

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



Dossier d'Autorisation Environnementale Unique 04_Résumé non technique du Préambule et de la présentation du projet

TABLE DES ILLUSTRATIONS	3
A- CONTEXTE DU PROJET	4
1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT	5
2. L'OPERATION	8
2.1. <i>Contexte et localisation du projet</i>	<i>8</i>
2.2. <i>Objectifs du projet.....</i>	<i>10</i>
2.3. <i>Les acteurs du projet</i>	<i>10</i>
3. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	11
3.1. <i>Evaluation environnementale</i>	<i>11</i>
3.2. <i>Nécessité du dossier Loi sur l'eau.....</i>	<i>14</i>
B- JUSTIFICATION ET PRESENTATION DU PROJET	15
1. JUSTIFICATION DU PROJET	16
1.1. <i>Le choix du site</i>	<i>16</i>
1.2. <i>L'implantation du pôle environnemental.....</i>	<i>16</i>
2. LOCALISATION ET ENJEUX	16
3. DESCRIPTION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	18
3.1. <i>Principe d'aménagement généraux</i>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
3.2. <i>Principe d'aménagement généraux.....</i>	<i>21</i>
3.3. <i>La trame viaire</i>	<i>21</i>
<i>La gestion hydraulique et pluviale.....</i>	<i>21</i>
3.4. <i>La préservation et la compensation des zones humides</i>	<i>22</i>
4. LES AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	22

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : Le périmètre d'étude du projet</i>	7
<i>Figure 2 : Localisation du site de la ZAC du Theil</i>	9
<i>Figure 3 : Localisation et contextualisation de la ZAC du « Theil »</i>	17
<i>Figure 4 : Scénario 1 du plan d'aménagement</i>	19
<i>Figure 5 : Scénario 2 du plan d'aménagement</i>	19
<i>Figure 6 : Plan d'aménagement</i>	20
<i>Figure 7 : plans de plantation des arbres</i>	23
<i>Figure 8 : plans de plantation</i>	24

A- CONTEXTE DU PROJET



Au sein du présent document, l'ensemble des modifications apportées depuis la précédente étude d'impact de 2020 est signalé

1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT

La communauté de communes Granville Terre et Mer porte un projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) au niveau du lieu-dit « Le Theil », situé au nord-ouest de la commune de Saint-Planchers. Ce projet couvre une superficie totale de 23 hectares.

Ce projet vise à :

- Accueillir des activités artisanales et industrielles, pour soutenir le développement économique et l'emploi local.
- Intégrer un pôle environnemental, notamment une déchetterie, sur une surface de 3 à 4 hectares, pour répondre aux besoins du territoire en matière de traitement des déchets.

Ce projet s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, qui identifie ce secteur comme stratégique pour l'économie locale. Il est également en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Planchers, modifié en 2014.

La création de cette ZAC relève d'une procédure d'urbanisme opérationnel, pilotée par la collectivité publique. Elle permet :

- La mise en œuvre d'un aménagement global et coordonné,
- La production de terrains prêts à bâtir,
- L'accueil de futures opérations économiques et d'équipements publics.

La procédure comprend deux étapes principales :

1. Le dossier de création, incluant la concertation avec la population et les acteurs locaux,
2. Le dossier de réalisation, qui détaillera le programme, les aménagements et le financement.

Ce dossier d'autorisation environnementale s'appuie sur un ensemble d'études techniques et environnementales menées par des prestataires spécialisés, dont :

- SOGETI (urbanisme, bâtiment, cycle de l'eau),
- 2AD (environnement),
- CERE et Pierre Dufrêne (écologie),
- Expertise Urbaine, AAUPC (aménagement urbain, paysage),
- Et des partenaires de la précédente phase d'étude (Setur, Artelia, Fondouest, Alhyange...).

L'autorité environnementale a rendu un avis sur le projet le 20 août 2020, suite à la première étude d'impact.

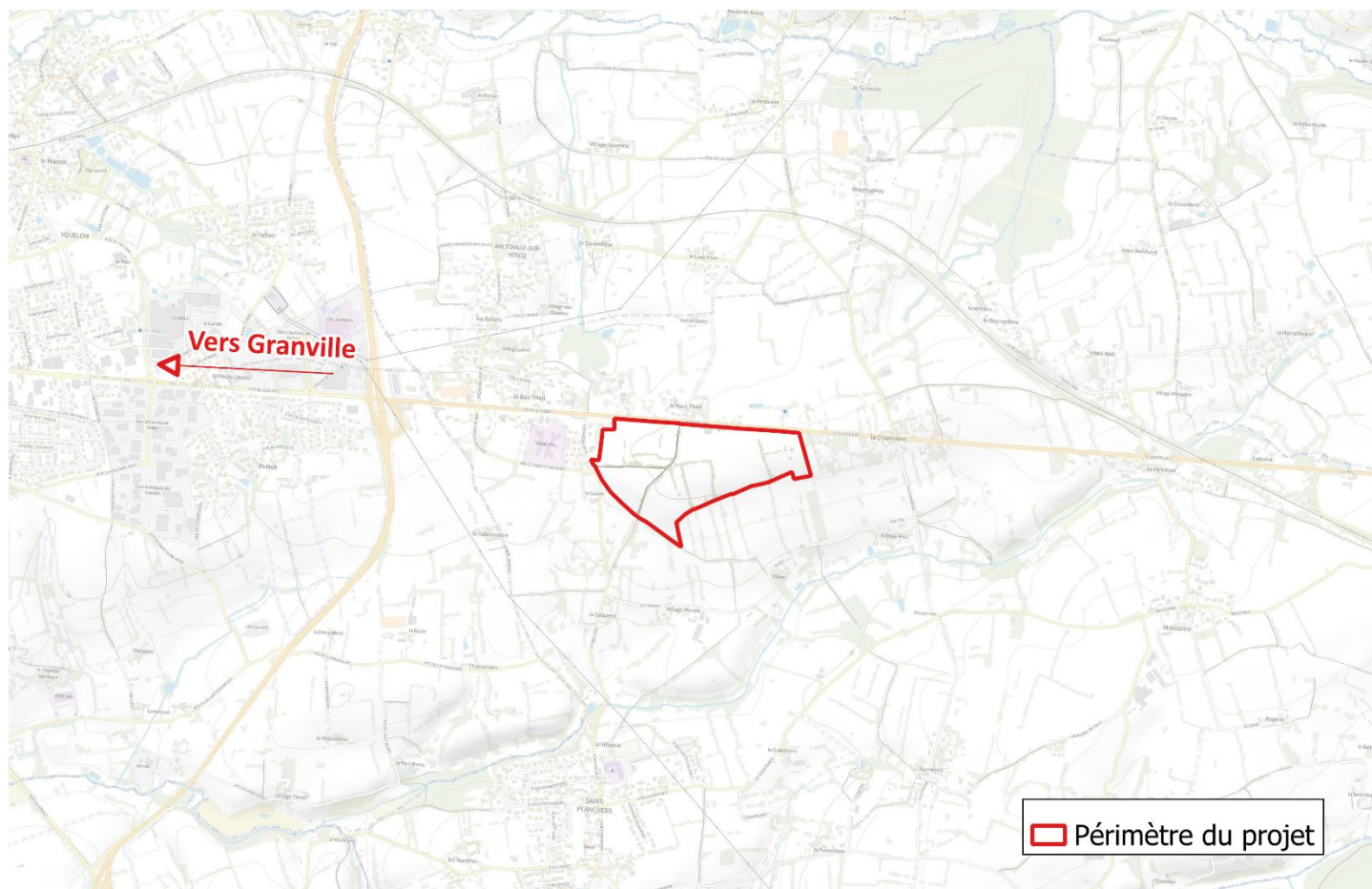


Figure 1 : Le périmètre d'étude du projet
(Source : IGN)

2. L'OPERATION

2.1. CONTEXTE ET LOCALISATION DU PROJET

Face à une demande croissante d'implantation ou d'agrandissement d'entreprises, la communauté de communes Granville Terre et Mer a choisi d'agir en tant qu'aménageur pour accompagner le développement économique du territoire.

Le projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Theil s'inscrit dans cette dynamique. Il concerne un secteur actuellement non urbanisé, à vocation agricole, situé au nord-ouest de la commune de Saint-Planchers. Ce secteur a été identifié comme propice à accueillir de nouvelles activités économiques.

Le périmètre de la future zone est situé :

- Au nord, le long de la route départementale RD 924, un axe structurant,
- À l'ouest et à l'est, en contact avec des parcelles agricoles et quelques habitations dispersées,
- Au sud, bordé par des terrains agricoles.

Ce site, d'une superficie de 23 hectares, est classé en zone 1AUe dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Planchers, c'est-à-dire une zone destinée à accueillir, à terme, des activités économiques.

Situé à l'entrée du territoire de Granville, le projet bénéficie d'un positionnement stratégique :

- Proche du littoral,
- À proximité d'un bassin d'emploi dynamique,
- Bien desservi par les grands axes routiers, notamment l'autoroute A84 (Rennes–Caen) et plusieurs routes départementales reliant Granville aux communes voisines.

La communauté de communes Granville Terre et Mer, créée en 2014, regroupe 32 communes et compte environ 44 400 habitants. Le développement de zones comme celle du Theil permet de soutenir l'activité économique locale, de favoriser la création d'emplois et d'organiser l'urbanisation de manière équilibrée.

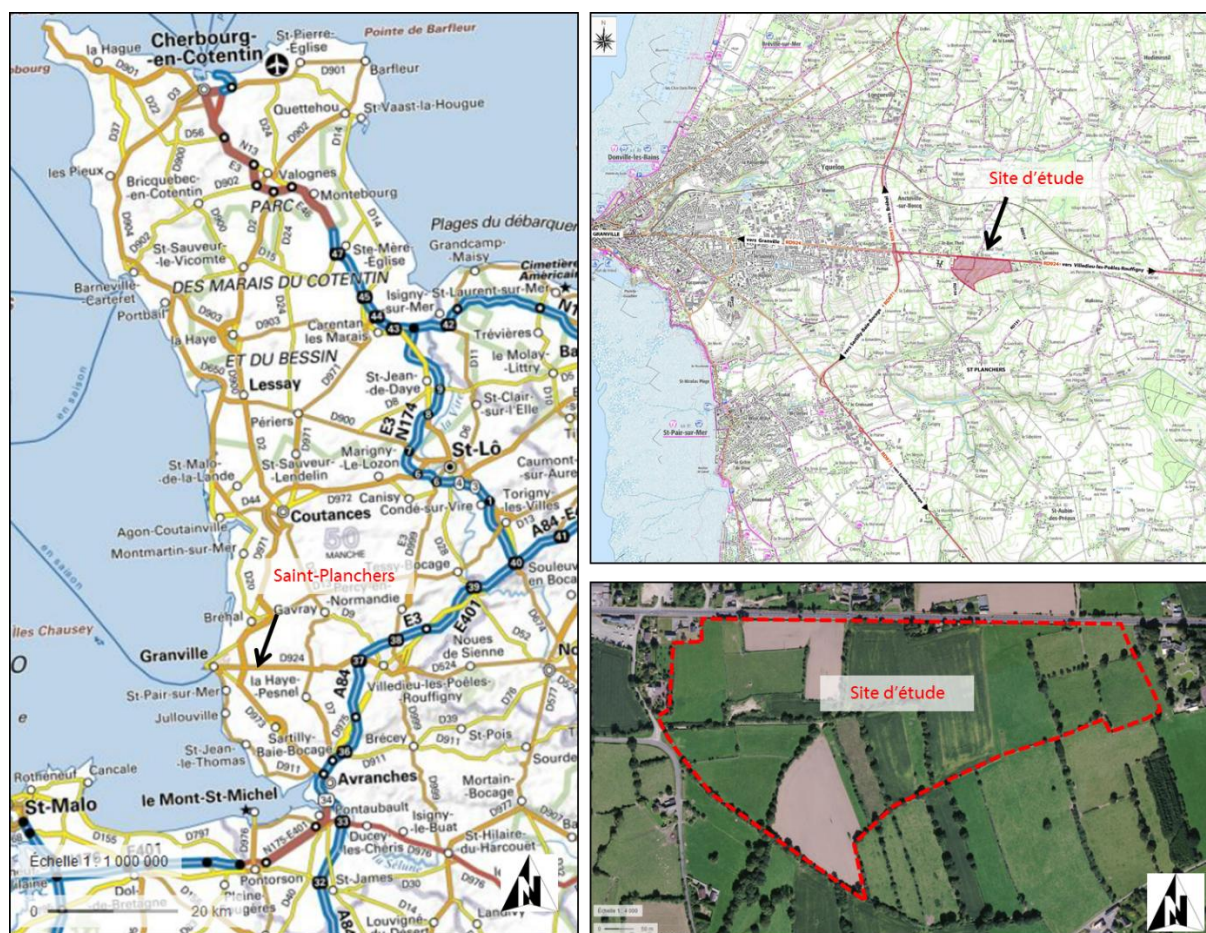


Figure 2 : Localisation du site de la ZAC du Theil

(Source : IGN)

2.2. OBJECTIFS DU PROJET

Le projet de ZAC du « Theil » vise à créer un parc d'activités harmonieux, répondant aux besoins des entreprises et du territoire, tout en respectant l'environnement et le cadre de vie des habitants.

Situé en frange urbaine et proche des grands axes routiers, ce futur espace accueillera des activités économiques ainsi qu'un pôle environnemental (comme une déchetterie). Une attention particulière est portée à la préservation des milieux naturels déjà présents sur le site, notamment les zones humides, les haies bocagères et une mare temporaire.

L'aménagement prévoit :

- Une intégration paysagère soignée, notamment vers le hameau du Bas Theil, pour limiter les nuisances,
- La mise en place d'une trame verte dense, favorisant la biodiversité et assurant une transition naturelle avec les zones agricoles,
- Le maintien des haies et chemins de randonnée existants,
- L'utilisation d'essences végétales locales pour les aménagements verts,
- La création de cheminements doux pour piétons et cyclistes,
- L'aménagement d'un merlon végétalisé pour limiter les nuisances visuelles et sonores,
- La construction d'un giratoire sur la RD 924 pour sécuriser l'accès au site.

L'objectif est de concilier développement économique, qualité paysagère et respect de l'environnement, tout en préservant le confort des riverains.

2.3. 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

Le projet de ZAC du « Theil » fait l'objet d'une évaluation environnementale complète, conformément à la réglementation en vigueur. Cette démarche, réalisée par ou sous la responsabilité du maître d'ouvrage, a pour objectif d'intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires à toutes les étapes de la conception du projet.

L'évaluation environnementale permet :

- D'identifier les impacts potentiels du projet sur l'environnement (ressources naturelles, biodiversité, risques, énergie, cadre de vie...),
- De proposer des mesures adaptées pour éviter, réduire ou compenser ces impacts,
- D'informer les autorités compétentes et le public, afin d'éclairer la décision.

Elle constitue un outil d'aide à la décision, permettant d'améliorer la conception du projet tout en prévenant les dommages, ce qui est généralement plus efficace et moins coûteux que de corriger les impacts après coup.

Ce projet nécessite une étude d'impact réglementaire, car il dépasse les seuils définis par le Code de l'environnement. Cette étude intègre notamment :

- Une évaluation des effets sur les sites Natura 2000,
- Une analyse du potentiel en énergies renouvelables,
- Une étude relative à la gestion de l'eau, dans le cadre du dispositif « loi sur l'eau ».

L'ensemble de ces éléments est rassemblé dans un dossier unique, facilitant l'analyse globale du projet et répondant aux différentes obligations réglementaires.

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.

Les inventaires naturalistes et études écologiques menés dans ce cadre ont également mis en évidence la présence d'espèces animales protégées et de haies bocagères présentant un intérêt écologique. En conséquence, le projet comprend :

- Une demande de dérogation au titre des espèces protégées, pour la destruction d'aires de reproduction et de repos de certaines espèces animales ;
- Une procédure intégrée relative à la destruction de haies, conformément à la réglementation en vigueur.

L'ensemble de ces procédures est regroupé au sein d'un dossier unique d'autorisation environnementale, permettant une analyse globale et cohérente du projet, et garantissant la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux.

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 déterminent si le projet relève d'une étude au cas par cas ou d'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

1.1. LE CHOIX DU SITE

Le projet de ZAC du Theil répond à une forte demande d'implantation d'entreprises sur le territoire de Granville Terre et Mer, dans un contexte de reprise économique et de saturation des zones d'activités existantes (taux de disponibilité inférieur à 6 % en 2019). L'offre actuelle ne permet plus de répondre aux besoins de développement, estimés à plus de 20 hectares de foncier économique d'ici 2030. Les données plus récentes confirment cette tendance : selon l'inventaire 2024 des zones d'activités économiques (ZAE), les disponibilités ne représentent plus que 30 412 m², soit 1,8 % du parc économique total. Cette quasi-saturation, aggravée depuis 2019, confirme la nécessité de créer une nouvelle offre de foncier économique.

Identifié comme secteur prioritaire par le SCoT depuis 2013, le site du Theil est le seul à offrir une surface suffisante, un accès sécurisé par la RD 924, et une localisation hors des zones sensibles (centres-bourgs, littoral).

Les autres alternatives étudiées ont été écartées pour des raisons de surface insuffisante, contraintes réglementaires ou mauvaise accessibilité. Ce choix permet aussi de limiter l'étalement urbain et de préserver les terres agricoles.

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. L'IMPLANTATION DU POLE ENVIRONNEMENTAL

Le projet de ZAC du Theil comprend également la création d'un pôle environnemental destiné à remplacer la déchetterie actuelle de Mallouet à Granville, qui n'est plus conforme aux normes, notamment pour le stockage des déchets dangereux. Initialement conçu pour 3 000 tonnes par an, le site de Mallouet traite aujourd'hui près de 12 000 tonnes, ce qui rend sa mise aux normes impossible sur place.

Le nouveau site, d'une superficie de 3 à 4 hectares, accueillera une déchetterie couverte de nouvelle génération, une recyclerie, les locaux administratifs du service déchets, un quai de transfert, un chenil ainsi que les installations techniques nécessaires à la collecte. Ce projet est conçu dans une démarche environnementale intégrée, avec l'installation de panneaux photovoltaïques pour couvrir une partie des besoins énergétiques et un système de récupération des eaux pluviales pour le lavage des bennes.

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).

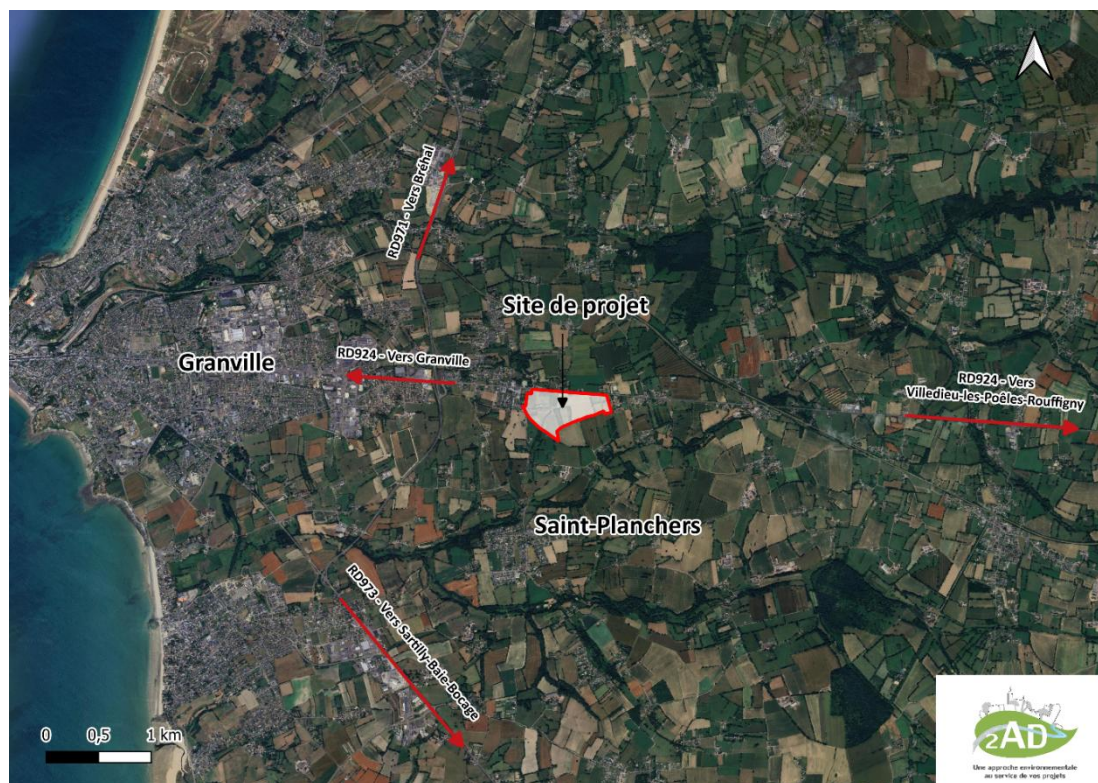


Figure 3 : Localisation et contextualisation de la ZAC du « Theil »
(Source : Département du développement du territoire de Granville Terre et Mer)

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 du projet a été particulièrement soignée. Le maintien des haies existantes, la création d'une coupure végétalisée nord-sud et le recours à des essences locales contribueront à préserver la qualité du paysage et la biodiversité. Les zones humides seront intégrées dans l'aménagement, garantissant une maîtrise publique cohérente du foncier.

Le site privilégiera les circulations douces pour piétons et cyclistes, tout en conservant les chemins de randonnée existants. Un merlon végétalisé assurera une transition visuelle et sonore avec le hameau voisin, et les activités les moins bruyantes seront positionnées à proximité de l'habitat. L'accès au site sera sécurisé par la création d'un giratoire sur la route départementale.

3. DESCRIPTION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

3.1. EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ACTUEL

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. 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 tenus

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

- 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 scénario qui a été retenu est celui dont l'impact est le plus faible sur les zones humides (scénario 1). 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. Un scénario final, basé sur le scénario 1 a permis d'optimiser les voiries et les différents 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



Figure 4 : Scénario 1 du plan d'aménagement
(Source : Normandie Aménagement)

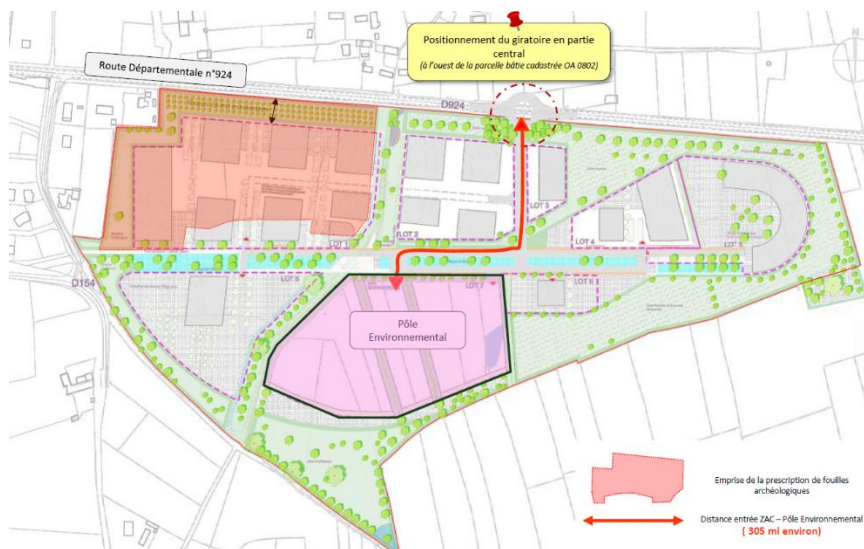


Figure 5 : Scénario 2 du plan d'aménagement
(Source : Normandie Aménagement)

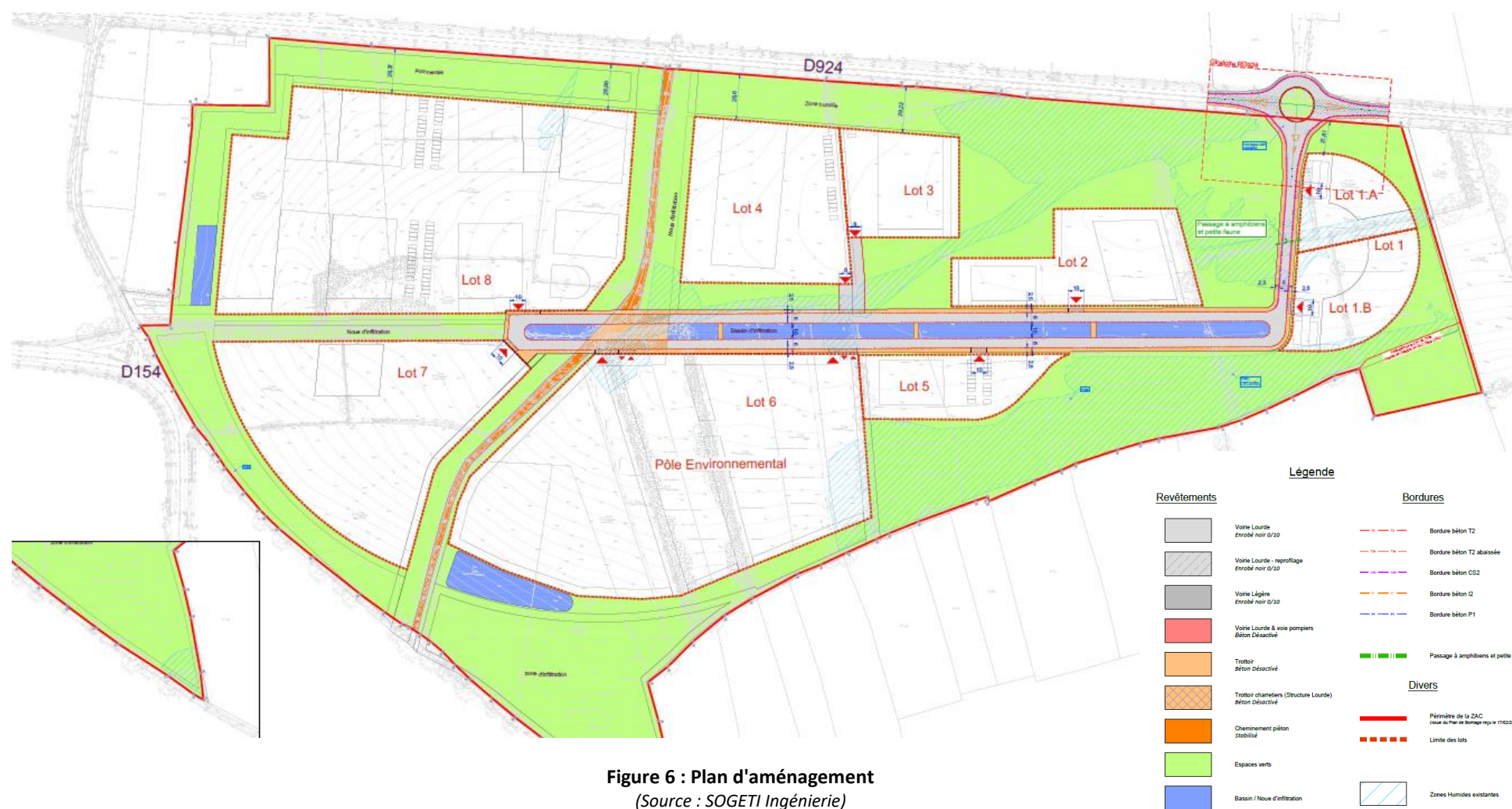


Figure 6 : Plan d'aménagement
(Source : SOGETI Ingénierie)

3.2. PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAUX

Le projet prévoit l'aménagement de huit lots, dont l'un est dédié au pôle environnemental, occupant une des plus grandes surfaces. L'urbanisation s'organise autour d'un chemin de randonnée central, conservé avec sa végétation, assurant une bonne intégration paysagère.

Une trame verte et bleue continue structure l'ensemble du site. Elle s'appuie sur les haies bocagères existantes, renforcées et complétées par des aménagements hydrauliques comme des bassins de rétention, noues et une mare temporaire, ainsi que des bandes végétalisées arborées.

La voirie est conçue pour être simple et fonctionnelle, avec un giratoire sur la RD924 donnant accès à une boucle interne. Les cheminements doux sont soignés, avec des liaisons piétonnes aménagées et une mise en valeur du chemin de randonnée.

Les espaces verts occupent la majeure partie du site, confirmant la volonté d'un aménagement respectueux de l'environnement.

3.3. LA TRAME VIAIRE

Le site sera accessible uniquement par un giratoire aménagé sur la RD924, au nord-est, garantissant une circulation fluide et sécurisée. Une voie principale en boucle traversera le site d'est en ouest et desservira l'ensemble des lots, dont le pôle environnemental, tout en préservant la tranquillité du hameau voisin grâce à l'absence d'accès par la RD154.

Cette voirie, adaptée aux poids lourds et véhicules de secours, intégrera un bassin d'infiltration pour gérer les eaux pluviales, tout en renforçant l'aspect paysager. Elle sera accompagnée de larges trottoirs pour assurer des déplacements piétons sécurisés, avec des connexions aux sentiers existants, notamment le chemin de randonnée central.

LA GESTION HYDRAULIQUE ET PLUVIALE

La gestion des eaux pluviales sur le site repose sur une approche intégrée et respectueuse de l'environnement. L'eau de pluie sera collectée et stockée au plus près de là où elle tombe, afin d'être ensuite évacuée lentement vers le milieu naturel. Un bassin situé au centre du site recueillera les eaux provenant des voiries et des parcelles, les régulera avant leur rejet, et jouera aussi un rôle de sécurité en cas de fortes pluies.

Plutôt que de construire de grands bassins, le projet privilégie des dispositifs légers et naturels, comme des noues végétalisées, qui guideront l'eau en surface selon la pente naturelle du terrain. Ces aménagements faciliteront l'infiltration dans le sol et contribueront à préserver ou enrichir les zones humides présentes.

Le site a été divisé en trois sous-secteurs selon sa topographie, afin d'orienter efficacement l'écoulement des eaux. Les eaux de pluie des lots privés devront être temporairement stockées sur place, puis redirigées à débit limité vers les ouvrages collectifs.

Concernant les eaux usées (eaux domestiques), elles seront évacuées au sein du réseau existant. L'ensemble de la gestion hydraulique vise ainsi à limiter les impacts sur l'environnement tout en assurant la sécurité du site.

3.4. LA PRESERVATION ET LA COMPENSATION DES ZONES HUMIDES

Le projet a été conçu en tenant compte des zones humides présentes sur le site, afin d'en préserver au maximum la surface et ainsi limiter les besoins de compensation écologique. En effet, la loi impose de compenser les pertes de zones humides à hauteur d'au moins 150 %, et de préférence dans le même bassin versant.

Pour faciliter cette compensation, le projet prévoit de recréer ces zones directement sur place, ce qui simplifie leur mise en œuvre et leur suivi. Les zones à compenser ont été volontairement surestimées dans les études, ce qui laisse une marge pour encore réduire les impacts lors de la phase plus précise des aménagements.

Au total, 3 859 m² de zones humides seront affectés, tandis que 6 491 m² seront recréés, soit un taux de compensation de 168 %, supérieur à l'exigence réglementaire minimale. Par ailleurs, près de 30 000 m² de zones humides seront conservés au sein même du projet.

Ces chiffres diffèrent de ceux du scénario d'origine. En effet, l'avancement du projet au stade AVP a permis d'affiner la connaissance du terrain et 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

Le projet a été pensé dès le départ pour respecter et valoriser l'environnement naturel du site. Les bâtiments, routes et matériaux ont été conçus pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage, en préservant les éléments existants comme les haies, les zones humides, le chemin creux ou les micro-forêts.

Ces espaces naturels seront non seulement conservés mais aussi mis en valeur pour favoriser la biodiversité. Le chemin creux, par exemple, sera réhabilité en promenade, et bordé de haies préservées. Le relief naturel est respecté pour limiter les mouvements de terre et favoriser l'écoulement naturel des eaux pluviales, grâce notamment à une noue paysagère qui accompagne la voie principale.

Le projet prévoit environ 10 hectares d'espaces verts dans les zones publiques. Dans les lots privés, une part importante de surfaces perméables est également anticipée. Enfin, la végétation existante sera renforcée par de nouvelles plantations (arbres fruitiers, érables, arbres têtards), qui contribueront à l'esthétique du site, à son ombrage, et à l'accueil de la faune.

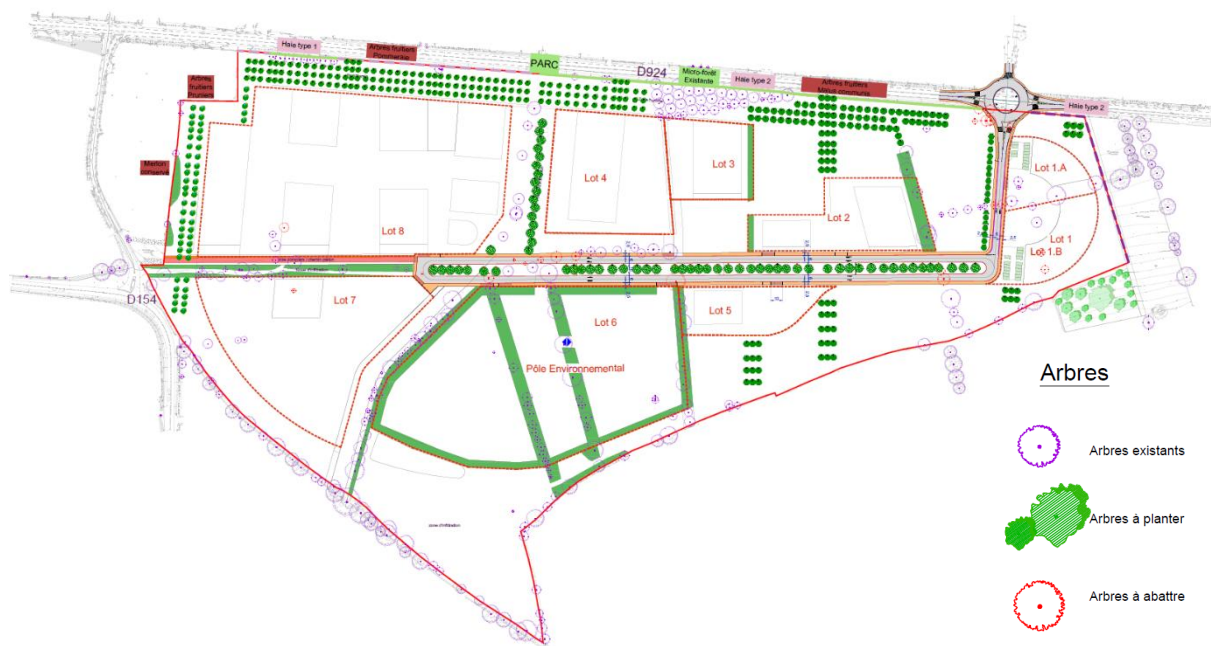


Figure 7 : plans de plantation des arbres

(Source : AAUPC)

L'architecture du projet vise une intégration harmonieuse dans le paysage tout en répondant aux enjeux environnementaux. Les bâtiments seront construits avec des matériaux écologiques, comme le bois ou le chanvre, et implantés de manière à limiter les travaux de terrassement et la bétonisation des sols. L'aménagement extérieur prévoit des parkings végétalisés, des revêtements perméables pour les piétons et une transition soignée vers les espaces agricoles voisins.

Le programme comprend un pôle environnemental dédié à la gestion des ressources, à l'écologie et à la transition énergétique, ainsi qu'un village d'entreprises écoresponsable. Ces équipements permettront d'accueillir diverses activités tout en respectant des standards élevés en matière de durabilité, d'économie d'énergie et de qualité paysagère.



Figure 8 : 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