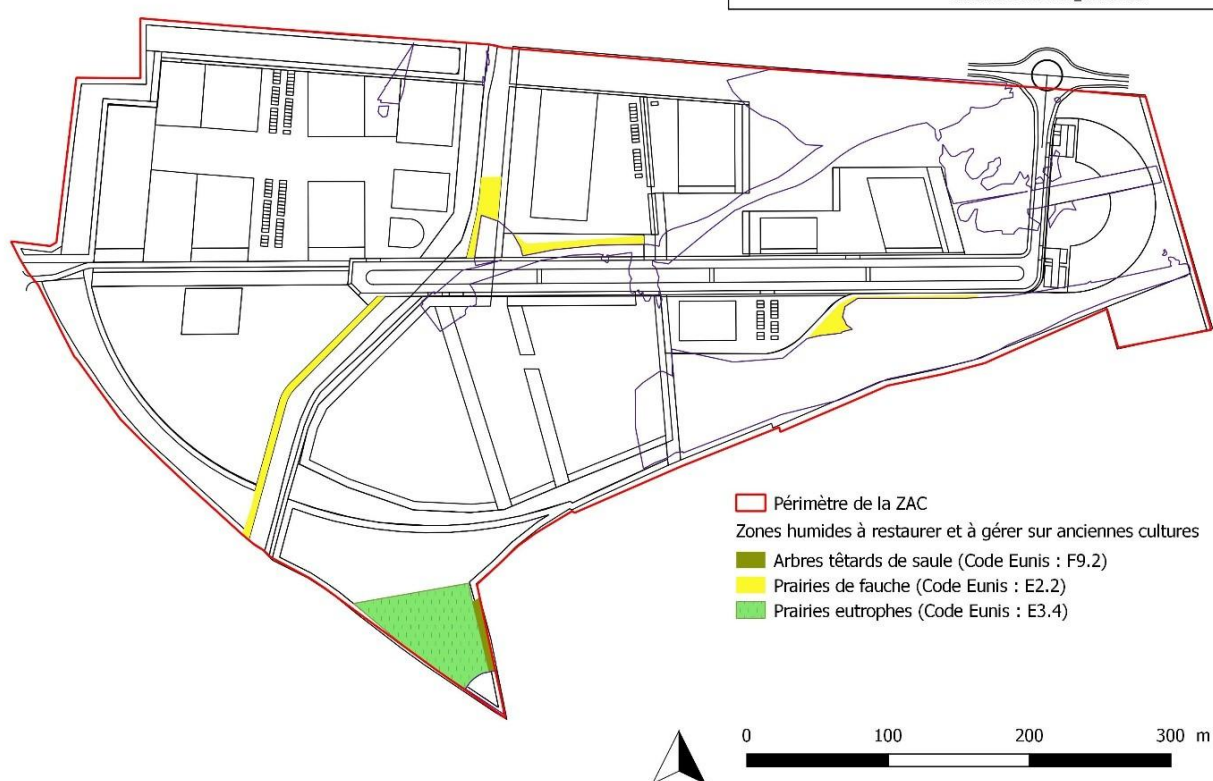


Figure 19 : Localisation des zones humides compensées sur la ZAC

(Source : CERE)

Au global, 3859 m² de zones humides sont impactées par le projet. La mise en place de mesures de compensation visant à créer des prairies humides et des prairies mésophiles de fauche permettra de pallier l'impact sur ces zones humides. Ainsi 6491 m² de zones humides seront recrées ce qui représente 168% de zones humides compensées sur le même bassin versant. Une partie des surfaces à urbaniser a été réduite en comparaison du premier plan d'aménagement de 2019 afin de maintenir 29 294 m² de zones humides au sein de la ZAC.

Ces chiffres diffèrent de ceux du scénario d'origine. En effet, l'avancement du projet au stade AVP a d'ajuster le plan d'aménagement. Cette précision accrue a conduit à une délimitation plus rigoureuse

des zones humides impactées et compensées, ce qui a permis de mieux cibler les fonctionnalités écologiques à maintenir. Ainsi, même si le pourcentage de compensation est légèrement inférieur à celui envisagé dans la première version du projet, la stratégie retenue vise désormais une compensation plus qualitative, mieux intégrée au fonctionnement hydraulique du site et plus pertinente écologiquement.

4. LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dès les premières intentions, le projet a fait le choix de placer l'environnement et le paysage au cœur de la conception urbaine. Le découpage des lots, l'implantation des bâtiments, le tracé des circulations et le choix des matériaux répondent à une logique d'intégration dans le site et de respect de ses qualités naturelles et agricoles. Le chemin creux, les haies bocagères, les zones humides et les micro-forêts existantes ont été identifiés comme des éléments structurants à conserver, valoriser et articuler avec les usages futurs du site.

Préservation et valorisation des éléments naturels

Le projet affirme une volonté forte de protection des continuités écologiques et de maintien de la biodiversité. Les zones humides présentes sur le site sont intégrées dans la composition d'ensemble et font l'objet d'un traitement paysager soigné, garantissant leur fonctionnalité écologique. Le chemin creux, véritable corridor écologique et parcours de promenade historique, est maintenu et mis en valeur comme axe structurant des mobilités douces. Il est bordé de haies conservées, qui participent à la connectivité écologique du site.

Le relief naturel est respecté, et le tracé du boulevard principal suit les courbes de niveau pour limiter les mouvements de terrain, favoriser la récupération gravitaire des eaux de pluie et assurer une bonne accessibilité. Une noue paysagère accompagne ce boulevard central, assurant la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert tout en contribuant à la qualité esthétique et écologique des espaces publics.

Au global, au sein de l'espace public, les espaces verts représentent 100 916 m², soit environ 10 hectares. L'aménagement des lots privés n'étant pas défini à ce stade, il est pris l'hypothèse pour chacun des lots un découpage des surfaces à hauteur de 70% de surface minéral et de 30% de surface perméable.

Renforcement de la trame végétale et du bocage

Le projet s'attache à renforcer le maillage végétal existant par la plantation d'arbres adaptés au territoire, notamment des arbres fruitiers en façade sur la RD924, formant un filtre visuel naturel pour les bâtiments industriels. Des érables et arbres têtards rythment les voies de desserte, assurant ombrage, structuration paysagère et habitats pour la faune. Les micro-bois et talus plantés sont conservés autant que possible et intégrés dans les futurs aménagements, permettant de maintenir une diversité d'habitats et de renforcer l'identité écologique du site.

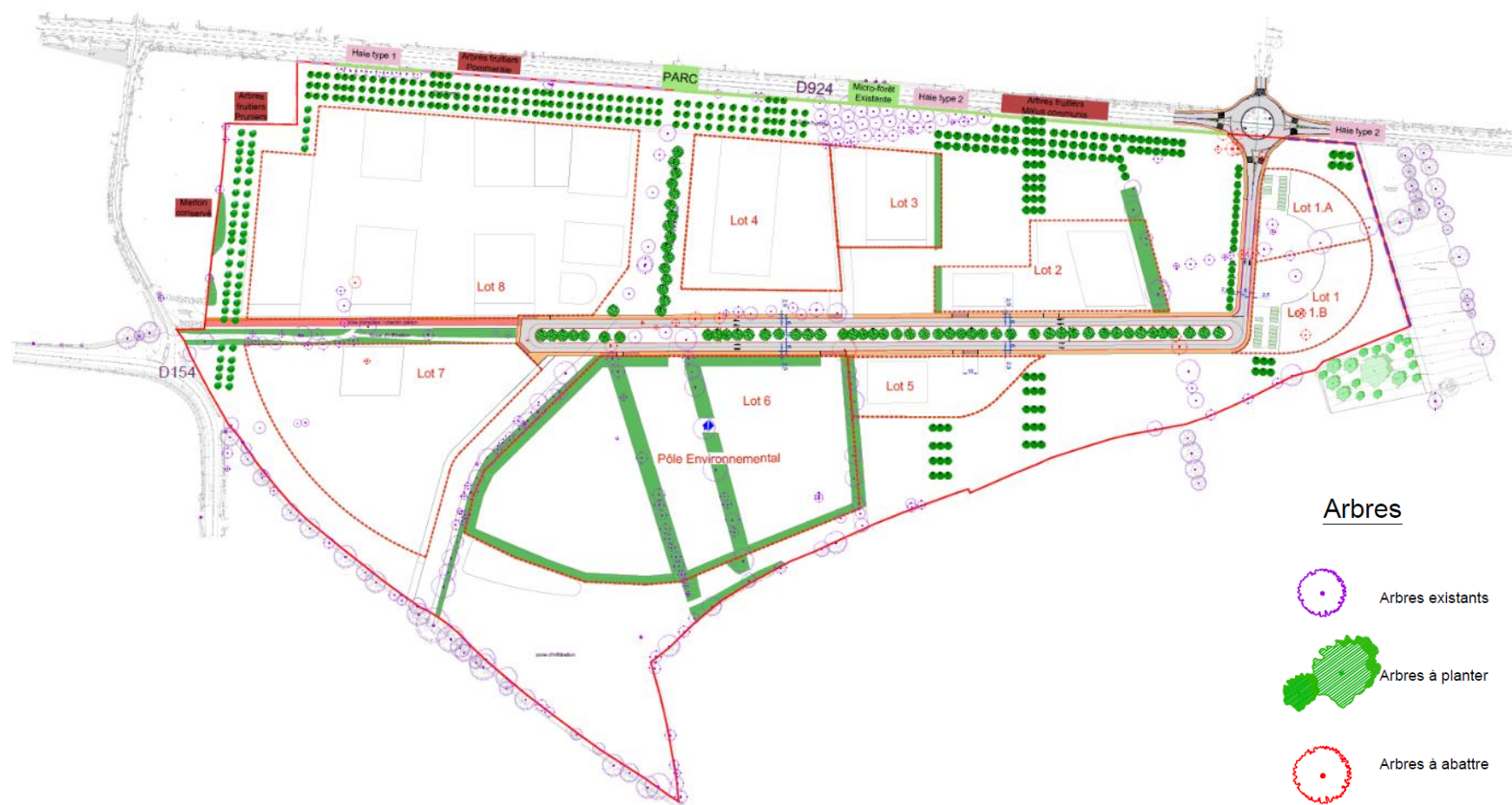


Figure 20 : plans de plantation des arbres
(Source : AAUPC)

Une architecture sobre et contextualisée

L'ambition environnementale du projet se traduit également dans les choix architecturaux. L'implantation des bâtiments vise à minimiser le terrassement et l'artificialisation des sols. Les constructions devront utiliser majoritairement des matériaux biosourcés (bois, paille, chanvre...), à faible empreinte carbone, performants thermiquement et adaptés au climat local. Les façades principales sont orientées sur le boulevard pour favoriser la lisibilité du site et leur intégration paysagère.

Des prescriptions précises encadrent également l'aménagement des espaces extérieurs : les parkings sont conçus avec des joints enherbés et des plantations d'arbres, les cheminements piétons privilégient les revêtements perméables, et les interfaces avec le paysage agricole alentour sont traitées avec soin. L'objectif est de créer un site à la fois fonctionnel, accueillant et exemplaire du point de vue environnemental.

Un programme en cohérence avec les enjeux de transition

Le programme de la ZAC inclut notamment un pôle environnemental dédié à des activités en lien avec la gestion des ressources naturelles, la sensibilisation à l'écologie, la formation et la transition énergétique. Ce pôle, central dans la composition du site, s'inscrit dans une logique d'exemplarité environnementale.

En parallèle, un village d'entreprises accueillera des PME, artisans et professions libérales dans des bâtiments économes en énergie, mutualisant certains services, et favorisant les circuits courts et les savoir-faire locaux. Les typologies bâties proposées (ateliers, bureaux, grandes surfaces industrielles) sont pensées pour s'adapter à différents usages tout en maintenant un haut niveau d'exigence en matière d'intégration paysagère et de durabilité.



Figure 21 : plans de plantation

(Source : AAUPC)



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