



Mémoire de réponse à l'avis de la CLE du SAGE Sée et Côtiers Granvillais

-

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



Table des matières

1.	Contexte du projet	3
2.	Objet du dossier d'Autorisation Environnementale Unique	4
3.	Avis de la CLE du SAGE Sée et Côtiers Granvillais	5
4.	Éléments en réponse à l'avis.....	6
4.1.	Milieus humides	6
4.1.	Disponibilité de la ressource	8
4.2.	Assainissement	8
4.3.	Eaux pluviales	9
5.	Conclusion	9

1. CONTEXTE DU PROJET

Le projet, porté par la Communauté de communes Granville Terre et Mer, consiste en la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du Theil, dont l'emprise s'étend sur environ 23 hectares sur la commune de Saint-Planchers.

Le projet de ZAC s'implante sur un secteur actuellement non urbanisé à vocation agricole, situé en entrée est du territoire granvillais, en bordure de la RD924. Cette localisation stratégique, à proximité immédiate de Granville et des grands axes structurants du territoire, confère au site un fort potentiel pour répondre aux besoins de développement économique à l'échelle intercommunale.

Le projet vise à répondre aux besoins identifiés en foncier économique pour les 20 à 25 prochaines années, dans un contexte de saturation progressive des zones d'activités existantes du territoire. Il prévoit l'accueil d'activités artisanales et industrielles ainsi que l'implantation d'un pôle environnemental structurant.



Localisation générale du site

Les orientations du projet s'inscrivent dans les objectifs du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel et du PLU de Saint-Planchers, avec pour objectif principal de soutenir l'attractivité économique du territoire tout en assurant une insertion paysagère et environnementale qualitative.

Le projet vise notamment à :

- Répondre aux besoins d'accueil et de développement des entreprises du territoire ;
- Consolider l'offre foncière économique dans une logique de complémentarité avec les zones d'activités existantes ;
- Permettre l'implantation d'un pôle environnemental répondant à des besoins intercommunaux
- Préserver et valoriser les éléments paysagers et écologiques du site (haies bocagères, zones humides, mare temporaire) ;
- Assurer une insertion qualitative du projet vis-à-vis du voisinage et des paysages ;
- Développer un parc d'activités structurant, identifiable et intégré au fonctionnement du territoire.

Le projet fait l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de l'ensemble du périmètre de la ZAC, correspondant à une opération d'aménagement cohérente et d'ensemble sur 23 hectares, qui constitue le périmètre du dossier d'Autorisation Environnementale Unique

2. OBJET DU DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE

L'objet du dossier d'Autorisation Environnementale Unique porte sur la réalisation de la ZAC du Theil sur la commune de Saint-Planchers.

Le dossier d'Autorisation Environnementale Unique vise à analyser les effets potentiels du projet d'aménagement dans le cadre de cette opération d'ensemble, intégrant les infrastructures, équipements et aménagements nécessaires au fonctionnement futur de la zone.

L'évaluation environnementale porte ainsi sur :

- La création des voiries internes et des accès au site, incluant la desserte principale depuis la RD924 ;
- L'aménagement des lots destinés à accueillir des activités économiques ;
- La mise en œuvre d'une trame paysagère et écologique structurante intégrant haies, espaces verts, cheminements doux et zones humides ;
- L'intégration de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales, incluant bassins, noues et ouvrages hydrauliques ;
- Les mesures de préservation, réduction et compensation relatives aux milieux naturels et aux zones humides ;
- L'insertion paysagère et environnementale de l'ensemble de l'opération.



Plan d'aménagement

L'objectif du projet est de proposer une offre foncière adaptée aux besoins économiques du territoire, tout en assurant une prise en compte des enjeux environnementaux, hydrauliques, paysagers et climatiques, notamment en matière de gestion du ruissellement, de préservation de la biodiversité et d'intégration paysagère.

Le dossier d'Autorisation Environnementale Unique porte donc sur l'ensemble des composantes de cette opération d'aménagement, dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale unique comprenant notamment le volet étude d'impact et le dossier au titre de la loi sur l'eau.

3. AVIS DE LA CLE DU SAGE SEE ET COTIERS GRANVILLAIS

La Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Sée et Côtiers Granvillais a rendu un avis sur le projet de création de la ZAC du Theil à Saint-Planchers. La CLE a été saisie dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation environnementale unique afin de formuler ses observations sur les enjeux relatifs à la gestion équilibrée de la ressource en eau et à la préservation des milieux aquatiques.

L'avis rendu par la CLE porte sur la qualité du dossier présenté et sur la prise en compte des enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques par le projet.

Compte tenu des enjeux du territoire, l'avis de la CLE cible les enjeux relatifs à :

- La préservation des zones humides et leur intégration dans le projet ;
- La gestion des eaux pluviales et la maîtrise du ruissellement ;
- La préservation des éléments paysagers participant à la gestion de l'eau ;
- La disponibilité de la ressource en eau potable et la gestion de l'assainissement ;
- La prévention des risques et la prise en compte des fonctionnalités hydrauliques du site.

L'avis de la CLE conclut à un avis favorable sous réserve, en soulignant en particulier la nécessité de renforcer les dispositions relatives à la préservation des zones humides dans le règlement de la ZAC, point identifié comme condition de conformité au projet de SAGE. Des recommandations complémentaires sont également formulées concernant la transmission des données relatives aux zones humides, les modalités de gestion économe de l'eau, les prescriptions relatives à l'assainissement et le contrôle de conformité des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les recommandations émises par l'avis de la CLE mettent ainsi en évidence certains points qu'elle préconise de préciser ou d'approfondir dans le dossier afin d'assurer une meilleure prise en compte des enjeux liés à la ressource en eau et aux milieux aquatiques. Le présent document reprend donc ces recommandations point par point afin d'apporter les compléments ou précisions nécessaires et d'en justifier les choix.

De fait, la structure du présent document reprend les paragraphes de l'avis nécessitant des éléments de réponse.

4. ELEMENTS EN REPONSE A L'AVIS

4.1. MILIEUX HUMIDES

« Néanmoins, la création d'une ZAC ne fait pas partie des exceptions à l'interdiction de destruction de zones humides. Toutes les zones humides doivent donc être conservées.

Le projet n'est pas conforme au SAGE sur ce point. Pour être conforme au SAGE dans sa réalisation, le porteur de projet de la ZAC devra préciser dans le règlement de zone pour les parties communes et pour chaque lot privatif l'obligation de préservation des zones humides. Elles pourront néanmoins être intégrées dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment pour les lots 1A, 6 et 8. La communauté de communes transmettra à la CLE les fichiers SIG et toutes les bases de données relatives à la connaissance des zones humides sur l'emprise du site. »

La CLE relève que le projet conduit à un impact résiduel sur 3 859 m² de zones humides, malgré l'application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, et indique que la création d'une ZAC ne relève pas des exceptions prévues par le projet de règlement du SAGE concernant la destruction de zones humides. Elle demande en conséquence de préciser dans le règlement de zone, pour les parties communes comme pour les lots privatifs, l'obligation de préservation des zones humides identifiées.

La CLE rappelle donc que la création d'une ZAC ne relève pas, en principe, des exceptions prévues à la règle 2 du projet de règlement du SAGE, sauf démonstration notamment de l'intérêt général du projet et de l'absence d'alternative économiquement et territorialement réalisable hors zones humides.

Sur ce point, le maître d'ouvrage souligne que ces éléments de justification sont apportés dans le dossier d'autorisation, notamment au travers de l'analyse des solutions de substitution et de la justification du besoin territorial (annexe 18 du dossier d'Autorisation Environnementale Unique).

En premier lieu, l'absence d'alternative réaliste d'implantation est démontrée par l'analyse du foncier économique existant sur le territoire, qui met en évidence un taux de vacance nul ou très faible des zones d'activités existantes, ne permettant pas de répondre aux besoins identifiés de développement économique et d'accueil d'activités. Cette analyse justifie l'impossibilité, dans des conditions économiques et techniques satisfaisantes, de reporter le projet sur d'autres emprises déjà urbanisées ou disponibles.

En second lieu, le projet répond à un besoin d'intérêt collectif avéré et s'inscrit dans des orientations de planification territoriale établies, dès lors qu'il est identifié par le PLUi et le SCoT comme un secteur stratégique de développement économique à l'échelle du territoire. Cette inscription traduit la reconnaissance d'un besoin territorial structurant auquel répond le projet et confirme le caractère non opportuniste de son implantation, qui procède d'une logique de planification et d'aménagement cohérente.

Par ailleurs, le PLUi de Granville Terre et Mer identifie et protège les zones humides, en interdisant par principe les projets susceptibles de leur porter atteinte, sauf démonstration de leur compatibilité avec les objectifs de préservation. Cette protection réglementaire, opposable aux autorisations d'urbanisme, constitue un premier niveau de garantie. Elle est renforcée par les prescriptions du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), par l'obligation de produire une note hydraulique à l'appui des projets, ainsi que par le processus d'instruction des autorisations d'urbanisme, incluant un visa des services instructeurs et du maître d'œuvre de la ZAC. L'ensemble de ces dispositifs assure ainsi la préservation effective des zones humides, y compris au sein des lots privés, et répond pleinement à la réserve formulée par la CLE.

Cette justification est renforcée par l'intégration du pôle environnemental projeté, équipement prioritaire identifié à l'échelle intercommunale pour répondre aux insuffisances des équipements existants, participant ainsi à l'intérêt collectif du projet.

Au vu de tous ces éléments, il est à considérer que le projet est bien un projet d'intérêt collectif et que la localisation de ce dernier découle d'une logique économique et foncière ayant guidé la Communauté de Communes Granville Terre et Mer sur ce site stratégique.

Le maître d'ouvrage rappelle que la conception du projet a intégré dès l'origine un principe d'évitement maximal des zones humides inventoriées, permettant la préservation de l'essentiel des 29 294 m² recensés sur le site. L'organisation des lots, des espaces publics et des infrastructures a été définie afin de limiter les incidences sur ces milieux, conformément à la démarche ERC présentée dans le dossier d'autorisation.

Les impacts résiduels, limités à 3 859 m², font l'objet de mesures compensatoires dimensionnées à hauteur de 168 % des surfaces impactées, avec recherche d'équivalence fonctionnelle, restauration de fonctionnalités écologiques et suivi écologique sur 15 ans, tel que présenté dans le dossier Loi sur l'Eau. Ces mesures s'accompagnent également de gains écologiques sur des zones humides conservées ou restaurées.

Concernant la réserve formulée par la CLE, il est précisé que l'obligation de préservation des zones humides au sein des lots privatifs est encadrée par le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), et consolidée par les dispositifs réglementaires et opérationnels décrits ci-dessus dans le projet. Le CPAUPE prévoit explicitement que « *les zones humides doivent être strictement évitées et préservées au sein des lots privés, afin d'en assurer la préservation* ». Cette disposition répond directement à la demande formulée par la CLE, notamment pour les lots identifiés comme concernés.

Le maître d'ouvrage confirme que les données SIG et les bases de données relatives aux zones humides seront transmises à la CLE, conformément à cette recommandation.

4.1. DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE

« Les futurs acquéreurs seront informés de l'obligation de s'assurer auprès du SMPGA (responsable de la distribution d'eau potable) de la capacité technique à desservir l'activité envisagée avant toute implantation, et de préciser les mesures prises pour réduire ses besoins en eau potable.

Le règlement de la zone devra encourager la récupération et la réutilisation des eaux de toiture avec double réseau et comptage avant rejet au réseau des eaux usées. »

La CLE recommande d'informer les futurs acquéreurs de l'obligation de s'assurer auprès du SMPGA de la capacité technique à desservir l'activité envisagée avant toute implantation, et de préciser les mesures prises pour réduire les besoins en eau potable.

Le maître d'ouvrage prend acte de cette recommandation. Il sera rappelé aux futurs acquéreurs, dans les documents encadrant l'aménagement et la commercialisation de la zone, la nécessité de vérifier auprès du SMPGA l'adéquation des besoins spécifiques de leur activité avec les capacités techniques du réseau avant implantation, ainsi que l'intérêt d'intégrer des mesures de sobriété hydrique adaptées aux usages projetés.

Concernant la recommandation relative à la récupération et la réutilisation des eaux de toiture, le maître d'ouvrage souligne que le projet repose déjà sur une gestion intégrée des eaux pluviales favorisant l'infiltration à la source et la gestion à la parcelle. En complément, la recommandation de la CLE sera intégrée dans les documents encadrant l'aménagement et la commercialisation de la zone, en encourageant, lorsque cela est techniquement pertinent et adapté aux activités envisagées, le recours à des dispositifs de récupération et de valorisation des eaux de toiture, dans le respect de la réglementation applicable. Ces éléments seront portés à la connaissance des futurs acquéreurs de manière systématique.

4.2. ASSAINISSEMENT

« Le règlement de zone rappellera la nécessité de solliciter l'autorisation de raccordement au réseau d'eaux usées, avec un pré-traitement, si nécessaire au regard de la qualité des effluents produits. »

La CLE recommande que le règlement de zone rappelle la nécessité, pour les futurs acquéreurs, de solliciter l'autorisation de raccordement au réseau d'eaux usées et de prévoir, si nécessaire, un pré-traitement adapté à la nature des effluents produits.

Le maître d'ouvrage prend acte de cette recommandation.

Il est rappelé que le projet prévoit le raccordement des activités au réseau public d'assainissement collectif, avec traitement par la station de la Goëlane dont la capacité a été jugée compatible avec les charges générées par la ZAC.

Par ailleurs, l'autorisation de raccordement au réseau d'eaux usées et le respect des prescriptions éventuellement associées, notamment en matière de pré-traitement pour les effluents non domestiques, relèvent déjà du cadre réglementaire applicable aux futurs établissements et des procédures mises en œuvre par le gestionnaire du réseau. À ce titre, les activités implantées demeureront soumises aux prescriptions du service compétent en matière d'assainissement.

En cohérence avec la recommandation de la CLE, cette exigence sera rappelée dans les documents encadrant l'aménagement et la commercialisation de la zone afin d'informer les futurs acquéreurs de leurs obligations, en particulier pour les activités susceptibles de générer des effluents nécessitant un pré-traitement avant rejet. Cette exigence sera explicitement rappelée dans les documents encadrant l'aménagement et portée à la connaissance des futurs acquéreurs afin d'en garantir la bonne prise en compte.

4.3. EAUX PLUVIALES

« Un contrôle de conformité de la réalisation des ouvrages d'infiltration, stockage, régulation des eaux pluviales est indispensable à la fin de l'aménagement de la zone et de chaque lot. »

Le maître d'ouvrage prend acte de cette recommandation.

Le projet intègre déjà des prescriptions techniques encadrant la conception et la réalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales, tant pour les ouvrages publics que pour les aménagements à la parcelle. En complément, la recommandation de la CLE sera précisée dans les documents encadrant l'aménagement et la commercialisation de la zone, en prévoyant un contrôle de conformité de bonne exécution des ouvrages réalisés au regard des prescriptions hydrauliques du projet. Ce contrôle sera réalisé à l'échelle de la zone, ainsi que pour chaque lot aménagé.

5. CONCLUSION

Le projet s'inscrit dans une démarche d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des impacts, intégrant les enjeux de préservation des milieux humides, de gestion de la ressource en eau, d'assainissement et de maîtrise des eaux pluviales. Les éléments apportés en réponse à l'avis de la CLE viennent préciser et conforter les dispositions déjà intégrées au projet, notamment en matière

de protection réglementaire et opérationnelle des zones humides, d'encadrement des futurs lots et de prise en compte des recommandations formulées dans les documents de mise en œuvre de la ZAC.

Ces compléments permettent de confirmer la compatibilité du projet avec les orientations et objectifs du SAGE, ainsi que la bonne prise en compte des réserves et recommandations émises par la CLE.

Les autres thématiques abordées dans l'avis de la CLE (mares, cours d'eau, éléments bocagers, risques) n'appellent pas de réponse spécifique dans la mesure où le projet a été jugé conforme ou compatible sur ces points. L'ensemble de ces éléments renforce ainsi la démonstration de la compatibilité du projet avec les enjeux environnementaux et hydrauliques du territoire.



ATELIER D'AMENAGEMENT DURABLE S.A.S.

SIRET : 813 575 289 00026

34 rue du 8 mai 1945

76680 SAINT-SAËNS