

**DEPARTEMENT
DE LA MANCHE**

**COMMUNAUTE
DE COMMUNES**

GRANVILLE TERRE ET MER

REPUBLIQUE FRANCAISE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE**

Séance du 28 avril 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 28 avril, le Conseil de la Communauté de Communes Granville Terre et Mer, dûment convoqué par le Président, s'est assemblé à l'Auditorium du Pôle de l'eau à Saint-Pair-sur-Mer, sous la présidence de Monsieur Stéphane SORRE, Président.

Présents en qualité de titulaire

Mme Anne-Lise BEAUJARD	Mme Catherine HERSENT	M. Miloud MANSOUR
M. Jean Charles BOSSARD	M. Daniel HUET	Mme Françoise MARGUERITE BARBEITO
M. Hervé BOUGON	M. Jean-Marc JULIENNE	M. Arnaud MARTINET
M. Alain BRIÈRE	Mme Marine LAPIE	M. Michel MESNAGE
M. Jacques CANUET	Mme Annaïg LE JOSSIC	M. Alain NAVARRET
Mme Marie-Claude CORBIN	Mme Isabelle LE SAINT	M. Jean-Paul PAYEN
Mme Valérie COUPEL-BEAUFILS	M. Pierre LEBOURGEOIS	M. Michel PEYRE
M. Philippe DESQUESNES	Mme Patricia LECOMTE	M. Michel PICOT
M. Jérémy DURIER	M. Daniel LÉCUREUIL	M. Alain QUESNEL
Mme Gaëlle FAGNEN	M. Jean-René LEDOYEN	Mme Claire ROUSSEAU
Mme Fany GARCION	Mme Marie-Christine LEGRAND	Mme Frédérique SARAZIN
Mme Sylvie GATÉ	M. Didier LEGUELINEL	Mme Catherine SIMON
M. Emmanuel GIRARD	M. Pascal LEMAITRE	M. Stéphane SORRE
Mme Florence GOUJAT	M. François LEMOINE	M. Guillaume VALLÉE
Mme Florence GRANDET	M. Rémi LERQUIER	M. Bernard VIEL
M. François HAREL	M. Philippe LETENNEUR	
M. Nils HÉDOUIN	Mme Marie-Mathilde LEZAN	
	Mme Violaine LION	

Procurations : Mme Dominique BAUDRY à M. Michel PICOT, Mme Christine BOUCHER à M. Jean-Charles BOSSARD, Mme Anita DELAMARCHE à M. Jean-Paul PAYEN, Mme Delphine DESMARS à Mme Sylvie GATÉ, Mme Sophie JULIEN-FARCIS à M. Jérémy DURIER, Mme Anne MARGOLLÉ à M. Alain BRIERE, Mme Valérie MELLOTT à M. Bernard VIEL, M Gilles MENARD à M. Jean-René LEDOYEN

Excusé : M. Yvan TAILLEBOIS

Absents : M. Denis LEBOUTEILLER, M. Stanislas MARTIN

Secrétaire de séance : Mme Catherine HERSENT

Date de convocation et affichage : Vendredi 15 avril 2022

Le nombre de conseillers en exercice étant de 61, les conseillers présents forment la majorité.

Délibération n°2022-42

ZAC DU THEIL –APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Le Président rappelle au conseil communautaire que par délibération 2018-156 du 26 novembre 2018 la collectivité a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la création d'un parc d'activités sur le secteur du Theil à St Planchers.

Pour mener à bien cette procédure les étapes suivantes ont été mises en œuvre :

- études préalables dont étude faisabilité et constitution de l'étude d'impact ;

- définition des modalités de concertation préalable (délibération 2018-156 du 26 novembre 2018)
- demande d'avis à la mission régionale d'évaluation environnementale sur l'étude d'impact (avril 2020)
- concertation préalable (décembre 2018 à novembre 2021)
- bilan de la concertation préalable (délibération 2021-138 du 25 novembre 2021)
- définition des modalités de la participation du public par voie électronique (délibération 2021-138 en date du 25 novembre 2021)
- participation du public par voie électronique (17 décembre 2021 au 17 janvier 2022)

La présente délibération porte sur l'approbation du dossier de création de ZAC et l'exposé des motifs de la création de la ZAC.

A la suite de la création de la ZAC, les étapes suivantes seront nécessaires :

- élaboration et approbation en conseil communautaire du dossier de réalisation de ZAC (programme des constructions, programme des équipements publics, modalités de financement, complément à l'étude d'impact le cas échéant)
- élaboration et approbation en conseil communautaire du cahier des charges de cession des terrains.

1. Dossier de création de ZAC

Conformément à l'article R311-2 du code de l'urbanisme le dossier de création de la ZAC du Theil annexé à la présente délibération comprend les pièces suivantes :

- un plan de situation (p.3 du dossier de création de ZAC)
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone (p.4 du dossier de création de ZAC)
- un rapport de présentation (p. 5 à 28 du dossier de création de ZAC)
- l'étude d'impact (p 33 à 241 du dossier de création de ZAC) et ses annexes (p.242 à 412 du dossier de création de ZAC)
- le régime au regard de la taxe d'aménagement (p.31 du dossier de création de ZAC)

Le périmètre de la ZAC du Theil est le suivant :



Figure 1 Plan de délimitation du périmètre de la ZAC du Theil

A noter que deux parcelles ont été exclues du périmètre de ZAC après l'étude de faisabilité (parcelle grisée sur le plan de la figure 1 ci-dessus) :

- La parcelle C 1916 au sud-est du périmètre est exclue dans un souci de cohérence de la continuité paysagère et de la gestion hydraulique. Elle restera à usage agricole. Elle pourra être déclassée en zonage agricole.
- La parcelle AC65 à l'ouest du périmètre de 500 m², acquise par la collectivité et intégrée au périmètre d'étude est exclue du fait de son classement en zone NHR (à vocation d'habitat). Il est toutefois prévu que cette parcelle reste dans le domaine public et qu'il y soit réalisé un aménagement paysager (espace tampon planté assurant un filtre visuel entre hameau et parc d'activité).

Le rapport de présentation (annexé à la présente délibération), expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

L'opération de ZAC du Theil a pour objet la création d'une zone d'activités intercommunale. Ce projet de zone d'activités (ou parc d'activités) répond à une demande soutenue des entreprises dans un contexte de reprise économique et de raréfaction du foncier à vocation économique. En effet, le stock cessible disponible sur l'ensemble des parcs d'activités du territoire ne permet pas de répondre durablement à la demande des entreprises. A l'échelle du territoire communautaire, le taux de saturation des parcs d'activités est de 94% et les possibilités de densification des parcs existants sont limitées et complexes (voir annexe 6 de la synthèse de la participation du public par voie électronique). Or, il est généralement entendu qu'un taux de disponibilité de terrains en zones économiques inférieur à 10% est le signal de lancement d'une nouvelle opération et un taux inférieur à 5% constitue une saturation complète.

Cette considération tient compte :

- 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 d'étude et de viabilisation d'une zone d'activités.

Le rapport de présentation comporte également un état initial du site et de son environnement sur les thèmes de l'accessibilité, l'hydrologie, le cadre naturel et l'occupation du sol et le cadre paysager (voir p. 11 à 15 du dossier de création de ZAC).

A l'issue des études préalables, le programme prévisionnel des constructions de la ZAC du Theil permet d'envisager une quarantaine de lots cessibles qui ont vocation à accueillir des activités d'artisanat, d'industrie et d'équipement public avec l'implantation d'un pôle environnemental. Ce dernier correspondant à la création d'un équipement public par la communauté de communes comprenant : une nouvelle déchetterie communautaire, une recyclerie, un quai de transfert des déchets pour la collecte en régie, un garage pour les véhicules de la collecte des ordures ménagères et les locaux sociaux du service déchets.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC permet d'envisager 2 secteurs à dominantes différentes, à savoir :

- Le secteur Nord de la ZAC est voué en majorité à l'artisanat ;
- Le secteur Sud est surtout destiné à l'industrie et à l'implantation d'un pôle environnemental.

La surface de plancher maximale affectée au programme de bâtiments dédiés aux différents types d'activités et services qui prendront place sur la ZAC est d'environ 112 000 m².

En termes d'aménagement du site, l'étude de faisabilité et les réunions publiques ont permis de définir des orientations d'aménagement concernant les déplacements, la biodiversité et l'eau, le paysage et le cadre de vie.

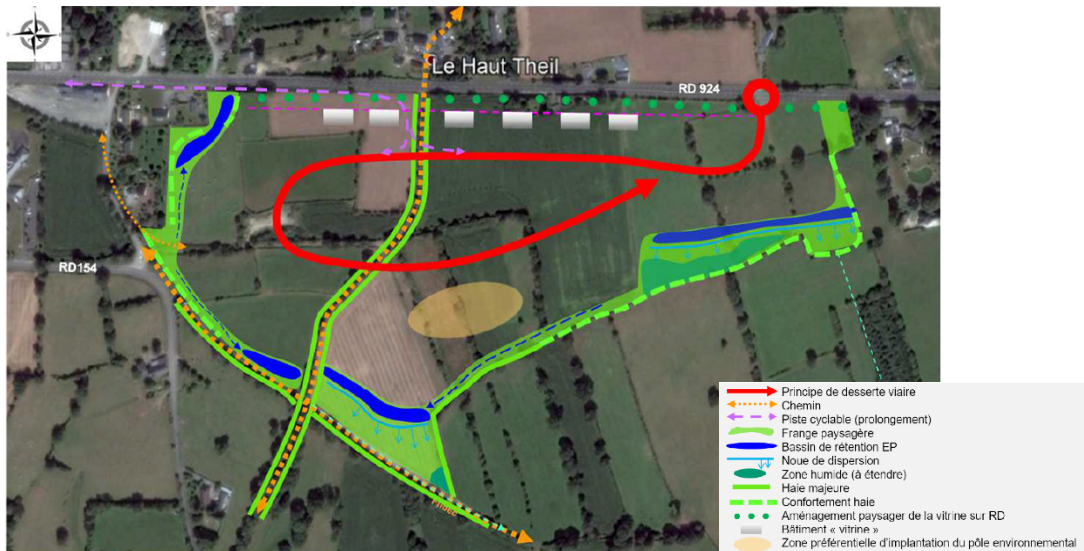


Figure 2 Orientations d'aménagement retenus pour la ZAC du Theil

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.

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.

L'ensemble des espaces publics seront plantés. Il sera prévu un traitement paysager unitaire le long de la RD 924. 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 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 et espaces agricoles et naturels à l'Est.

Le projet favorisera un cheminement doux (piétons, cycles) qui profitera aux activités du site. Les chemins de randonnées seront préservés (la Saquerie et le Filbec), ainsi que les haies bocagères et la mare qui les caractérisent. Des connections douces seront aménagées avec le hameau Ouest pour permettre le maintien de l'accès au site, elles faciliteront aussi l'accès au bar-restaurant du Theil pour les futurs actifs du parc d'activités.

Il est imaginé de développer un espace vert de convivialité en partie centrale d'opération. 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.

Il est envisagé d'avoir une gestion aérienne des eaux pluviales collectées sur le domaine public via la création de noue le long des voiries. Dans un souci de maîtrise et d'efficacité énergétique, la desserte et le découpage parcellaire offrira une orientation solaire optimale de la majorité des bâtiments d'activités permettant notamment la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Afin de sécuriser l'entrée sur le site, il est envisagé de mettre en place un giratoire sur la départementale 924, d'aménager un arrêt de bus et une piste cyclable pour mieux le desservir.

Il est envisagé, au Nord, plutôt des petits lots destinés à des artisans et des lots de surfaces plus importantes au Sud et à l'Est (en entrée d'opération). En partie centrale Sud (en grisé sur le schéma d'intention ci-dessous) un îlot est pressenti pour le pôle environnemental de Granville Terre et Mer.

L'étude d'impact traite des impacts positifs ou négatifs, du projet sur l'environnement et le milieu humain. Lorsque les impacts sont négatifs, l'étude s'attache à présenter les mesures compensatoires

afin de les éviter, de les réduire et de les compenser. Pour chacune des mesures compensatoires, les modalités de suivi sont indiquées ainsi que le coût estimé de la mesure.

Pour un projet d'urbanisation, on distingue deux types d'impacts, à savoir :

- Les impacts permanents qui sont irréversibles,
- Les impacts temporaires qui peuvent s'étendre sur quelques jours, semaines ou mois mais qui sont réversibles. Ils concernent principalement la phase réalisation des travaux.

L'étude d'impact contient notamment la description :

- Du projet envisagé ;
- De l'état actuel de l'environnement dénommée scénario de référence ;
- Des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement notamment en termes de construction, d'utilisation des ressources naturelles, de biodiversité, d'émission de polluants, de bruit, d'élimination et de valorisation des déchets, de risques pour la santé humaine et le patrimoine et du cumul de ces incidences ;
- Des mesures prévues par le maître d'ouvrage pour éviter les effets négatifs notables du projet ;
- Des modalités de suivi des mesures d'évitement, de réduction et de compensation proposées
- Des méthodes de prévision ou des éléments probants utilisés pour identifier et évaluer les incidences notables sur l'environnement.

La totalité de l'étude d'impact est annexée au dossier de création de ZAC et a été mise à disposition du public dans le cadre de la participation par voie électronique. Cette étude d'impact a été notifiée à la mission régionale d'évaluation environnemental en avril 2020. L'avis de la MRAe portant sur la qualité et le contenu de l'étude d'impact a été rendu en août 2020. Cet avis a fait l'objet d'une réponse argumentée de la Communauté de Communes. L'avis de la MRAe et la réponse de la Communauté de Communes ont également fait l'objet de la mise à disposition du public.

Le tableau de synthèse, annexé à la présente délibération, expose les impacts permanents négatifs, temporaires négatifs, les impacts positifs du projet, l'ensemble des mesures compensatoires, leur efficacité attendue et leur coût.

Concernant **le régime au regard de la taxe d'aménagement**, en application de l'article L331-7 de code de l'urbanisme ; les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC du Theil seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement.

2. Exposés des motifs de décision de la création de la ZAC

La décision de création de la ZAC du Theil doit tenir compte :

- de l'étude d'impact dont les principales mesures compensatoires sont présentées en annexe ;
- des contributions du public recueillies lors de la phase de concertation préalable dont le bilan a été validée par délibération du conseil communautaire ;
- de la synthèse de la participation du public par voie électronique présenté lors du conseil communautaire du 28 avril 2022 ;
- de l'avis de la mission régionale d'évaluation environnementale.

Le bilan de la concertation préalable a été validé par décision du conseil communautaire de Granville Terre et Mer en date du 25 novembre 2021. Ce bilan a ensuite été mis à disposition du public lors de la participation par voie électronique.

Dans le préambule de son avis 2020-3600 sur la ZAC du Theil, la mission régionale d'évaluation environnementale de Normandie rappelle que l'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à

l'élaboration des décisions qui le concernent. Cet avis est un avis simple qui doit être joint au dossier de consultation du public.

En synthèse la MRAe de Normandie indique dans son avis que *l'étude d'impact comprend globalement l'ensemble des éléments prévus par l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Néanmoins, des compléments sont à apporter concernant la justification du projet et les solutions alternatives examinées, ainsi que sur certaines composantes environnementales notamment le sol, la qualité des eaux de baignade, l'inventaire faunistique et les déplacements.*

La mise en œuvre de la séquence « éviter, réduire, compenser » est globalement bien exposée ainsi que les modalités de suivi des mesures prévues, notamment en ce qui concerne la compensation des zones humides. Au regard des éléments portés à sa connaissance, l'autorité environnementale recommande notamment :

- de mieux justifier le projet au regard des objectifs de préservation du foncier agricole, de limitation de l'artificialisation des sols et de maintien des prairies, et de l'inscrire davantage dans un principe de gestion économe du foncier ;*
- de compléter l'étude des incidences Natura 2000 conformément aux dispositions réglementaires applicables et de la rendre clairement identifiable ;*
- de préciser certaines modalités de préservation des haies et des arbres remarquables, et de prévoir certaines mesures de réduction des incidences du projet sur la faune ;*
- d'examiner plus largement les effets liés aux déplacements générés par le projet, ainsi que ceux liés aux émissions non canalisées (papier, odeurs, émissions diverses...) ;*
- de préciser les modalités de prise en compte par les futurs occupants des diverses mesures envisagées en termes de besoins énergétiques et d'atténuation du changement climatique, de limitation des nuisances sonores, et de préservation de la qualité de l'air.*

A la suite de cet avis, la collectivité a rédigé un mémoire en réponse, mis à disposition dans le cadre de la participation du public, dont les éléments principaux sont résumés dans le tableau en annexe de la présente délibération.

Conformément à l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement, une note expose, à la suite et de façon séparée, les motifs que la collectivité retient en vue de la création de la zone d'aménagement concerté du Theil, ce document étant annexé à la présente.

Ces motifs sont les suivants :

- Satisfaire les besoins de foncier pour des activités artisanales ou industrielles dans un contexte de raréfaction des terrains disponibles dans les zones d'activité existantes ;
- Assurer la création d'une zone d'activité répondant aux besoins exprimés sur le territoire ;
- Promouvoir un urbanisme de qualité en intégrant des exigences environnementales dans la création de la zone et la construction des bâtiments ;
- Répondre aux besoins en équipements publics relatif à la compétence communautaire de traitement des déchets, en implantant sur la zone un pôle environnemental comprenant un quai de transfert, une déchetterie, une recyclerie et des locaux administratifs ;
- Mettre en œuvre les objectifs du SCOT du Pays de la Baie en termes de création de zone d'activité.

Il est rappelé qu'au stade du dossier de création de ZAC, ne sont validées que les orientations d'aménagement du projet. La définition opérationnelle du projet sera traitée dans le dossier de réalisation de ZAC. Enfin, les exigences de la collectivité quant aux constructions à venir dans le parc d'activités seront traitées via l'élaboration du cahier des charges de cession de terrain.

Le Président ayant invité le Conseil communautaire à en délibérer,

VU la délibération 2018-156 du 26 novembre 2018 la collectivité a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la création d'un parc d'activités sur le secteur du Theil à St Planchers ;

VU la délibération 2021-138 du conseil communautaire de Granville Terre et Mer portant bilan de la concertation préalable et définition des modalités de la participation du public par voie électronique ;

VU l'avis délibéré n°2020-3600 de la mission régionale d'évaluation environnemental relatif au projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Theil sur la commune de St Planchers (50) ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L123-2 et 19 relatifs à la participation du public par voie électronique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 avril 2022 portant sur la synthèse de la participation du public par voie électronique ;

VU l'avis de la commission développement économique en date du 2 mars 2022, validant le principe de confier la réalisation de la ZAC à un aménageur par voie de mandat ;

CONSIDERANT le projet de dossier de création de ZAC annexé aux présentes ;

CONSIDERANT que sur la base du bilan de la concertation préalable, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité environnementale, du mémoire en réponse de la collectivité et de ses annexes, de la synthèse des observations et propositions du public dans le cadre de la participation par voie électronique, au vu des motivations de la décision, et du dossier de création de la ZAC ;

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

A LA MAJORITE (12 votes contre : Anne-Lise BEAUJARD, Fany GARCION, Sylvie GATÉ, François HAREL, Nils HÉDOUIN, Marine LAPIE, Miloud MANSOUR, Françoise MARGUERITE-BARBEITO, Valérie MELLOTT par procuration à Bernard VIEL, Frédérique SARAZIN, Guillaume VALLÉE, Bernard VIEL / 7 abstentions : Jérémy DURIER, Florence GOJJAT, Daniel HUET, Isabelle LE SAINT, Jean-René LEDOYEN, Marie-Christine LEGRAND, Gilles MÉNARD)

- **APPROUVE** les motifs présidant à la décision de créer la ZAC du Theil, tel qu'exposés ci avant et annexés à la présente délibération ;
- **APPROUVE** les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » rappelées synthétiquement ci-dessus et dans le tableau joint à la présente délibération ;
- **PRECISE** que les observations et propositions, leur synthèse et les motivations en vue de la création de la ZAC seront mises à disposition du public pendant 3 mois ;
- **APPROUVE** le dossier de création de ZAC établi conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **CRÉE** la zone d'aménagement concerté dénommée ZAC Du Theil ;
- **MET** à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme. En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part intercommunale de la taxe d'aménagement ;
- **ACTE** le fait que la réalisation de la ZAC soit confiée à un aménageur par voie de mandat ;
- **AUTORISE** le Président à faire établir le dossier de réalisation de la ZAC, tel que visé à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme ;
- **ENGAGE** toutes les procédures nécessaires à l'élaboration concertée du dossier de réalisation de ZAC et du cahier des charges de cession de terrain ;

- **DONNE** au Président tous pouvoirs pour mettre en œuvre la présente délibération, par tous actes et formalités prévues par la loi ;

Fait à Granville, 05/05/2022
Document signé électroniquement

Annexes :

Annexe 1: dossier de création de la ZAC du Theil

Annexe 2: Tableau synthèse des mesures « Eviter Réduire Compenser »

Annexe 3: Tableau synthèse de la réponse de la collectivité à l'avis de la MRAe

Annexe 4: Note de motivations de la décision

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

050-200042604-20220428-2022-042-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/05/2022

Affichage : 05/05/2022

Pour l'autorité compétente par délégation