

ZAC DU THEIL Commune de Saint Planchers



DOSSIER DE CREATION DE ZAC

SOMMAIRE

- ↪ 1 - Plan de situation
- ↪ 2 - Plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- ↪ 3 - Rapport de présentation
- ↪ 4 - Régime au regard de la TA
- ↪ Annexe :
Etude d'impact comprenant notamment l'Etude de Potentiel de développement des Energies Renouvelables

COMMUNES DE SAINT-PLANCHERS (50)



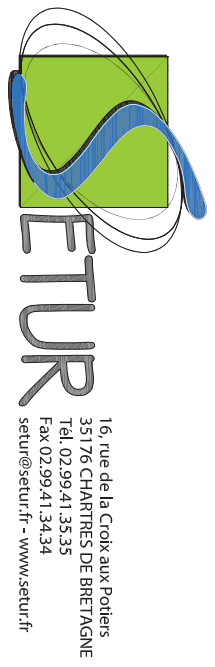
DOSSIER DE CRÉATION ZAC du Theil

Plan de situation

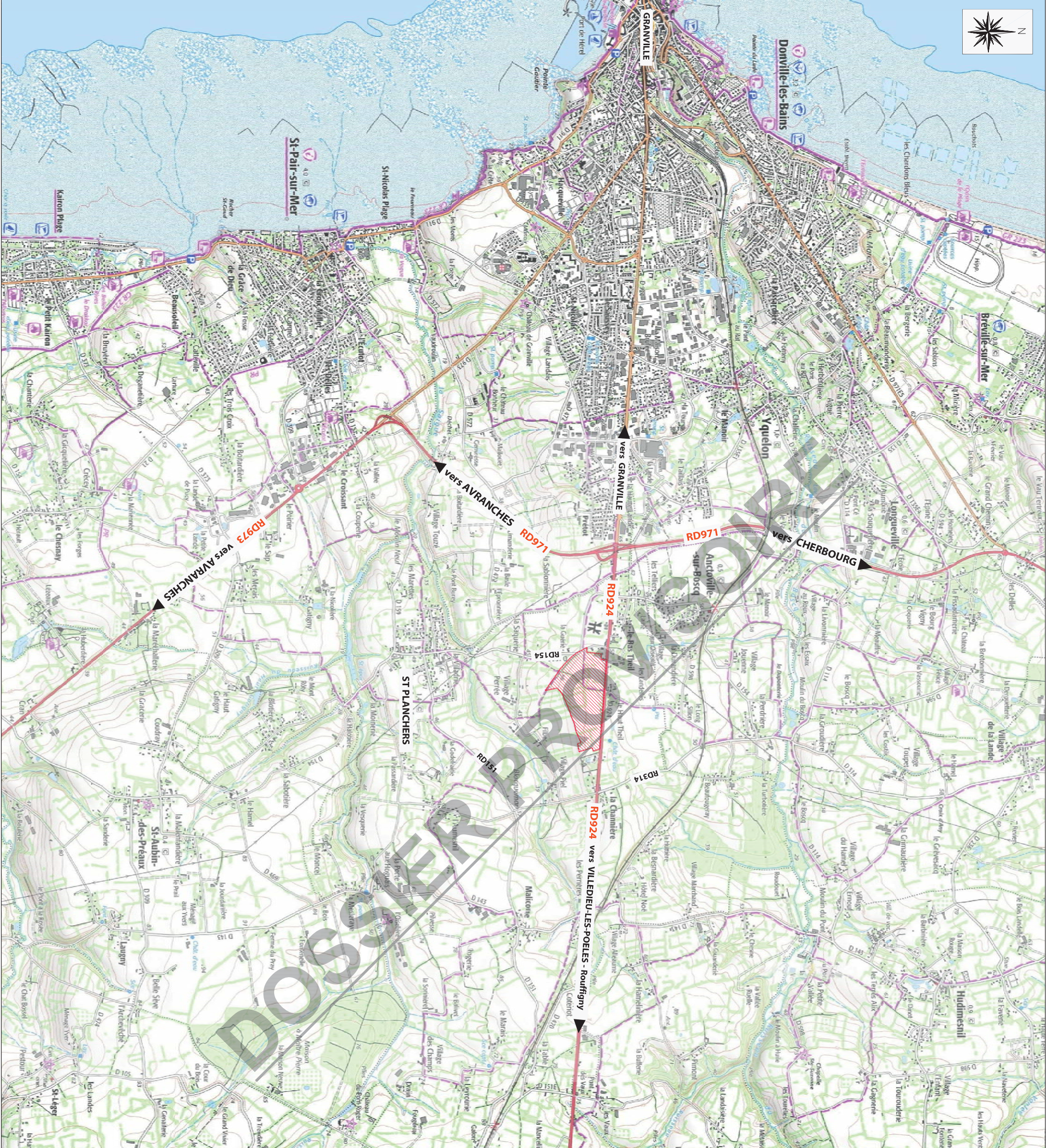
- Légende :
-  Site d'étude

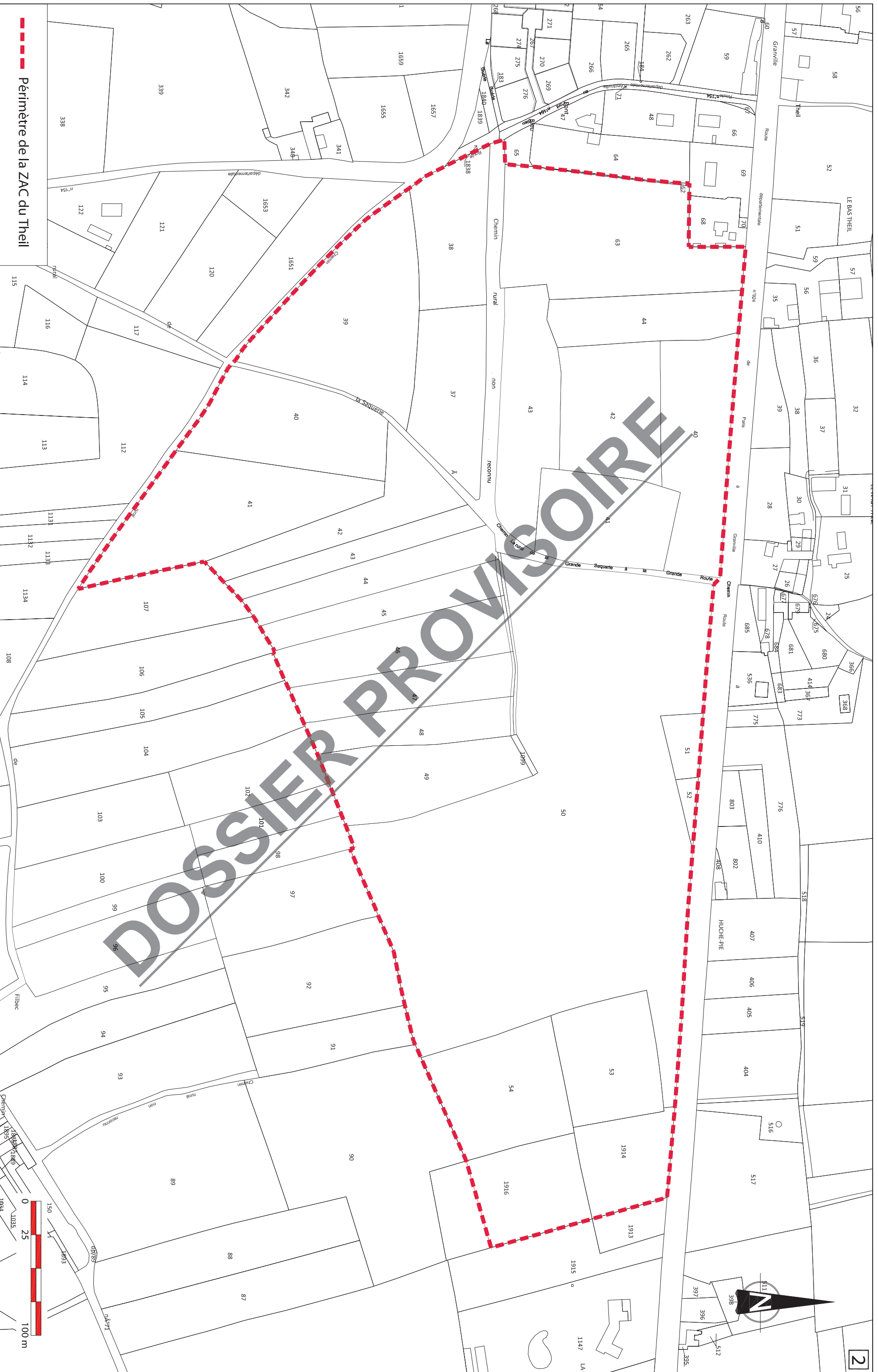
Echelle 1/30 000
 PU 008702
 Août 2021
 Chargé d'étude : NGS

LA PERSONNE PUBLIQUE OU PRIVÉE NE PEUT UTILISER LES
 RESULTATS, MEME PARTIELS, DES PRESTATIONS QUE POUR LES
 BESOINS PRECISES PAR LE MARCHE, QUE CES BESOINS LUI SOIENT
 PROPRES OU QU'ILS SOIENT CEUX DE TIERS DESIGNES DANS LE
 MARCHE Chapitre IV Article 20 Option B du CCAGP.

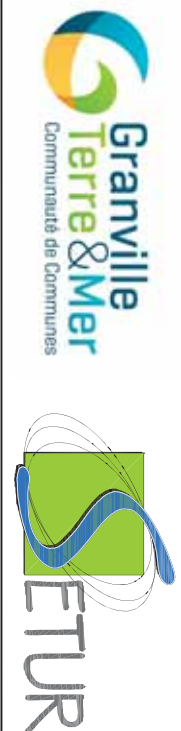


16, rue de la Croix aux Portiers
 35176 CHARTRES DE BRETAGNE
 Tél. 02.99.41.35.35
 Fax 02.99.41.34.34
 setur@setur.fr - www.setur.fr



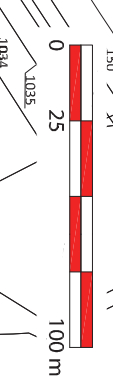


--- Périmètre de la ZAC du Theil



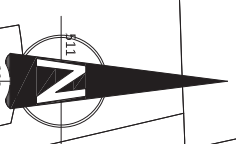
COMMUNE DE SAINT-PLANCHERS

Plan de délimitation du périmètre de la ZAC du Theil



Date : 08-2021

Echelle : 1/2500





ZAC DU THEIL Commune de Saint-Planchers



DOSSIER DE CREATION DE ZAC

3 - RAPPORT DE PRESENTATION



16 rue de la Croix aux Pottiers
BP 97637
35176 CHARTRES-DE-BRETAGNE Cedex
Tél : 02.99.41.35.35
Fax : 02.99.41.34.34
setur@setur.fr - www.setur.fr

Date : Octobre 2021

Référence SETUR : PU 08702 / NGS

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
I - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
1.1 OBJET DE L'OPERATION.....	4
1.2 JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
1.3 LOCALISATION	5
II - ETAT INITIAL DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT	7
2.1 SITUATION ET ACCESSIBILITE.....	7
2.2. LE CADRE PHYSIQUE, HYDROLOGIQUE ET NATUREL DU SITE.....	8
2.3. LE CADRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER.....	9
2.4. ETAT DES EQUIPEMENTS EXISTANTS OU EN PROJET SUR LA COMMUNE.....	10
2.5. ETAT DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA COMMUNE.....	10
III - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU	11
3.1. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR (SCOT, PLU)	11
3.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	11
3.1.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Planchers (PLU).....	12
3.2. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	14
IV - LE PROJET	16
IV.1. LES PRINCIPAUX ENJEUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	16
4.1.1. Les Enjeux	16
4.1.2. Les Orientations d'aménagement.....	17
IV.2. LES INTENTIONS - LE PARTI D'AMENAGEMENT	18
IV.3. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE	22
V - PERIMETRE DE ZAC ET SITUATION CADASTRALE	23

PREAMBULE

Le présent document est le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC du Theil sur la commune de Saint Planchers (50), au sens de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme.

Il doit être considéré comme un document faisant partie intégrante du dossier de création de ZAC qui comprend également :

- ✓ Le plan de situation de la ZAC
- ✓ Le plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- ✓ L'étude d'impact
- ✓ Un document précisant si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

La compréhension du projet de ZAC repose sur la consultation de l'ensemble des pièces du dossier de création.

Les études préalables ayant mené au projet retenu et à l'élaboration de ce dossier se sont déroulées de 2013 à 2021.

Elles ont également permis la concertation publique, au sens de l'article L.300.2 du code de l'urbanisme, à travers notamment :

- d'un atelier avec les riverains et associations locales concernées par le projet,
- de 2 réunions publiques,
- d'une exposition publique,
- d'une mise à disposition d'un registre de remarques.

Cette concertation avait pour objectifs :

- d'informer les habitants de la volonté de créer cette ZAC ;
- de co-construire le projet avec les riverains ;
- de présenter à la population le projet d'aménagement envisagé ;
- de permettre au plus grand nombre, habitants, associations, et toutes personnes intéressées, d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

I - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1 OBJET DE L'OPERATION

Il s'agit d'une opération d'aménagement en vue de la création d'une zone d'activités intercommunautaire de Granville Terre & Mer. L'aménagement de la ZAC s'inscrit dans une démarche d'extension urbaine maîtrisée en limite de la RD924.

La procédure de ZAC a été retenue dans l'objectif de réaliser une opération d'aménagement concertée avec la population.

Afin de définir un projet d'aménagement sur le secteur du Theil à Saint Planchers, la Communauté de Communes a mandaté des cabinets et bureaux d'étude composés d'expertise Urbaine mais aussi Ingénierie et Environnement.

1.2 JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le projet répond à une demande soutenue des entreprises dans un contexte de reprise économique (après la crise économique de 2007-2008 et ses conséquences indiscutables, l'emploi et les investissements sont repartis à la hausse).

Granville Terre & Mer a adopté une stratégie de développement économique basée sur des données quantitatives et qualitatives. Le stock cessible disponible sur l'ensemble des parcs d'activités du territoire ne permet pas de répondre durablement à la demande des entreprises. Les entreprises ne disposent pas de réserves foncières et l'on observe une rareté de l'offre pour ce qui est des bâtiments à reprendre.

A l'échelle du territoire communautaire, le taux de saturation des parcs d'activités est de 94,01% et les possibilités de densification des parcs existants sont limitées et complexes.

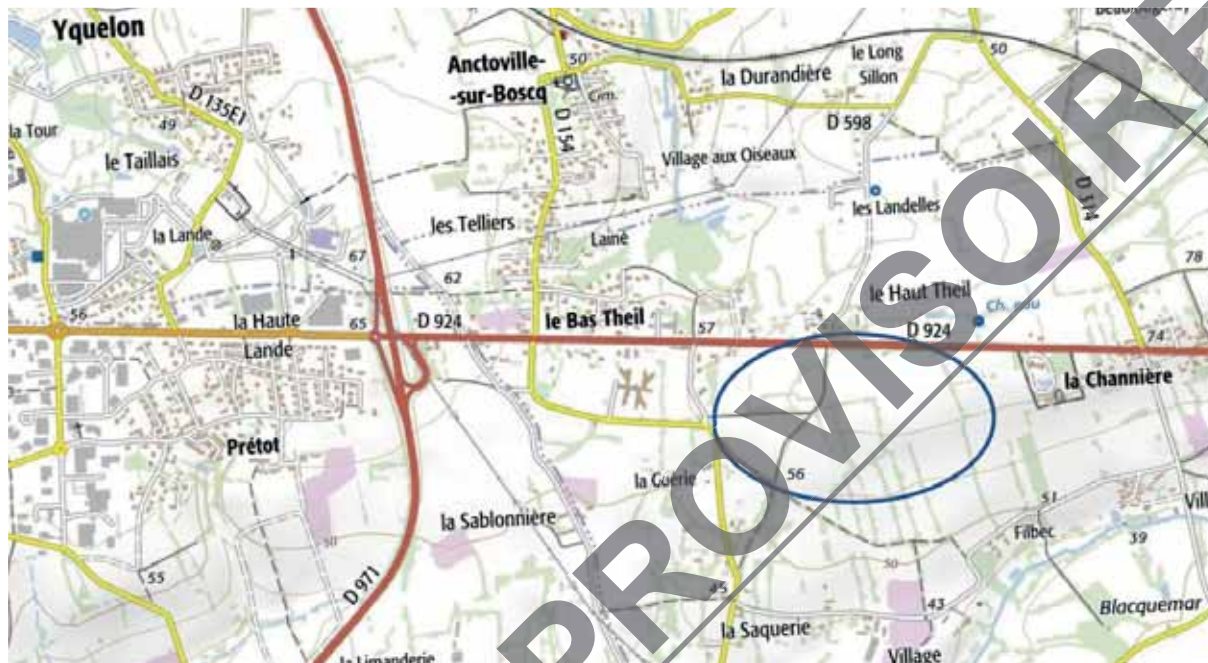
Près de la moitié des nouvelles superficies à urbaniser prévues au SCoT se concentrent dans les pôles d'Avranches-Ducey et de l'Agglomération Granvillaise dont fait partie le site d'étude. Le SCoT a identifié la zone du Theil comme zone d'intérêt économique depuis maintenant plusieurs années et a permis son intégration dans le PLU. On peut noter qu'au SCoT, seul le secteur de Saint-Planchers objet de cette étude est situé sur le territoire de Granville Terre et Mer.

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

La réalisation de la ZAC du Theil permettrait à GTM de couvrir les besoins du territoire pour les 15 à 20 prochaines années.

1.3 LOCALISATION

Le site d'étude correspond au lieu-dit du Bas Theil sur la commune de Saint-Planchers (50). Il est en continuité de l'urbanisation du hameau du même nom qui comprend des fonctions mixtes (habitat, activités, équipements et commerces), en frange Sud de la route départementale 924 et à proximité (1km) de l'échangeur de la RD971 (qui relie Granville à Coutances).



On peut noter que la RD 924 qui traverse le Nord du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, (entre Villedieu-les-Poêles et Granville) est le second itinéraire alternatif à l'autoroute A 84 vers Paris, via Vire et Flers et l'un des 6 axes principaux de desserte de ce Pays.



Extrait de la carte de axes structurants de la Communauté de Communes

Le site d'étude est délimité par :

- la route départementale 924, au Nord
- le hameau du Bas Theil (rue des Mésanges) et la RD154, à l'Ouest
- le chemin creux planté de Filbec au Sud-Ouest
- une haie bocagère et des terrains agricoles, au Sud-Est
- deux champs à l'Est.



Légende : --- site d'étude

II - ETAT INITIAL DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

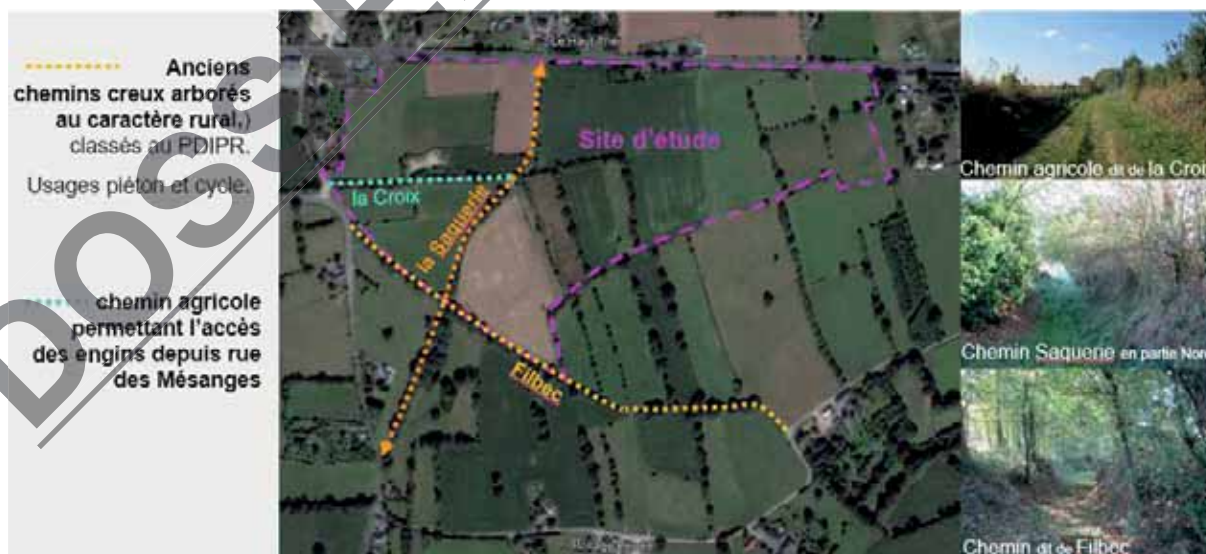
2.1 SITUATION ET ACCESSIBILITE

Le périmètre du projet de Zone d'Aménagement Concerté est situé à la porte d'entrée du territoire de Granville, le long d'un axe structurant et sur la commune de Saint-Planchers qui appartient à la Communauté de Communes de Granville Terre et Mer.

Le site bénéficie globalement d'infrastructures routières de qualité et d'une desserte efficace pour la circulation locale, comme pour les liaisons de longue distance. Il est actuellement accessible en véhicule depuis les départementales 154 et 924 et complété d'accès piétons depuis le Sud et Sud-Est.



Un chemin d'exploitation agricole (dit La Croix) et deux chemins creux (nommés Saquerie et Filbec, pratiqués par les piétons et les deux roues, inscrits au PDIPR) jouxtent ou traversent le site.



Le site n'est pas desservi par les transports en commun routiers (arrêt de bus le plus proche à environ 1 km, en sortie de Granville).



2.2. LE CADRE PHYSIQUE, HYDROLOGIQUE ET NATUREL DU SITE

Le site présente un relief accidenté avec tout de même deux pentes principales vers le Sud-Ouest et l'Ouest. L'altitude du site varie de 78 mètres NGF au point le plus haut (Nord-Est) à 54 mètres NGF au point le plus bas (Sud-Ouest).

Les eaux pluviales de la zone d'étude sont actuellement drainées vers 2 exutoires : au Nord par le ruisseau du Village aux oiseaux puis du Boscq et au Sud vers le ruisseau de Corblain, puis la Saigue qui se rejettent dans la Manche.

Les sols présentent une faible aptitude à l'infiltration des eaux pluviales notamment à cause de la teneur en argile. Cinq zones humides d'une surface totale de 0,99 ha ont été délimitées majoritairement à l'Est du périmètre du projet (critères floristique et pédologique).



L'occupation du sol est à dominante agricole, avec un ensemble de parcelles de prairies et de cultures diverses qui couvrent une partie importante du périmètre du projet. Certains habitats apparaissent toutefois avec une grande naturalité telles que les haies arborées et les prairies humides. Il n'existe pas de siège d'exploitation sur la zone d'étude. 21,64 ha d'espace agricole sont actuellement utilisés par 5 exploitations (1,5 ha de blé, 4,08 ha de maïs et 17,45 ha de prairies permanentes).

La diversité floristique est moyenne mais cohérente avec les habitats en présence. En termes d'enjeu floristique, aucune des espèces recensées dans le périmètre d'étude n'est particulièrement à souligner et ne nécessite de mise en œuvre de mesure spécifique.

En termes de faune : deux espèces, le chardonneret élégant et le triton palmé présentent un intérêt national. Six espèces de chauves-souris, également protégées au niveau national, ont été observées. L'intérêt est centré sur les habitats de type haie bocagère pour l'avifaune locale avec un rôle de corridor et d'abri.

Le projet n'est, ni inclus dans un site NATURA 2000, ni ZNIEFF, ni autre site naturel inscrit ou classé.

Le site d'étude n'est pas desservi en assainissement collectif. Le réseau d'eaux usées existant le plus proche se situe au Nord-Ouest (Haut Theil).

Un château d'eau potable se trouve au Nord-Est du site, de l'autre côté de la Départementale 924.

2.3. LE CADRE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

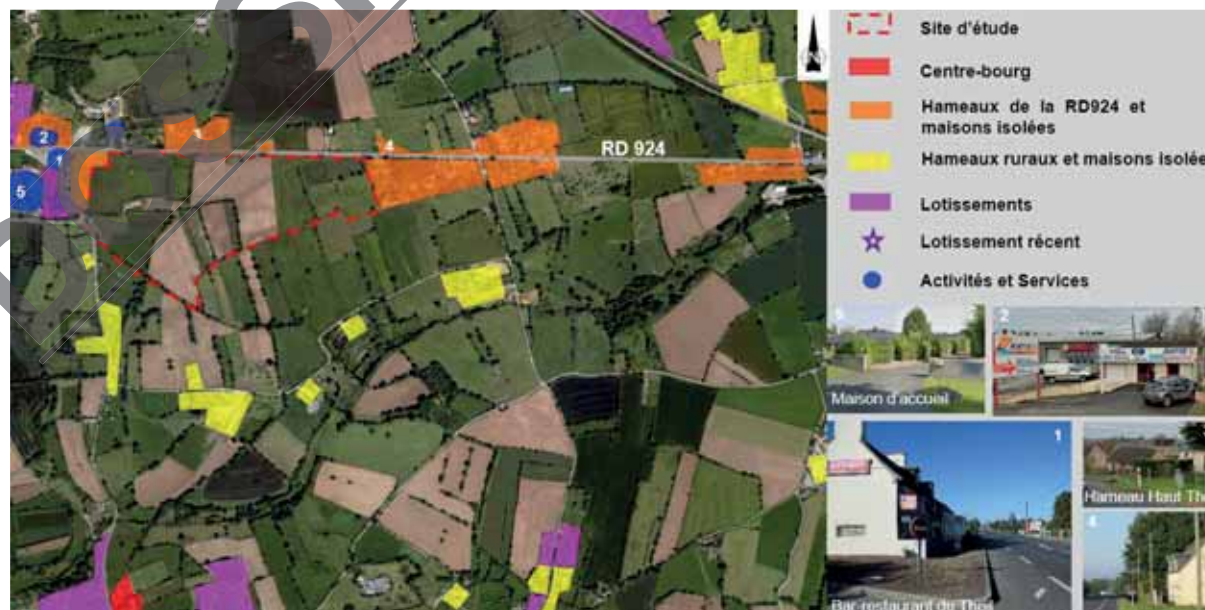
Le paysage est à dominante agricole mais ses franges Ouest et Nord sont urbanisées.

Le site est principalement composé de prairies et de champs cultivés délimités par des haies bocagères arborées et des chemins, qui structurent fortement le paysage. Quelques arbres d'envergures, isolés (chênes) viennent aussi agrémenter les prairies.



Le mitage est assez important à l'Ouest, au Nord et à l'Est du site. Les constructions le long de la RD 924 sont de type traditionnel avec des gabarits R + Combles ou R+1+Combles. Quelques constructions neuves très contemporaines sont venues s'intégrer au sein du paysage. Un lotissement est en cours de finalisation rue la Martine.

Des activités et services sont présents à l'Ouest du site d'étude notamment : bar-restaurant, paquetise, bureau d'études, vendeur de cheminées, ... et une maison d'accueil spécialisée.



Il n'y a pas de construction classée aux alentours du site.

2.4. ETAT DES EQUIPEMENTS EXISTANTS OU EN PROJET SUR LA COMMUNE

Saint-Planchers dispose d'équipements publics correspondant aux besoins de la population communale.

Près de l'église, dans la partie Sud du centre-bourg :

- Mairie ;
- Atelier communal ;
- Terrain de tennis ;
- Cimetière.

Dans la partie Nord du centre-bourg :

- L'école maternelle et primaire, d'une capacité de 6 classes, soit 150 élèves environ ;
- La cantine, d'une capacité de 60 élèves ;
- Le centre de loisirs, d'une capacité de 40 enfants, qui devait être mis aux normes et agrandi ;
- La salle des fêtes, qui en raison de sa proximité avec les habitations, pose problème dans son utilisation nocturne. La construction d'une nouvelle salle de convivialité est envisagée hors secteur aggloméré ;
- Le terrain de football et ses vestiaires ;
- L'ancienne école aujourd'hui utilisée en salle de réunions.

2.5. ETAT DES COMMERCES ET ACTIVITES SUR LA COMMUNE

La commune compte quelques artisans et commerçants ; majoritairement situés sur l'axe de la RD 924 proche du site d'étude (Storiste, Parqueterie, Carrosserie automobiles ...)

On dénombre deux commerces alimentaires à Saint-Planchers, une boulangerie et un bar-restaurant, ceux-ci sont en dehors du bourg.

Le bar-restaurant, Le relais du Theil, est implanté en rive Sud de la RD924 au croisement de la rue des Mésanges, à proximité immédiate du projet (à environ 100 mètres).

Par ailleurs, à 2mn de voiture, les zones commerciales de Granville-Yquelon proposent une offre variée de produits (alimentation, habillement, bricolage...) et de la restauration.

III - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CREATION A ETE RETENU

3.1. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR (SCOT, PLU)

3.1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Granville Terre et Mer Communauté appartient au schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, approuvé le 13 juin 2013.

Le projet se situe au sein d'une installation privilégiée pour des activités économiques et dispose d'axes structurants. La RD924 appartient à un aménagement routier qui se veut « durable ».

Au niveau économique, le SCoT a pour objectif de faire du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel un pays attractif et performant. Des zones d'activités ont donc été programmées dans les différentes Communautés de Communes : certaines ont d'ores et déjà été viabilisées et d'autres sont encore en phase projet.

Le Chapitre 5 du Document d'Orientation Général du SCoT met en exergue la volonté de se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité grâce à plusieurs concepts, dont certains sont en interaction avec le projet : organiser et optimiser l'accueil des activités économiques dans un foncier de qualité, se doter de grands projets d'équipements structurants, s'appuyer sur des modes de transport et de développement efficaces.

La ZAC du Theil de 23 ha est bien identifiée dans la programmation foncière en zone d'activité (secteur 1) et est ciblée au Scot comme secteur stratégique pour le développement économique du territoire. Il est notamment mentionné : « *Dans l'agglomération granvillaise, l'accueil de nouvelles activités sur zones d'activités sera organisé principalement à Saint-Planchers* ».

	Nom de la ZA	Localisation	Création	MO	Sup. totale (ha)	Viabilisées disponibles	Non viabilisée
CC du Pays Granvillais	ZA Prétôt II	Granville	2003	CC	7	0,3	0
	Ext Zec Croissant	St-Pair-s-Mer	2006	CC	4	0,3	0
	ZA de La Lande	St-Pair-S-Mer	2009	Shéma	5,3	4	0
	ZA La Lande de Pucy	St-Pair-S-Mer	2009	Shéma	4	4	0
	ZA du Tailais	Yquelon	2010	CC	3,7	0	3,7
	ZA du Theil	St Planchers	2012-2016	CC	23	0	23
CC Entre Plage et Bocage	ZA Clos des Mares	Bréhal	1985	Commune	16,7	0	1
	Zone conchylicole	Bricqueville-sur-mer	2004	CC	3,2	0,1	3
	ZA Rue du Courtil	Cérence	1989	Commune	3,6	0,3	0
	ZA de la Moignerie	Bricqueville-sur-mer	2010	Commune	5	0	2
CC des Delles	ZA La Lande	Coudeville-sur-mer	1960	Commune	10,8	0	2
	ZA Les Delles	Longueville	2003	CC	6,2	0,7	0
	ZA Longueville	Longueville	1987	Commune	3,1	0	0,5
CC du Pays Hayland	Za du Logis	La Haye - Pesnel	1979	CC	7,5	1,5	0
CC Villedieu-les Poêles	Za Cacquevel	Villedieu-les Poêles	2009	CC	10	7	0
Commune Ste Cécile	ZA rue du Moulin	Sainte-Cécile	2006	Commune	2	2	
Sous - total Secteur 1		Secteur 1			115,1	20,2	35,2

La programmation foncière sur le secteur 1 du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel (2013).

Depuis 2013, les parcs d'activité se sont remplis. Au niveau du pôle Granville/Yquelon/Saint-Pair-sur-Mer/Saint-Planchers, 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 collectivité à, par ailleurs, besoin de trouver un site à proximité de Granville pour y développer un pôle environnemental (intégrant notamment une déchèterie de nouvelle génération, une recyclerie et quai de transfert clos et couvert) sur 3 à 4 ha, le centre actuel étant obsolète et insuffisant.

Le SCoT ne permet donc pas d'autres alternatives permettant l'implantation conjointe d'un grand nombre d'activités et d'un pôle environnemental.

La ZAC du Theil viendrait donc combler ces besoins.

3.1.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Planchers (PLU)

Le **site d'étude** (en jaune pâle sur le document ci-après) est classé pour son immense majorité en zone 1AUe au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Planchers ; c'est une **zone à urbaniser à dominante d'activités économiques**. Et pour une toute petite partie, correspondant à la parcelle AC65 de 500m² (située à l'ouest du site d'étude, au croisement de la rue des Mésanges et du chemin agricole la Croix), classé en NHr (zone naturelle comportant des hameaux) mais qui (comme précisé au chapitre V du présent document) n'est pas intégrée dans le périmètre de ZAC retenu.



Règlement graphique du PLU de Saint-Planchers

Le PLU est le document qui régit l'urbanisme à l'échelle de la commune en établissant un projet global d'urbanisme et d'aménagement et en fixant en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Le PLU a été approuvé le 29 avril 2008. La dernière modification date du 8 septembre 2014.

Le PLU fixe les règles d'implantation du bâti. Il précise notamment pour ce zonage que constructions devront avoir une marge de recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie départementale 924.

Le secteur objet de l'étude est donc déjà ouvert à l'urbanisation.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU :

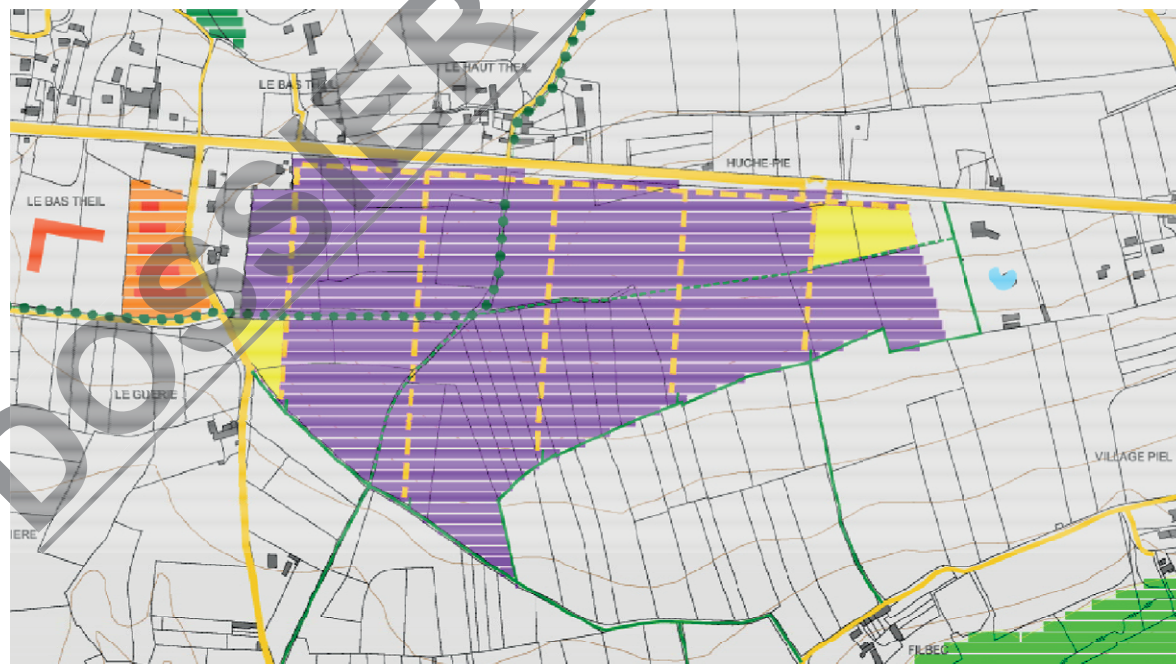
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ce secteur devront être **compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation**, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

La zone d'étude est concernée par plusieurs orientations d'aménagement :

- Périmètre à vocation d'activités économiques ;
- Des espaces publics majeurs ;
- Des voiries à créer ;
- Des chemins de petites randonnées ;
- Des chemins piétons.




Le projet respecte les grandes orientations d'aménagement de Saint-Planchers, qui identifie la zone comme un secteur d'activités économiques, le maintien d'un maillage doux et un accès depuis la RD 924 dans sa partie Est. Toutefois, certaines différences sont à noter, notamment en ce qui concerne l'organisation de la desserte du futur parcellaire avec une voie qui était représentée en parallèle de la RD 924 desservant des voiries Nord-Sud en impasses sur l'OAP et la position des espaces publics majeurs aux extrémités. Dans le projet de ZAC nous prévoyons plutôt une voie en boucle et un espace majeur paysager en cœur d'opération au croisement des cheminements doux pouvant accueillir un espace de détente (pique-nique...). Pour remédier à cette disparité, il est envisagé de faire évoluer le PLU au stade de réalisation de la ZAC.



Orientations d'Aménagement sur le secteur du Theil





LES ELEMENTS DU CONTEXTE

Les éléments de contexte situent le cadre existant dans lequel vient s'inscrire le projet.

	Topographie
	Espaces naturels (rivières, ruisseaux et plans d'eau)
	Espaces boisés
	Espaces agricoles

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

L'ensemble de ces équipements fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les politiques de déplacement menées à l'échelle du territoire.

	Voiries existantes
	Voiries à créer
	Chemin de fer SNCF
	Petite Randonnée
	Chemins ruraux
	Chemin piéton

LES ESPACES PUBLICS OU PRIVES A CONFORTER OU A CREER

Ces différents types d'espaces correspondent à des espaces publics ou privés, et à des espaces verts qui entrent dans la structuration des projets à l'échelle de la commune.

	Espaces publics majeurs
	Espaces publics ou privés de proximité
	Equipement public ou privé

LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

IL s'agit d'affectations dominantes, qui n'excluent pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné.

	Secteur en cours d'urbanisation
	Secteur d'habitat
	Secteur d'activité économique (commerces, services, artisanat)

Légendes des Orientations d'Aménagement sur le secteur du Theil

Le projet de la zone d'activités du Theil est identifié secteur stratégique pour le développement économique du territoire au SCoT et déjà ouvert à l'urbanisation.

3.2. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

En concordance avec ses documents de planification, la Communauté de Communes de Granville Terre et Mer a pour objectifs :

- De favoriser l'extension des entreprises économiques dont les disponibilités foncières seraient inexistantes sur leur actuel site, dans le but de conserver ces entreprises sur le territoire,
- Permettre l'installation de nouvelles entreprises économiques, qui viendront compléter le tissu déjà existant et développer l'emploi sur le territoire,
- Développer un projet à valeur ajoutée,
- Créer les conditions pour la réalisation d'un projet d'aménagement de qualité intégrant les composantes urbaines, paysagères et environnementales pour favoriser l'intégration du projet dans son contexte.

La concentration des activités sur un même parc permettra de créer des synergies entre les entreprises, de pouvoir mutualiser des espaces et équipements (parkings...).

Le projet a par ailleurs été retenu au regard de son insertion dans l'environnement urbain et naturel et ce, pour plusieurs raisons :

- La desserte viaire du parc d'activité via un accès unique depuis la Départementale 924 en partie Est du site permet de limiter l'impact sur les hameaux existants (seul un accès de secours est envisagé depuis la D154) ;
- La création d'un giratoire sur la D924 permettra aux véhicules sortant du parking du Bar-Restaurant du Theil, côté rue des Mésanges, de pouvoir faire demi-tour et rejoindre Granville ou la D971 en toute sécurité, et sans passer justement par l'étroite rue des Mésanges (celle-ci pourra être limitée à l'usage des VL, piétons et cycles).
- La desserte en boucle de l'opération permet d'éviter les grandes placettes de retournement imperméables et limiter le linéaire de voirie ;

- Le tracé de la voirie permet de préserver le patrimoine naturel. L'évitement est en effet privilégié par rapport au reliquat de haies existantes. Elles seront intégrées et interconnectées à la trame verte locale en les complétant de nouvelles plantations ;
- Une réelle ossature végétale sera développée dans le prolongement du linéaire de haie existante permettant de favoriser les continuités écologiques et donc la biodiversité ;
- Les cheminements doux existants sont préservés et la trame viaire sera doublée d'un réseau de cheminement piétons et cycles, ce qui permettra de promouvoir les modes de déplacements dit actifs au sein de la zone et jusqu'en dehors, et de préserver les usages existants (randonnées, ...) ;
- La volonté de paysager les espaces publics et de mettre en valeur la gestion des eaux pluviales participera, là encore, à favoriser l'intégration du projet dans son environnement ;
- La réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales paysagers (rendus nécessaires par la faible infiltration du sol ne permettant pas l'infiltration) participera au maintien d'espaces naturels généreux et de corridors écologiques ;
- Enfin, l'organisation urbaine cherche à s'intégrer par rapport aux habitations existantes en ménageant des franges paysagères mais aussi en définissant des zones avec des hauteurs de bâtis et des tailles de parcelles qui répondent au contexte environnant (petites parcelles à proximité des hameaux du Bas et du Haut Theil, grandes parcelles plus à l'Est et au Sud).

DOSSIER PROVISoire

IV - LE PROJET

Le projet de parc d'activité du Theil vise donc à répondre aux demandes d'implantations d'entreprises et à l'aménagement d'un pôle environnemental. Ce dernier correspondant à la création d'un équipement public par la communauté de commune 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 diagnostic pluridisciplinaire réalisé courant 2018 a permis de mettre en exergue les points d'attention à prendre en compte pour la réalisation des scénarios d'aménagement. Celui-ci a été enrichi de l'expertise des riverains et d'associations locales conviés lors d'une réunion-atelier le 11 décembre 2018. La synthèse s'est traduite par une liste d'enjeux et d'objectifs qui reprend les thématiques soulignées lors du diagnostic.

IV.1. LES PRINCIPAUX ENJEUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

4.1.1. Les Enjeux

Les Enjeux Paysage, cadre de vie :

- Préserver un cadre de vie de qualité aux riverains et offrir un cadre de travail agréable
- Eviter les nuisances olfactives et auditives
- Aménager un parc d'activités intégré et qualitatif
- Mettre en lien activités existantes et futures

En termes de déplacement :

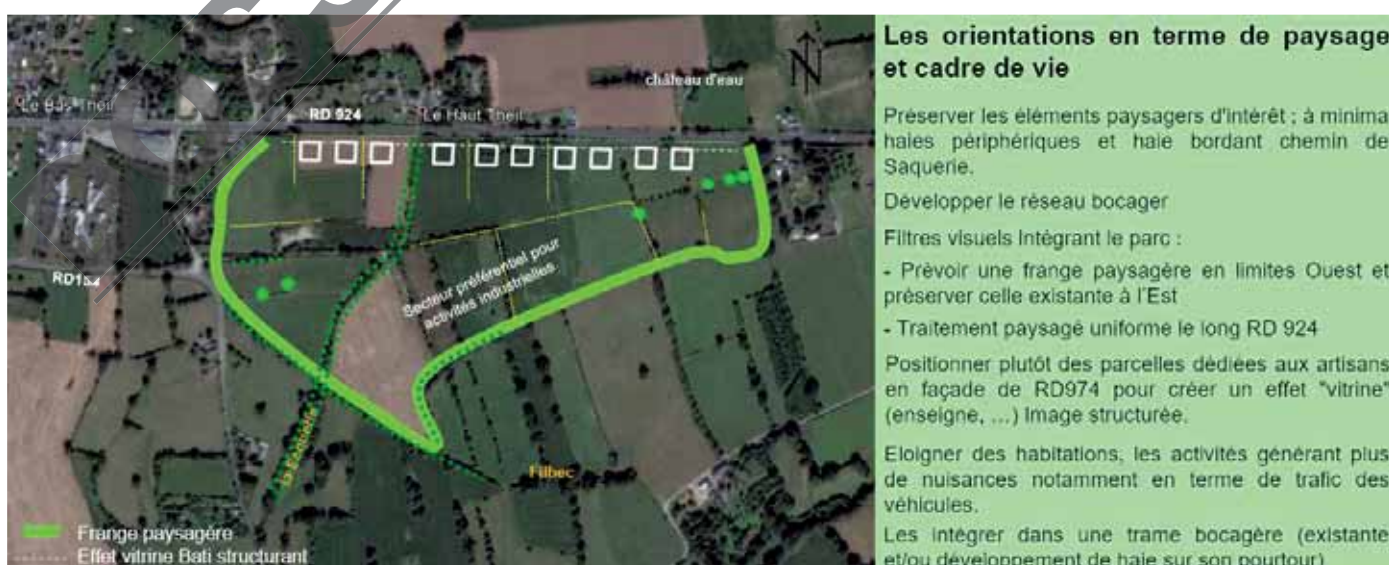
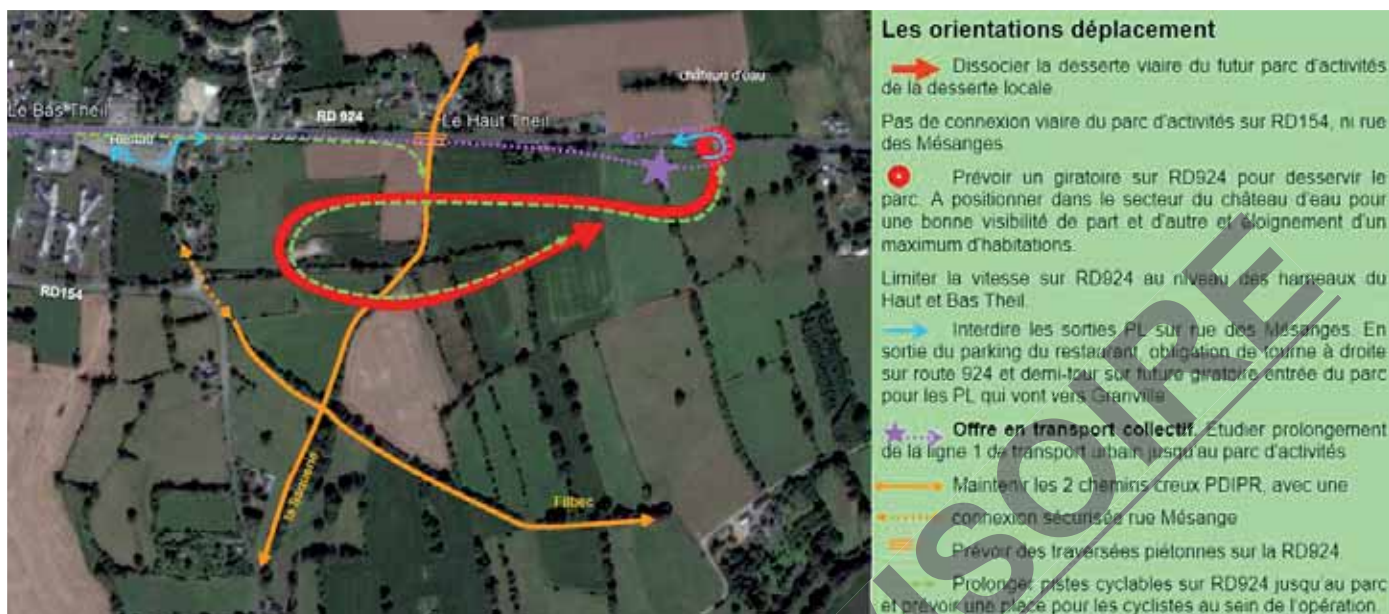
- Sécuriser et faciliter les déplacements et notamment les déplacements piétons et cycles dans et autour du site (connexions avec les voiries).
- Garantir la continuité des itinéraires de randonnées. Pérenniser les 2 liaisons PDIPR avec leurs usages.
- Assurer une bonne desserte du site
- Réduire les nuisances liées à la desserte du Parc pour les riverains
- Assurer une offre en transport collectif.

Les Enjeux Biodiversité et hydraulique :

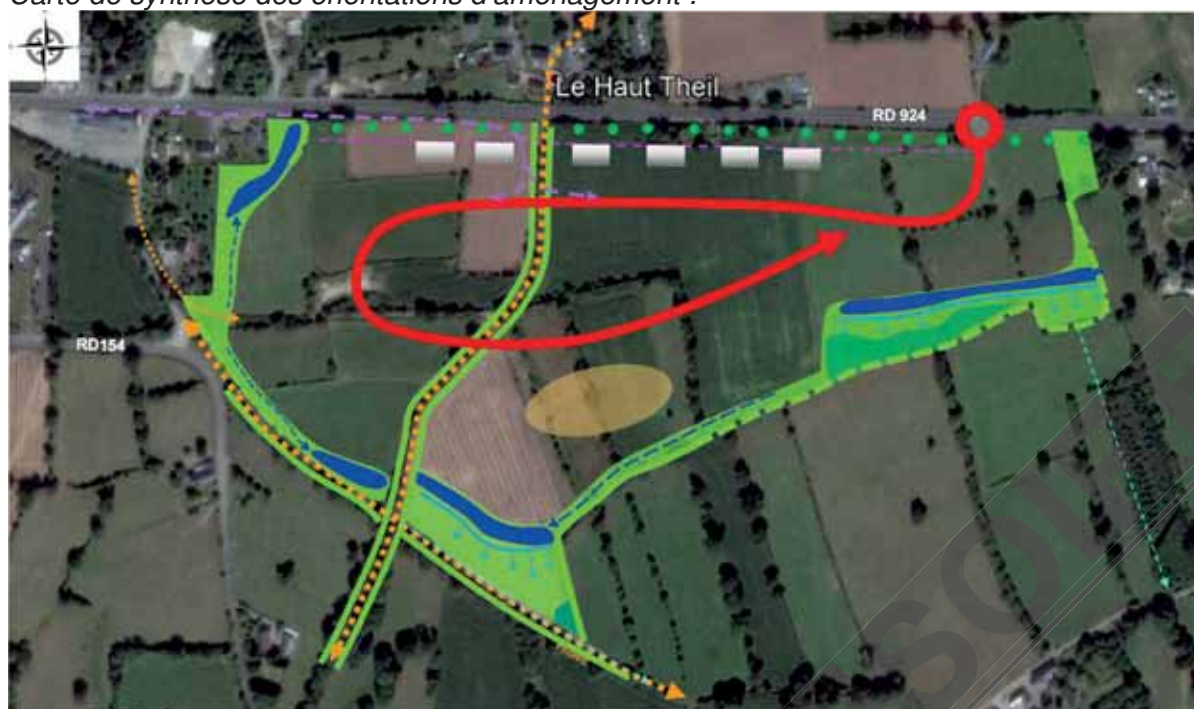
- Résoudre les problèmes d'inondation en aval,
- Réguler les Eaux Pluviales sur site,
- Préserver et développer la biodiversité.







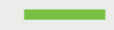



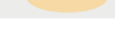

Pour répondre à ces enjeux, des orientations d'aménagement ont été définies, notamment avec des riverains lors du deuxième temps de la réunion-atelier du 11 décembre 2018 et retenues par les élus. Elles sont détaillées ci-après.

4.1.2. Les Orientations d'aménagement



Carte de synthèse des orientations d'aménagement :



-  Principe de desserte viaire
-  Chemin
-  Piste cyclable (prolongement)
-  Frange paysagère
-  Bassin de rétention EP
-  Nœud de dispersion
-  Zone humide (à étendre)
-  Haie majeure
-  Confortement haie
-  Aménagement paysager de la vitrine sur RD
-  Bâtiment « vitrine »
-  Zone préférentielle d'implantation du pôle environnemental

IV.2. LES INTENTIONS - LE PARTI D'AMENAGEMENT

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.

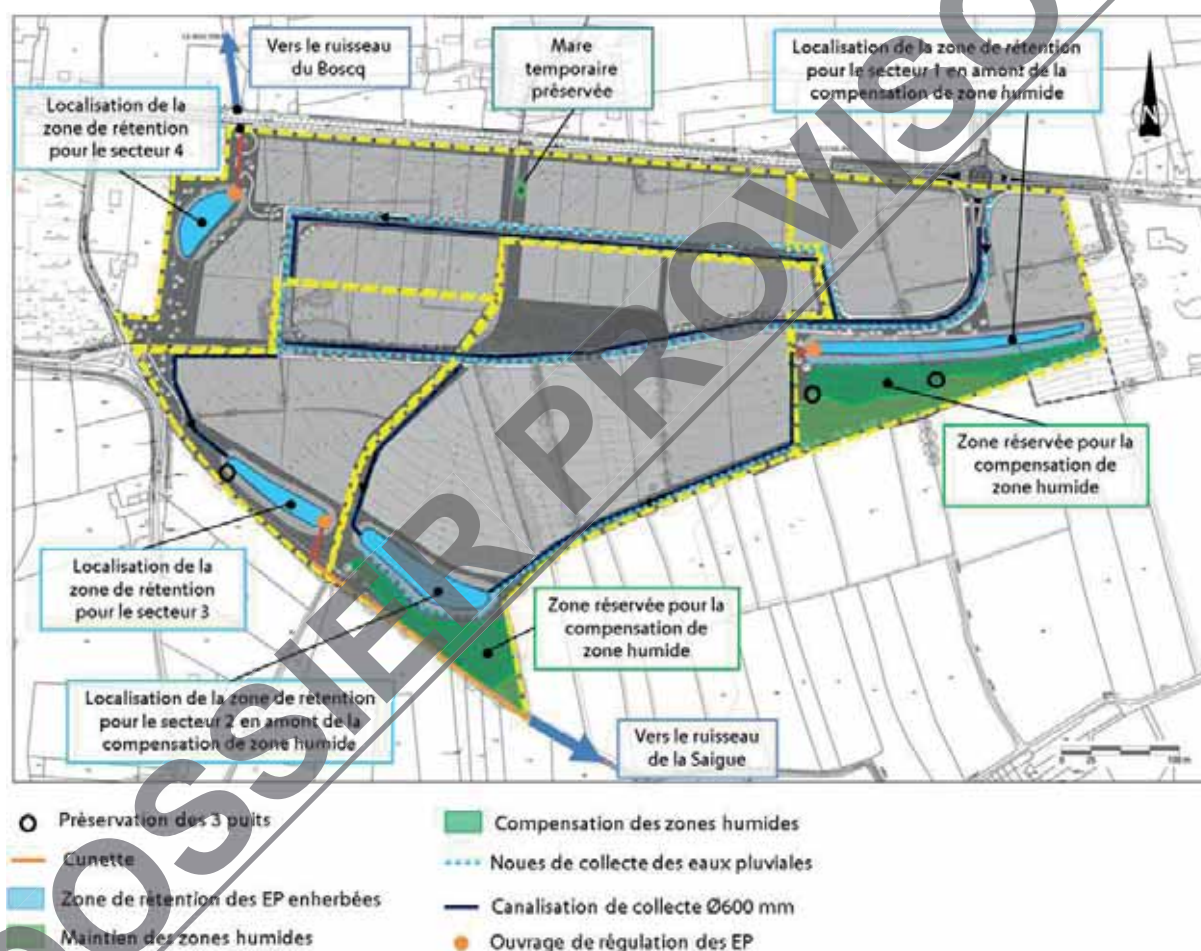
Le projet favorisera un **cheminement doux** (piétons, cycles) qui profitera aux activités du site. Les **chemins de randonnées seront préservés (la Saquerie et le Filbec)**, ainsi que **les haies bocagères et la mare** qui les caractérise. Des connections douces seront aménagées avec le hameau Ouest 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 de convivialité en partie centrale d'opération (autour de la haie préservée), espace qui pourrait recevoir des tables de pique-nique...

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.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées sur le volet hydrologie :



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.

Principales mesures envisagées liées au volet déplacement :



- Itinéraire piéton (chemin de randonnées)
- Piste cyclable
- Voie mixte (piéton, cycle)

- Aménagement d'un giratoire d'environ 36 m de diamètre sur la RD 924, au niveau du point haut
- Arrêt de bus envisagé pour desservir le site

Légende : - - - site d'étude

Schéma d'intention :



Légende : - - - périmètre de ZAC

Il est envisagé, au Nord plutôt des petits lots destinés à des artisans (les parcelles pourraient faire de 1500 à 2500 m²) et des lots de surfaces plus importantes au Sud et à l'Est (en entrée d'opération). En partie centrale Sud (en violet sur le schéma d'intention) un îlot est pressenti pour le pôle environnemental de Granville Terre et Mer.

Parcelles ayant fait l'objet de l'étude mais retirées du périmètre de ZAC :



Légende : --- périmètre de ZAC

Au vu de la topographie, de la gestion hydraulique et dans un souci de cohérence de continuité paysagère, la partie Sud de la parcelle section C n°1916 située à l'angle Sud-Est de l'opération ne sera pas aménagée, elle restera à usage agricole. Elle pourra éventuellement ultérieurement être déclassée en zonage A au PLU. Aussi, il a été décidé de l'exclure du périmètre de ZAC.

D'autre part la petite parcelle AC65 de 500m², maîtrisée par la collectivité (située à l'ouest au croisement de la rue des Mésanges et du chemin agricole la Croix), classée en NHr est aussi exclue du périmètre du fait de son classement au PLU en zone naturelle comportant des hameaux. 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).

IV.3. LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

A l'issue des études de création de ZAC, le programme prévisionnel des constructions de la ZAC du Theil permet d'envisager une quarantaine lots cessibles qui ont vocation à accueillir des activités d'artisanat, d'industrie et d'équipement public (pôle environnemental).

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.

Ce programme qui pourrait comprendre une quarantaine de lots de tailles variées, répond aux exigences du ScoT.

DOSSIER PROVISoire

V - PERIMETRE DE ZAC ET SITUATION CADASTRALE

La Zone d'Aménagement Concerté qui s'étendra sur une superficie d'environ 23 hectares, permettra la réalisation d'un parc d'activités artisanales et industrielles.

Le périmètre est délimité comme suit :

- au Nord, la Départementale 924 ;
- à l'Est, deux champs ;
- au Sud-Est une haie bocagère et des terres agricoles ;
- au Sud-Ouest le chemin creux de Filbec bordé de haies ;
- à l'ouest le Hameau du bas Theil et la RD 154

Liste des parcelles cadastrales concernées en totalité ou pour partie (pour la parcelle C1916) par le secteur de la ZAC :

Section	N°	Contenance en ha de la parcelle
C	37	0,6680
C	49	0,6712
C	50	6,2610
C	1099	0,0148
AC	43	0,7257
C	41	1,1110
C	42	0,5775
C	39	1,2650
C	54	0,7860
C	1913 (primitive 56)	0,1472
C	1914 (primitive 56)	0,4453
AC	63	1,3715
C	40	0,8640
C	46	0,6130
C	47	0,5066
AC	42	0,7417
AC	44	0,4967
C	53	0,6440
C	1916	0,7469
AC	62	0,0062
AC	40	0,8410
AC	41	0,6610
C	43	0,3465
C	48	0,4284
C	52	0,0450
C	51	0,1110
C	44	0,4670
C	45	0,4190
C	38	0,5740
TOTAL		22,5562

Le site d'étude comprend également des chemins publics non cadastrés. Soit une emprise totale d'environ 23ha.

Concernant la maîtrise foncière, Granville Terre et Mer a déjà anticipé depuis plusieurs années cette opération et a déjà fait l'acquisition de la majorité des terrains. A ce jour, la collectivité maîtrise plus de 87% de l'emprise des parcelles cadastrées de la ZAC (correspondant à près de 20ha).

Plan présentant le périmètre de la ZAC :



Voir également la pièce n°2 du dossier de création présentant le périmètre de ZAC sur un format papier plus grand.

ZAC DU THEIL Commune de Saint-Planchers



DOSSIER DE CREATION DE ZAC

4 – REGIME DE LA ZONE, AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

DOSSIER PROVISOIRE

REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

En application de l'article L. 331-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et aménagements édifiées dans le périmètre de la ZAC du Theil seront exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement (TA).

Une participation couvrant au moins le coût des équipements visés à l'article R. 331-6 du Code de l'Urbanisme sera demandée aux constructeurs opérant dans le périmètre de la ZAC du Theil.