

## NOTE DE MOTIVATION DE LA DECISION

**Document annexé à la délibération portant approbation du dossier de création de ZAC / conseil communautaire du 28 avril 2022**

Conformément à l'article L. 123-19-1 du Code de l'environnement relatif au principe de participation du public, la présente note expose, à la suite de la procédure de participation du public au titre du Code de l'environnement, et de façon séparée à la décision de la Collectivité, les motifs que celle-ci retient en vue de la création de la ZAC du Theil.

### 1. RAPPEL DU PROJET

Le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur du Theil, sur commune de St Planchers, a pour objet l'aménagement d'un parc d'activités sur une emprise d'environ 23 ha le long de la RD 924. La Communauté de Communes Granville Terre et Mer est le maître d'ouvrage de ce projet.

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;
- lancement de la procédure de ZAC et 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 ) réception de l'avis et réponse de la collectivité ;
- 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)

A l'issu des études de faisabilité et de la concertation préalable, le projet de ZAC retenu doit intégrer les enjeux suivants:

- répondre aux besoins des entreprises en proposant des tailles de parcelles variées au sein du parc d'activités ;
- prévoir un accès sécurisé depuis la RD 924 et dissocier la desserte viaire du futur parc d'activité de la desserte locale ;
- intégrer les cheminements doux au sein et en périphérie du site incluant le maintien des chemins creux présents ;
- maintenir au maximum les zones humides présentes sur le site et compenser la perte de certaines zones humides directement au sein du périmètre ;
- proposer des modes de gestions des eaux pluviales par hydraulique douce ;

- préserver les éléments du paysage d'intérêt : chemins, haies, arbres remarquables et recréer des espaces tampons végétalisés en limite ouest et sud du projet ;
- assurer l'intégration du parc d'activité depuis la RD924 et préserver les cônes de vues sur le grand paysage ;
- assurer une intégration des bâtiments du parc d'activités notamment en s'appuyant sur la topographie du site ;
- prévoir des parcelles de taille variés dont un espace dédié à un équipement public pour la gestion des déchets.

Il est envisagé, au Nord plutôt des petits lots destinés à des artisans (les parcelles pourraient faire de 1500 à 2500 m<sup>2</sup>) 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'esquisse du projet de ZAC est la suivante:



## 2. MOTIVATIONS PRINCIPALES DE CREATION DE LA ZAC

Les motivations de la Communauté de Communes, en tant que maître d'ouvrage, pour créer la ZAC du Theil, s'appuient sur les éléments issus de l'étude d'impact, de l'étude de faisabilité, de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, de la réponse de la collectivité à cet avis et des contributions de la concertation préalable et de la participation du public par voie électronique.

- 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 ;

Les analyses présentées dans les différents documents relatifs à la création de la ZAC font état d'une saturation des zones d'activités du territoire communautaire (au-delà de 90%). Le gisement foncier mobilisable au sein de ces zones d'activités est estimé à environ 10 ha, en dent creuse et division de grandes parcelles. Ce gisement foncier est principalement situé dans des zones à vocation commerciale ou conchylicole alors que les besoins exprimés concernent les activités artisanales et industrielles.

Par ailleurs, les analyses prospectives estiment que le besoin en foncier pour les 15 à 20 prochaines années sur le territoire est d'environ 20ha. Le projet retenu pour la ZAC du Theil permettrait donc à la collectivité de couvrir ses besoins.

- Assurer la création d'une zone d'activité répondant aux besoins exprimés sur le territoire ;

Dans un contexte de concurrence territoriale, il convient que la Communauté de Communes Granville Terre et Mer soit en mesure de répondre aux besoins de développement des entreprises locales et aux besoins d'installation d'entreprises externes au territoire. La pérennité et le développement du tissu économique local est un objectif majeur de la Communauté de Communes qui doit pouvoir se traduire notamment dans une offre foncière adaptée.

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 viendra compléter un ensemble de mesures visant à reconquérir, requalifier et densifier les zones d'activités existantes.

En retenant une opération sous forme de ZAC, il sera possible pour la collectivité d'adapter les aménagements (découpage des lots, mutualisation des espaces, ...) aux évolutions des besoins des entreprises.

- Promouvoir un urbanisme de qualité en intégrant des exigences environnementales dans la création de la zone et la construction des bâtiments ;

Les attentes relatives à la qualité des aménagements du futur parc d'activités, exprimées notamment lors des phases de concertation, sont grandes. Aussi la Communauté de Communes entend intégrer au sein du projet de ZAC du Theil des exigences environnementales à la fois pour les aménagements et pour les constructions projetées. Il s'agira notamment de porter ces exigences dans le cahier des charges de cession des terrains au sein de la ZAC.

- 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 ;

Le projet retenu pour la ZAC du Theil, réserve un espace d'environ 3ha pour répondre au besoin de création d'un équipement public relatif à la compétence de traitement des déchets de la Communauté de Communes.

En prenant en compte les contraintes réglementaires sur le site actuel, l'état des bâtiments et l'évolution des besoins pour cet équipement public (voir la synthèse de la participation du public par voie électronique), la solution de créer un nouvel équipement au sein de la ZAC du Theil a été privilégiée.

- Mettre en œuvre les objectifs du SCOT du Pays de la Baie en termes de création de zone d'activité.

Le projet retenu pour la ZAC du Theil doit participer à la mise en œuvre de la stratégie de développement économique portée à l'échelle du Sud Manche dans le SCOT du Pays de la Baie. En effet dans le SCOT en vigueur, le secteur du Theil est identifié comme une zone à développer pour l'activité économique. Par ailleurs, dans la révision en cours de ce SCOT cette ambition de développement économique est réaffirmée avec un objectif de création de 260 à 280 emplois par an. En créant une nouvelle offre foncière adaptée aux demandes des entreprises, le projet retenu pour la ZAC du Theil pourra contribuer à cette ambition de développement économique.