

PRE BOCAGE INTERCOM



VAL D'ARRY – ZONE D'ACTIVITES

PRESENTATION DU PROJET

Ce dossier contient uniquement la présentation du projet. L'évaluation environnementale fait partie d'un autre dossier

Ref : 17-150/ Juillet 2021

TABLE DES MATIERES

I.	PREAMBULE	3
1.	Synthèse de données du projet	3
2.	Contexte.....	6
3.	Réglementation applicable	6
4.	Maitrise foncière.....	7
II.	DESCRIPTION DU PROJET	8
1.	Origine du projet.....	8
2.	Justification du projet	9
3.	Projet retenu.....	11
A.	Plan global de la zone.....	11
B.	Phasage / Planning de l'opération.....	12
C.	Aménagement.....	13

I. PREAMBULE

1. SYNTHÈSE DE DONNÉES DU PROJET

- **Pétitionnaire :**
 - **Dénomination :** Pré Bocage Intercom
 - **Siret :** 200069524 00011
 - **Adresse :** Maison des services publics - 31 rue de Vire – 14260 Les Monts d'Aunay
 - **Signataire de la demande :** M. Gérard LEGUAY – Président de la Communauté de communes

- **Localisation du projet :**
 - **Géographique :** Sur la commune du Val d'Arry, hameau du Chemin de Sallen - Accès par la voie communale depuis la Route départementale 675
 - **Cadastrale :** Commune de Val d'Arry – Section 702 A – Parcelles : 100, 102, 103, 104, 105, 106 et 356
 - **Cartographique :** Cf. Page suivante

- **Consistance du projet :**
 - Surface d'emprise du projet soumis à procédure de lotissement : 4,7 ha (46.685 m²) – 40.779 m² de surface cessible et 5906 m² d'espace public dont 2.072 m² de voies nouvelles
 - Création d'environ 6 parcelles (parcellaire à la carte) destinées à recevoir des activités économiques (artisans, éco-activités, ...).
 - Les travaux consistent à aménager le site en créant des voies, des réseaux. Les constructions et l'aménagement des parcelles privatives ne font pas partie de l'aménagement ni de ce dossier.
 - Dans le cadre de ce dossier, nous ajouterons 2 parcelles créées antérieurement par division parcellaire. Elles totalisent 59.407 m².
 - L'ensemble de la zone d'activités créée de part et d'autre de la voie intercommunale existante représente donc 106.092 m² (10,61 ha).

- **Régime foncier des terrains :**
 - Les terrains du projet sont à l'heure actuelle propriété de Pré Bocage Intercom.

Les cartes en page suivante permettent de connaître l'implantation du projet.

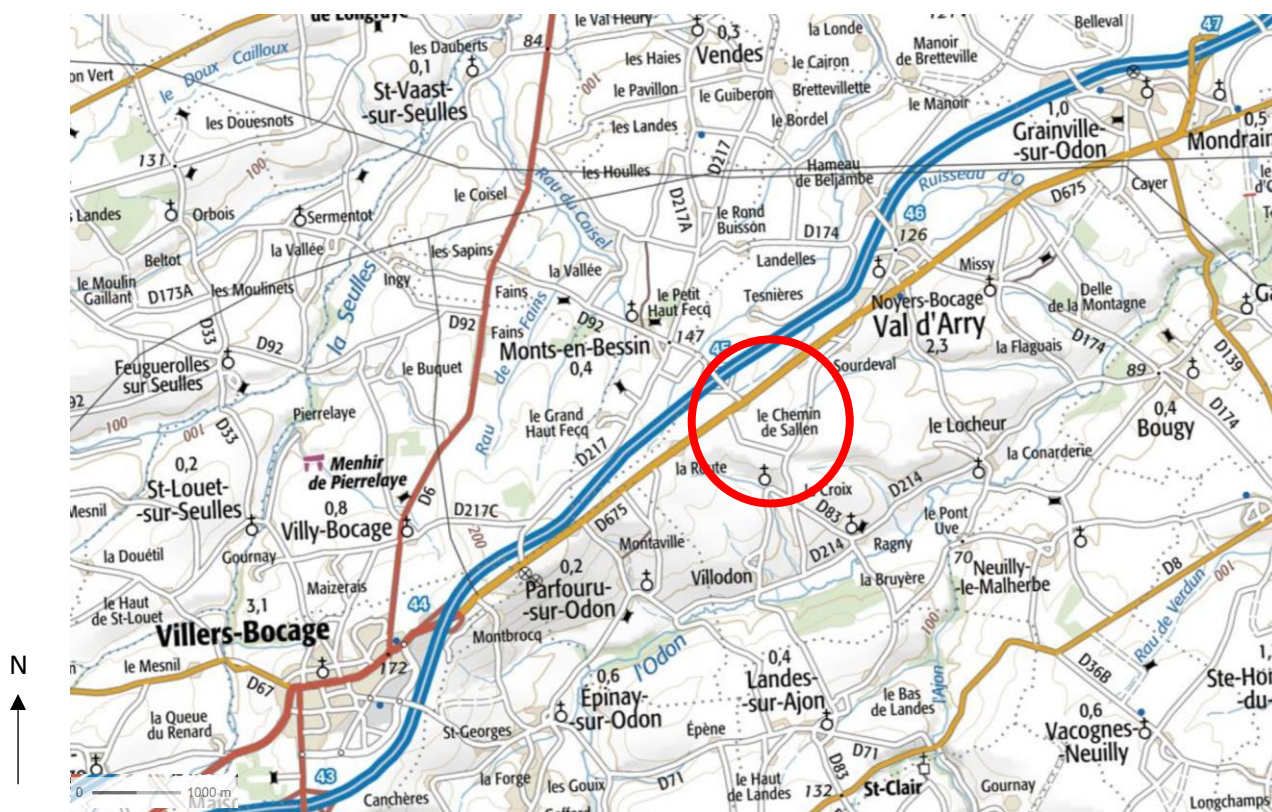


Figure 1 : Localisation du projet sur fond IGN (Fond : Géoportail)

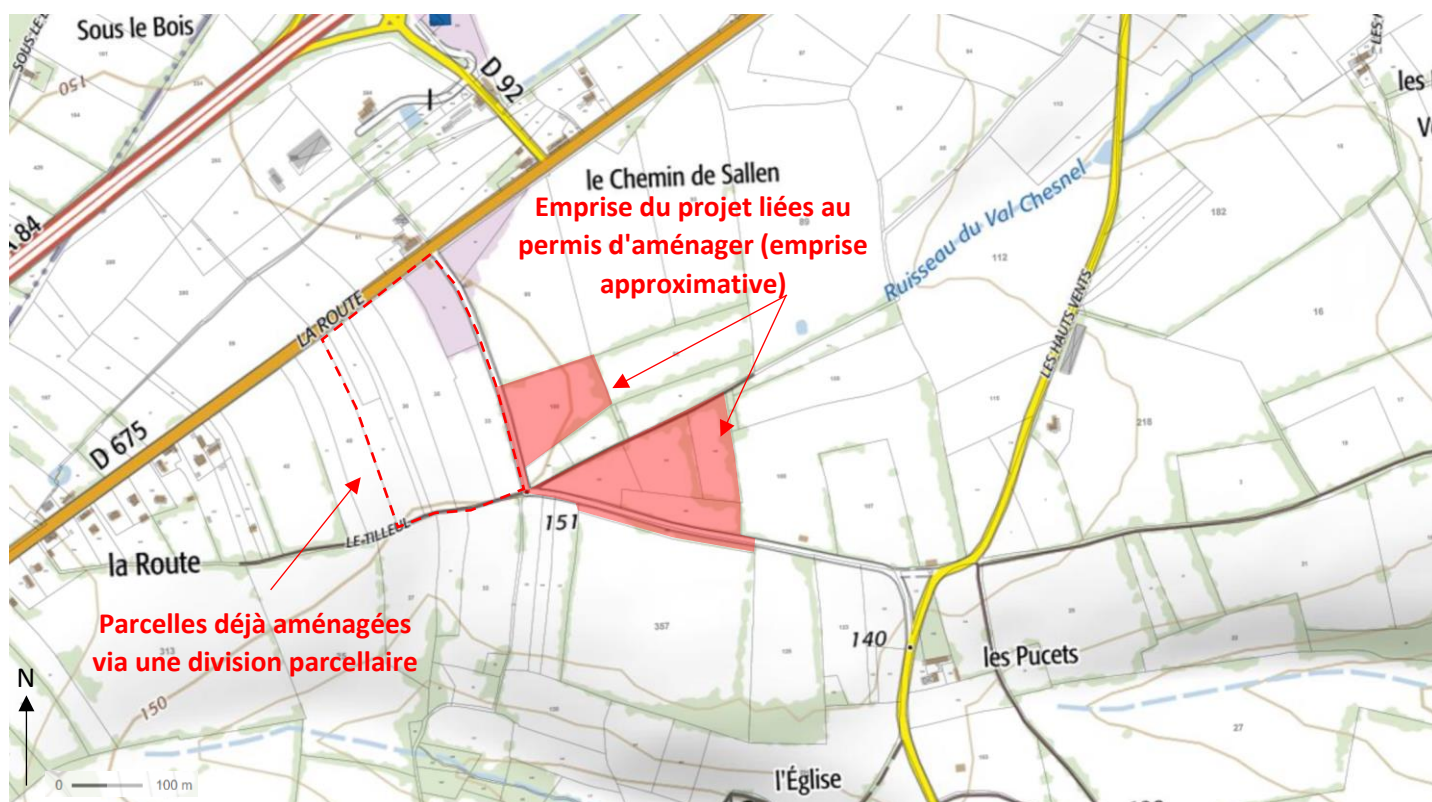


Figure 2 : Localisation du projet sur fond IGN (Fond : Géoportail)

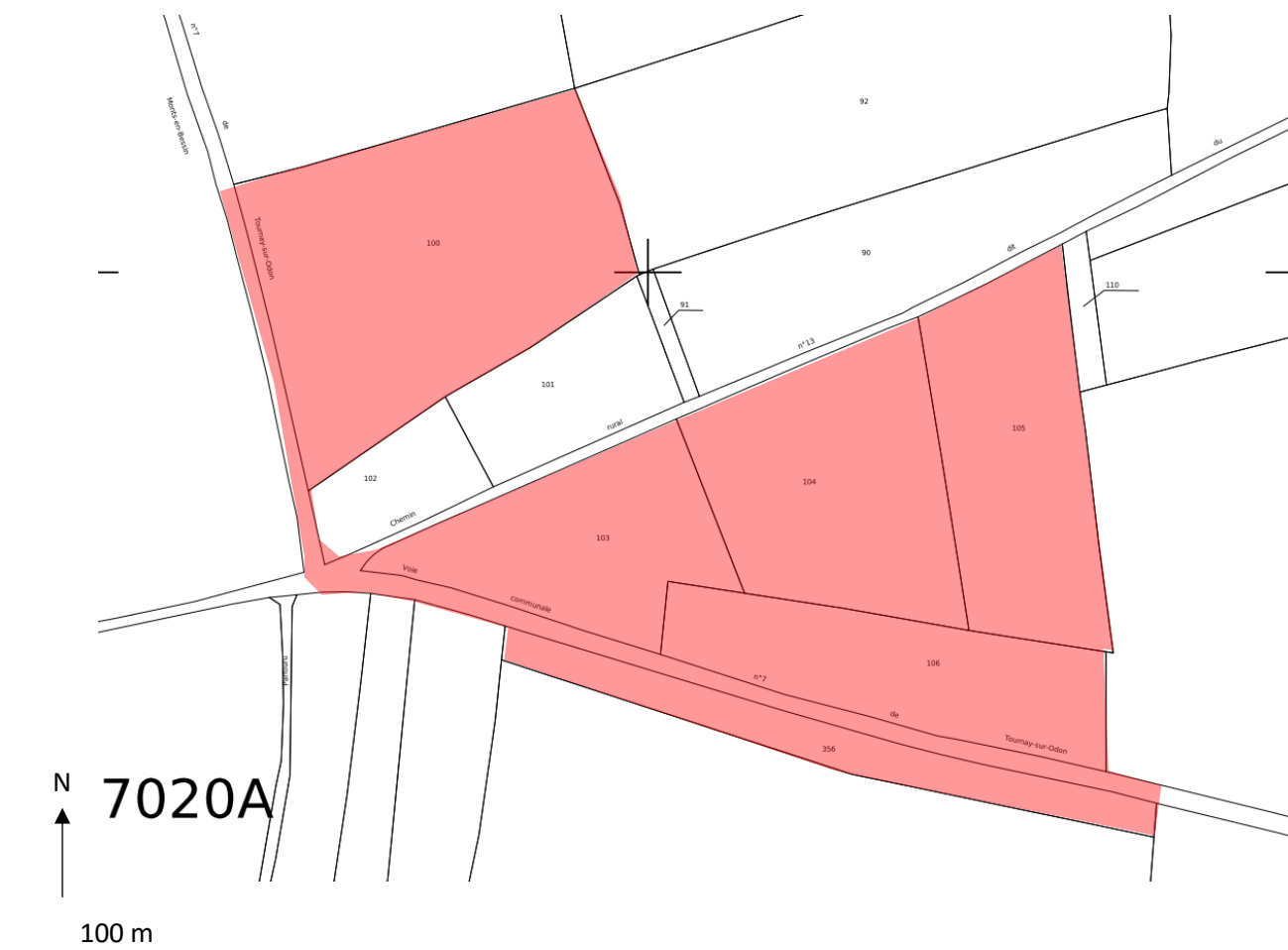


Figure 3 : Emprise du projet sur fond cadastral (Fond : Cadastre.gouv.fr)

2. CONTEXTE

Pré Bocage Intercom nécessite pour son développement économique de réaliser des opérations d'aménagement permettant l'accueil des entreprises, artisans, ...

Des terrains très facilement accessibles par le réseau viaire existant sont présents sur la commune de Val d'Arry. Ces terrains sont indiqués aux documents d'urbanismes comme dédiés à l'accueil d'activités.

L'opération prévoit la réalisation de voies, réseaux, cheminement afin de desservir environ 6 parcelles représentant une surface cessible de 40.779 m². Le différentiel avec les 46.685 m² est occupé par les voies, les cheminements, les espaces verts et les espaces laissés libres à l'état naturel.

3. REGLEMENTATION APPLICABLE

Compte tenu de la superficie du projet, les éléments suivants s'appliquent :

- Code de l'environnement :
 - Article L. 214-3 : Déclaration au titre de la loi sur l'eau
 - en application de l'Article R.214-1 – rubrique 2.1.5.0 : *Rejet 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 supérieure ou égale à 1 ha et inférieure 20 ha (D) ;*
 - le bassin versant collecté se limite à l'opération compte tenu des pentes observées sur le terrain : 4,7 ha
 - Article R.122-2 :
 - Rubrique 39 : *Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.*
 - Le terrain d'assiette du projet est de 46.685 m² entraîne de fait une obligation d'établir un cas par cas.
 - Il a été exigé une évaluation environnementale par l'autorité environnementale lors du dépôt du cas par cas. Cf. Annexe

4. MAITRISE FONCIERE

L'intercommunalité possède les parcelles dédiées au projet sauf une qui est en cours d'acquisition avec le concours de la SAFER.

Le tableau ci-dessous récapitule les parcelles du projet et leur domanialité.

Réf. cadastrales	Surfaces	Maîtrise foncière	Mise à disposition du terrain pour l'agriculture	Observations
100	13 282 m ²	PBI	du 13/04/18 au 30/09/23	Élargissement de voirie et création des lots 3 à 5
103	5 970 m ²	PBI	du 13/04/18 au 30/09/23	Pour création de la surlargeur de voirie et des lots 6 et 7
104	8 280 m ²	PBI	du 13/04/18 au 30/09/23	
105	7 280 m ²	SAFER (en cours d'acquisition par PBI)	-	
106	6 588 m ²	PBI	du 13/04/18 au 30/09/23	
356	3 644 m ²	PBI	-	Bande de terrain de l'autre côté de l'emprise ZA

Autres parcelles pour information :

Réf. cadastrales	Surfaces	Maîtrise foncière	Mise à disposition du terrain pour l'agriculture	Observations
90	8 150 m ²	PBI	du 13/04/18 au 30/09/23	Zone humide
91	310 m ²	PBI	du 13/04/18 au 30/09/23	Zone humide
101	3 580 m ²	PBI	du 13/04/18 au 30/09/23	Zone humide
102	2 207 m ²	PBI	du 13/04/18 au 30/09/23	Zone humide partielle et reprise de voirie

II. DESCRIPTION DU PROJET

1. ORIGINE DU PROJET

La Zone d'Activités dont il est question est projetée pour répondre à un manque de foncier dédié au développement économique, et contribuer aux objectifs de développement du SCoT du Pré-Bocage : « Accueillir 2.800 nouveaux ménages sur la période 2017-2035 ; Prévoir les moyens et les surfaces foncières aptes à localiser une partie des 2.325 emplois supplémentaires nécessaires, dont 813 en zones d'activités économiques ».

La Zone d'Activités de Villers-Bocage connaît une forte pression foncière en croissance depuis 6 ans, et par ailleurs n'a pas vocation à accueillir tous les types d'activités. Les lots maîtrisés par l'intercommunalité situés dans la ZA de Seulline (Coulvain Eco 5) sont tous commercialisés. La disponibilité foncière est également très limitée à Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon) comme à Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé).

De plus, l'intercommunalité travaille prioritairement sur :

- Conseil et incitation à la densification et à l'optimisation du foncier immédiatement disponible ;
- Conseil et incitation à la réhabilitation de l'immobilier d'entreprises ;
- Développement de l'immobilier d'entreprises porté par l'EPCI [mise en service d'une pépinière d'entreprises à Villers-Bocage (Prébo'Cap) en 2018, livraison en avril 2021 de nouveaux locaux pour les entreprises au sein du site du 31 rue de Vire à Aunay-sur-Odon, location d'ateliers à Seulline...].

Malgré ces efforts d'optimisation de l'existant, la projection d'une nouvelle ZA s'est imposée afin de :

- Proposer de nouveaux terrains d'activités pour répondre aux besoins des entreprises locales en développement et d'entreprises exogènes complémentaires de l'existant, afin de renforcer l'écosystème économique du Pré-Bocage ;
- Disposer de lots d'un nouveau type, aux surfaces plus grandes, pour y implanter des activités spécifiques qui n'ont pas vocation à s'installer dans les autres ZA de l'EPCI.

Initialement, l'aménagement d'une Zone d'Activités était projeté sur le plateau, à Maisoncelles-Pelvey (Cf. Figure 4). Cette localisation a fait l'objet d'une modification sous l'influence d'un projet de construction d'une unité de méthanisation porté par la société Vol-V Biomasse. En effet, la ZA devait également pouvoir permettre l'implantation d'une unité de méthanisation en réponse à un double enjeu :

- Traitement et valorisation de sous-produits issus des usines agroalimentaires de Villers-Bocage, en particulier Elivia et Brocéliande, et des sous-produits de l'élevage en partenariat avec le monde agricole ;
- Développement des énergies renouvelables, en lien avec les objectifs du PCAET.

Le site de Maisoncelles-Pelvey n'a donc pas été aménagé une zone existant déjà sur la commune. Il n'est pas prévu de nouvelle zone d'activité sur cette commune.

Ainsi, le site de Tournay-sur-Odon, commune nouvelle de Val-d'Arry, a été choisi pour les motifs suivants :

- Présence d'une conduite de transport de gaz, permettant l'injection de biogaz dans le réseau ;
- Accès rapide à l'A84 via le double échangeur de Monts-en-Bessin ;
- Accès direct à la RD675 ;
- Situation géographique stratégique entre Villers-Bocage et l'agglomération caennaise ;
- Site semi-urbanisé à moindre impact sur les habitations, le paysage et l'agriculture.

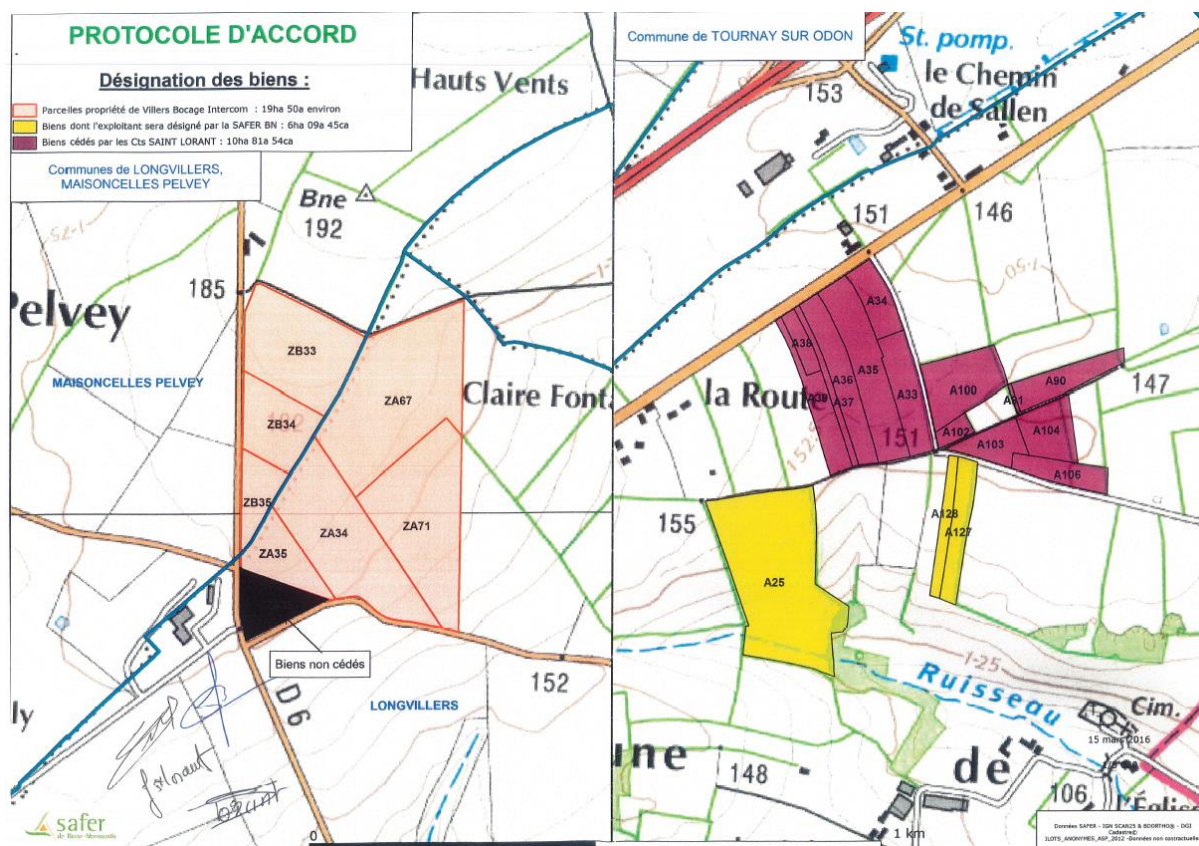


Figure 4 : Échange de 20 hectares à Maisoncelles-Pelvey contre 10 hectares à Tournay-sur-Odon, en accord avec la SAFER et les acteurs locaux – Source : PBI

2. JUSTIFICATION DU PROJET

Le PLUi de Pré Bocage Intercom exige via son orientation n°2 de permettre le développement socio-économique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement (page 32 justifications du PLUI EST secteur 3).

Sur les objectifs d'équilibre : Un équilibre est défini à l'échelle du territoire entre le développement des pôles de Villers-Bocage et Val d'Arry (Noyers-Bocage), Les Monts D'Aunay, Caumont Sur Aure et de l'espace rural : il guide la répartition de l'habitat, de l'activité économique et des équipements.

Le choix de sa localisation a été justifié par : (page 32 justifications du PLUI EST secteur 3)

- Une bonne accessibilité routière depuis la RD 675
- La proximité d'un échangeur complet depuis l'A84 accessible via la RD 92,
- Une maîtrise foncière des terrains et un partenariat avec la SAFER,

- L'absence d'habitat dans les environs permettant l'implantation d'activités spécifiques,
- Une optimisation du foncier à l'échelle du Secteur d'étude par le report de zones à urbaniser à vocation économique d'autre commune : La zone 2AUX de Noyers-Bocage d'une superficie de 8,70 ha a été supprimée au profit du développement projeté sur Tournay-sur-Odon.
- La présence d'une canalisation de gaz transport.

Ce projet s'explique notamment à travers les données d'analyse suivantes :

- La surface annuelle commercialisée ou réservée a été multipliée par 3,5 pour la ZAE de Villers-Bocage,
- A ce rythme, la ZAE de Villers-Bocage (zone UE exclusivement, hors extensions et AUx) sera entièrement commercialisée dans les 5 ans,
- La ZAE de Val-d'Arry est en phase de pré-commercialisation depuis 2017 et déjà 65,2 % de la surface nette pour l'activité économique est réservée,
- A ce rythme, la ZAE de Val-d'Arry sera entièrement commercialisée en moins de 2 ans,
- On observe plusieurs projets de densification en domaine privé pour optimiser des terrains situés en ZAE,
- Tous les projets accompagnés par PBI font l'objet d'une optimisation de leur consommation d'espace et les réserves foncières non justifiées à court terme sont exclues.

Le PCAET de Pré-Bocage Intercom a fléché une action pour développer les éco-activités sur la ZA de Tournay-sur-Odon (Page 40 du PCAET) retardé pour cause Covid mais en cours d'aménagement et de commercialisation

La mesure vise à proposer une offre économique à caractère de développement durable sur la ZA de Tournay-sur-Odon. Une première phase consiste en l'étude de recensement des activités en lien avec le développement durable et l'identification des activités à implanter pour compléter l'écosystème (outil de production, services supports, fournisseurs). Une deuxième phase consiste en la mise en place d'appels à projets ciblés (méthanisation, starts-up du développement durable, valorisation des sous-produits issus des entreprises du territoire, procédés innovants en économie des fluides, économie sociale et solidaire) et à constituer des outils de communication.

Le PCAET de Pré-Bocage Intercom a fléché une action pour engager les entreprises dans la production et l'utilisation d'énergies renouvelables.

La présence de zone humide a été cernée et prise en compte en modifiant par 2 fois le projet : abandon des terrains le long de la RD puis modification de l'emprise de la placette de retournement afin de ne pas empiéter sur la zone humide.

3. PROJET RETENU

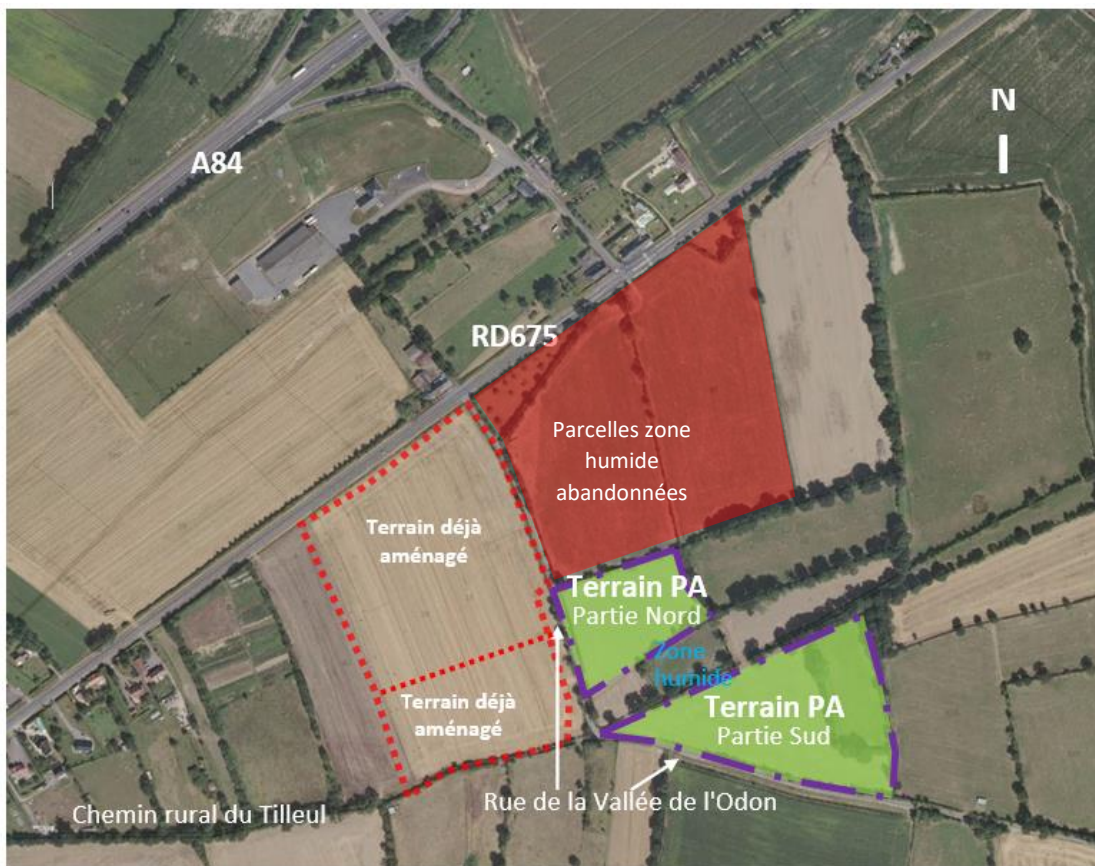
A. Plan global de la zone

Suite aux nombreuses études et aux optimisations du projet tant financières qu'environnementales, le projet suivant a été élaboré et conduit pour réalisation.

Il est donc créé 6 parcelles : 5 pour l'activité et une pour l'accès aux champs en arrière de la zone d'activités et conserver une distance plus importante avec les haies.

Il n'y a pas de voie créée. On ne réalise qu'un élargissement de la rue de la Vallée de l'Odon et une aire de retournement.

La zone humide est conservée telle qu'elle et non aménagée.



Le plan détaillé du projet est donné en annexe.

B. Phasage / Planning de l'opération

Le présent dossier doit être mis en enquête publique au mois de septembre 2021.

Il y aura l'instruction quasi simultanée :

- Du dossier loi sur l'eau (Déclaration) dont la durée est de 2 mois,
- Des 2 permis d'aménager dont la durée est également de 2 mois.

Une fois ces éléments instruits et délivrés, il s'agira de réaliser les travaux d'élargissement de voirie et de prolongation des réseaux. Ces travaux demanderont 1,5 mois.

La commercialisation pourra démarrer à l'issue des autorisations.

Notons que le méthaniseur étant soumis à la réglementation ICPE, son installation sera décalée dans le temps compte tenu des temps d'instruction des dossiers réglementaires.

Synthèse du planning :

Septembre 2021 : Enquête publique

Octobre / Novembre 2021 : Instruction des permis d'aménager et du dossier loi sur l'eau

Décembre 2021 : travaux d'élargissement

Fin premier trimestre 2022 : démarrage de la commercialisation des parcelles et projet d'implantation des entreprises

C. Aménagement

Le schéma ci-dessous montre l'opération telle qu'elle devrait être aménagée. Il est prévu l'élargissement de la voie communale, l'implantation des réseaux des dessertes (eau potable, électricité, télécommunication, ...), les ouvrages de gestion des eaux pluviales et le paysagement de l'opération : plantations, ...



Figure 5 : Schéma d'aménagement du site

Il est donc prévu de réaliser environ 6 parcelles permettant l'accueil d'activités, le parcellaire étant adaptable en fonction de la typologie des preneurs de lot. La parcelle n°6 est réservée à la création d'un chemin d'exploitation pour les champs enclavés et l'entretien de la haie.

L'élargissement de la voie intercommunale se fait en prenant en compte les haies existantes. L'élargissement se fait donc alternativement à droite puis à gauche de la voie.