



# Société Hérouvillaise d'Economie Mixte d'Aménagement

Territoire de Romagny Fontenay

---

## Aménagement du parking Aulnays à Romagny-Fontenay (50)

### Dossier de demande de permis d'aménager

N° pièce	Désignation
PA 2	Notice de présentation
Date	
Juillet 2020	
	BET Urbanisme paysage environnement <hr/> <b>ADEPE</b> 26, Avenue Henri Fréville - 35 200 RENNES Tél: 02 99 83 06 20 - Fax: 02 99 83 09 20 - e-mail : be-adepe@wanadoo.fr
	BET VRD infrastructure <hr/> <b>INGERIF</b> 33, rue de l'épinaube 72 240 CONLIE Tél: 02 43 29 79 24 - e-mail : accueil@ingerif.com

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<hr/>	
<b>1. PREAMBULE</b>	<b>3</b>
PRESENTATION	3
OBJET DU DOCUMENT	3
<hr/>	
<b>2. CONTEXTE ET ETAT INITIAL</b>	<b>4</b>
<hr/>	
<b>2.1. CONTEXTE TERRITORIAL ET ADMINISTRATIF DE L'OPERATION</b>	<b>4</b>
LE DOCUMENT D'URBANISME (POS)	5
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)	6
<b>2.2. DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS</b>	<b>7</b>
PERIMETRE DE L'OPERATION	7
AUTRES PROTECTIONS AU TITRE DE L'URBANISME	8
PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES	8
ETAT INITIAL ENVIRONNEMENTAL	9
TRADUCTION DE L'ETAT INITIAL EN ENJEUX ET INTENTIONS.	13
RECAPITULATIF DES ENJEUX PRINCIPAUX	13
<hr/>	
<b>3. PRESENTATION DU PROJET URBAIN</b>	<b>14</b>
<hr/>	
<b>3.1. VOCATION ET OBJECTIFS ET COMPOSITION</b>	<b>14</b>
<b>3.2. PARTI RETENU POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES</b>	<b>15</b>
INSERTION PAYSAGERE EN ENVIRONNEMENTALE	15
FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ACCES	15
NUISANCES SONORES	15
<b>3.3. PHASAGE</b>	<b>15</b>
<b>3.4. SURFACE CESSIBLE</b>	<b>15</b>
<b>3.5. SURFACE DE PLANCHER</b>	<b>15</b>

### Demandeur

#### SHEMA

15 avenue Pierre Mendès France  
14 000 Caen  
Tél. 02 31 06 66 83

# 1. Préambule

## Présentation

La SHEMA envisage, en accord avec la commune de Romagny-Fontenay et la Communauté d'Agglomération du Mont-Saint-Michel Normandie, la réalisation d'une aire de stationnement de 150 places réservée uniquement pour les véhicules légers sur la commune de Romagny-Fontenay.

Le terrain aménagé lors de la présente opération, qui portera le nom de « **parking Aulnays** », **représente une superficie totale d'environ 7642 m<sup>2</sup>**, sur un terrain dont la contenance cadastrale est d'environ 1,50 hectare (parcelle ZN 136).

Les objectifs du maître d'ouvrage sont :

- **Economique** : répondre au besoin urgent des entreprises existantes en matière d'offre de stationnements pour leurs salariés au vu de leurs développements économiques et du fort accroissement des activités,
- **Sécuritaire** : permettre de séparer les flux routiers entre le trafic lié à la logistique de l'entreprise (poids-lourds et chariot élévateur) et celui des salariés – accès indépendants depuis le giratoire de la RD977 qui comprend une attente déjà anticipée,
- **Environnementaux** : limiter au maximum les impacts de l'aménagement notamment sur les zones humides et assurer une gestion des eaux pluviales qualitative.

Après analyse du projet retenu, le demandeur souhaite déposer un permis d'aménager et une déclaration préalable pour les rubriques suivantes :

- 6 ) Aire de stationnement ouverte au public pouvant contenir au moins 50 unités,
- 7 ) Affouillements et exhaussements de sols (pour la rampe d'accès au parking depuis le giratoire de la RD977) - Hauteur pour un exhaussement qui excède 2 mètres et dont la superficie est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> mais inférieure à 2 ha- Déclaration préalable,

Le projet fait l'objet des études suivantes :

- L'élaboration du présent **dossier de permis d'aménager**, vient **préciser les conditions de l'urbanisation du secteur**, sur la base d'un diagnostic multicritères,
- Les études de maîtrise d'œuvre,
- Une étude d'impact portant sur une emprise plus importante intégrant l'ensemble du plan guide envisagé à long terme sur la zone,
- Un dossier d'incidence au titre de la loi sur l'Eau intégrant notamment l'impact sur les zones humides – dossier en cours de finalisation,

## Objet du document

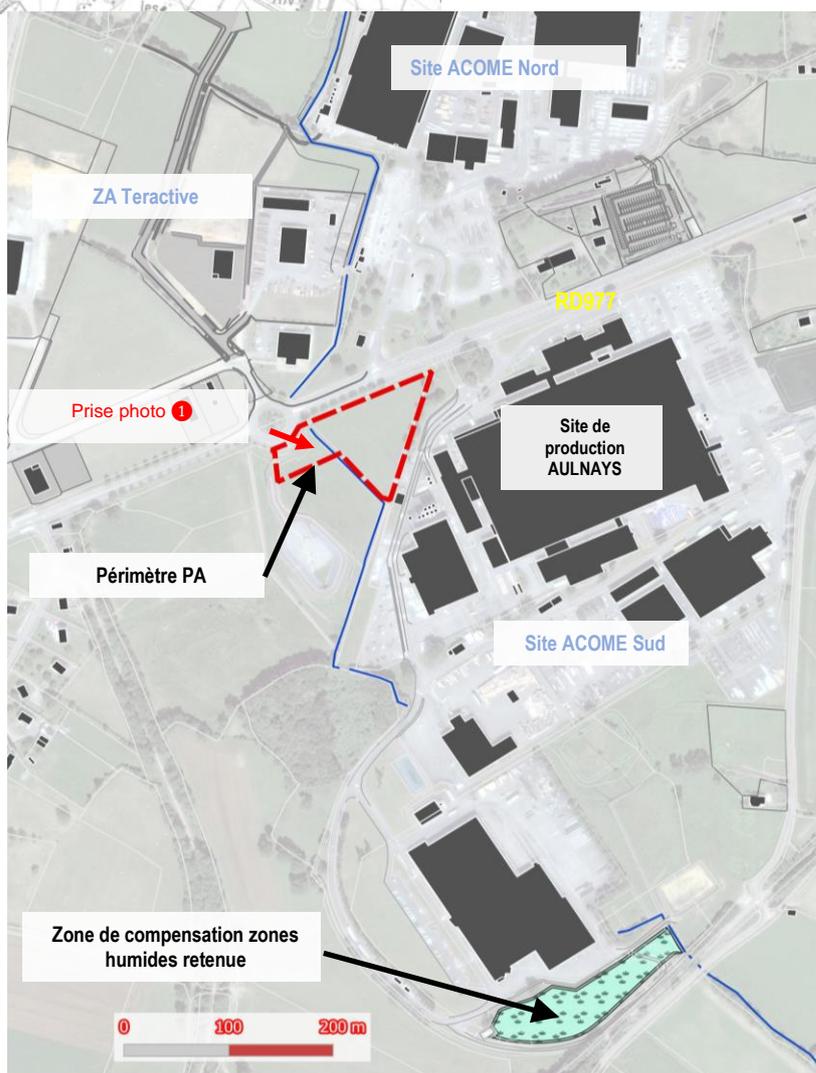
La procédure retenue par le demandeur implique le dépôt d'un dossier de demande de permis d'aménager au sens des articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le présent document constitue la **notice de présentation** de l'opération (Pièce PA2).

De ce fait, il est composé :

- des données de cadrage (**contexte réglementaire, description du site, objectifs et enjeux**, projets avoisinants), en synthèse du diagnostic multicritères,
- des éléments de projet (partis urbains, paysagers et techniques, surfaces de l'opération). Expliquant la raison d'être du présent dossier.

## 2. Contexte et état initial

### 2.1. Contexte territorial et administratif de l'opération



**Plan de situation :**  
 Le site est localisé au Nord du site de production Aulnays de l'entreprise ACOME, au Sud de la RD977

La Communauté d'Agglomération Mont-Saint-Michel Normandie, qui assure la gestion des principales zones d'activités sur son territoire, s'inscrit dans une volonté d'accompagnement de ses moteurs économiques pour pallier les désavantages géographiques des industries de pointe déjà implantées et pour prévenir les risques de délocalisation.

**Ainsi, la collectivité souhaite répondre aux besoins urgents en terme d'offre de stationnements pour les salariés des entreprises et notamment de l'entreprise ACOME.**

L'entreprise est en pleine expansion (fort développement économique qui engendre des nouveaux besoins en zones de stockage sur les parkings actuels) et l'organisation actuelle des parkings ne présentent plus une capacité suffisante et engendre une forte insécurité dans l'enceinte du site puisque les flux liés aux activités logistiques de l'entreprise et ceux des salariés empruntent les mêmes itinéraires.

Aussi, il a été créé avec le Département de la Manche, qui s'inscrit dans les mêmes objectifs en terme de développement économique du territoire, un syndicat mixte nommé « Mortainais aménagement » pour accompagner les entreprises et particulièrement les projets autour du site de l'entreprise ACOME. Ce syndicat a par la suite désigné la SHEMA comme aménageur de la zone pour mener à bien les aménagements retenus par le syndicat, en collaboration avec les entreprises du site.

Concernant le projet d'aire de stationnements, cette zone est comprise dans une étude d'impact réalisée à une échelle élargie (plan guide envisagé à long terme) et un dossier « loi sur l'eau » est en cours de finalisation.

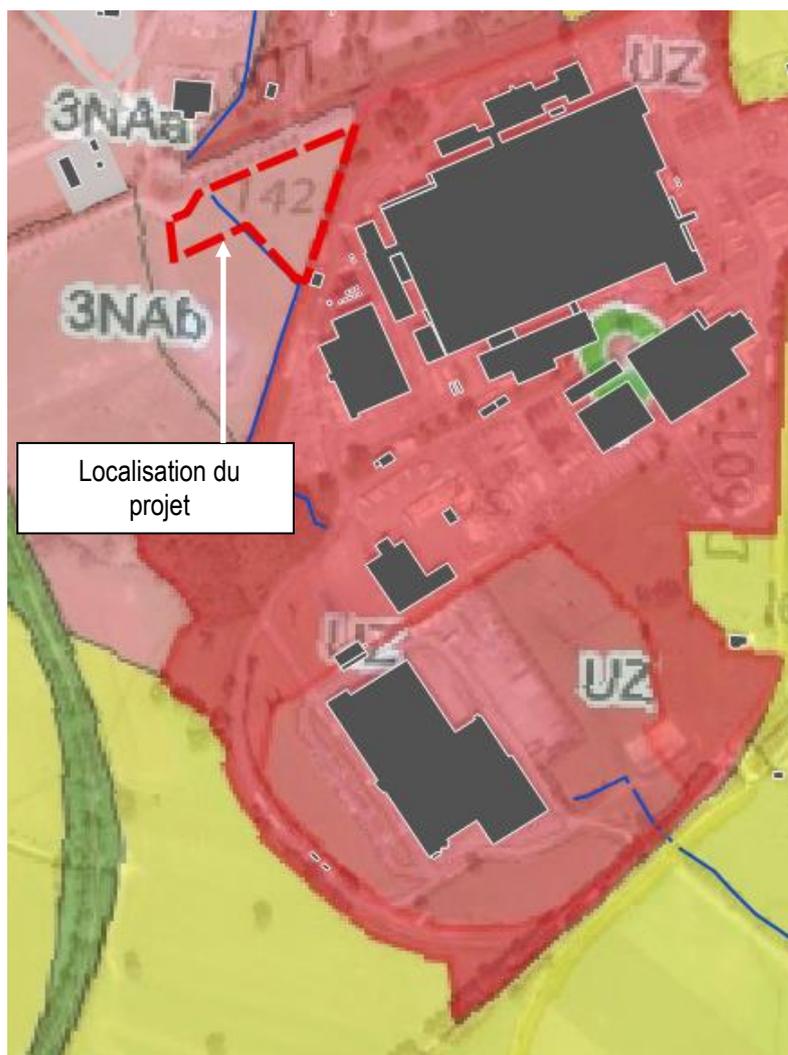
### Contexte réglementaire

#### Le Document d'urbanisme (POS)

Le projet est zoné au POS de la commune de Romagny-Fontenay en 3NAa : « Zone réservée à l'urbanisation immédiate sous forme organisée à vocation d'activités, commerciales ou industrielles. ».

Le projet rentre pleinement dans ce zonage au vu de sa vocation (création d'une aire de stationnement pour les besoins des entreprises industrielles).

Extrait du POS de la commune de Romagny-Fontenay actuellement en vigueur



## **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

### **Enjeux généraux du SCoT**

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel auquel appartient le projet a été approuvé le 13 juin 2013. Celui-ci s'applique sur un vaste territoire de 169 communes (au 1<sup>er</sup> janvier 2016), dont celles de la Communauté d'agglomération Mont Saint Michel – Normandie.

On notera que le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel a engagé le 13 octobre 2015 la révision de son SCoT afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires et pour prendre en compte l'évolution du périmètre du SCoT. D'autres objectifs ont également été définis afin d'approfondir et ajuster le SCoT actuel : répondre aux enjeux d'un aménagement durable, approfondir les approches économiques et commerciales du SCoT ainsi que la logique touristique du territoire.

Une stratégie pour une gestion durable de la bande côtière sera élaborée en prenant en compte les risques littoraux et les usages du territoire.

Le maintien des espaces naturels et agricoles fera l'objet d'une préoccupation toute particulière.

### **Les grandes orientations du SCoT pouvant être en relation avec le projet :**

- **Le pari de l'excellence dans la valorisation des activités économiques - Le SCoT a identifié le secteur pour la mise en œuvre du Pôle d'Excellence Rurale Nove@.**

*« La présence d'un élément endogène a permis d'ancrer le projet de Pôle d'Excellence Rurale du Mortainais : un des leaders mondiaux de l'innovation technologique, la société ACOME, première S.C.O.P. de France, y a implanté son site de production pour l'Europe et y emploie près de 1 100 salariés. A ce contexte se greffe une forte volonté locale, portée par la Communauté de Communes de Mortain (devenue le Communauté d'Agglomération du Mont-Saint-Michel Normandie) avec le soutien financier et technique des entités régionales, départementales et européennes, de faire du Mortainais un terrain d'expérimentation et de mise en œuvre concrète de solutions technologiques innovantes au service de son développement socio-économique ».*

- **La prise en compte de la trame verte et bleue**
  - ✓ Les opérations d'aménagement ne doivent pas perturber l'équilibre biologique et chimique des zones humides. Aussi, sur l'ensemble des cours d'eau douce alimentant ces zones humides, aucun rejet sans prétraitement n'est permis (eau de ruissellement, eau usée). L'eau issue de ces rejets doit respecter la qualité en vigueur la plus stricte. Un approvisionnement en eau douce de débit suffisant (débit minimum biologique) doit être conservé.
  - ✓ Les opérations d'aménagement ne doivent pas perturber non plus l'équilibre biologique et chimique lié à la fourniture d'eau potable. Une réflexion sur les besoins à mettre à disposition est à enclencher pour les ouvertures à l'urbanisation

## 2.2. Description de l'état initial du terrain et de ses abords

### Périmètre de l'opération

#### Terrains cadastrés compris au périmètre

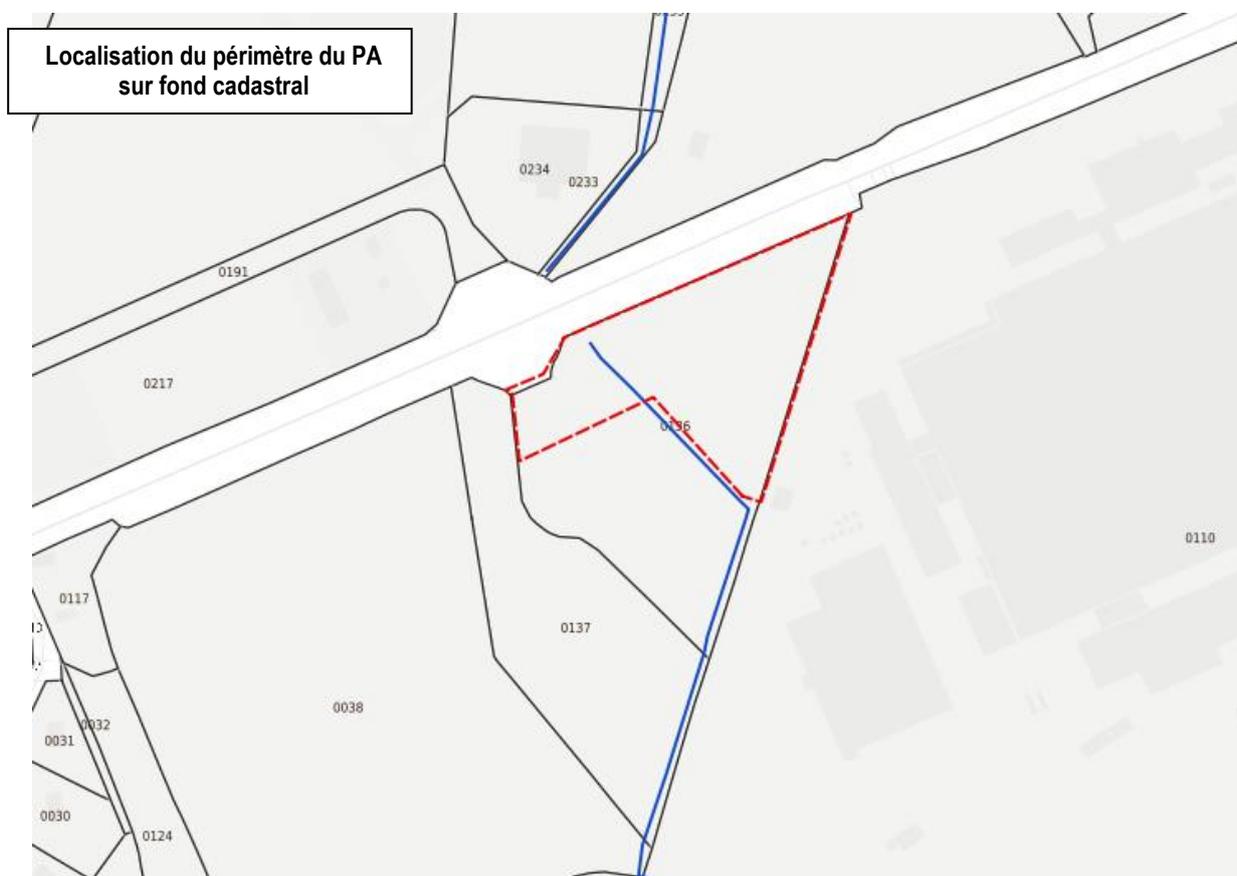
L'opération d'aménagement porte sur la réalisation d'une aire de stationnements de 150 places, désigné sous le nom de « Parking Aulnays », et sera conduite suivant la procédure du Permis d'Aménager. (Art. L .441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

SECTION ZN - N° de parcelle	Contenance totale (cadastre) en m <sup>2</sup>	Dont incluse au périmètre en m <sup>2</sup>	Commentaire
136	15 005	8 642	
<b>TOTAUX</b>	<b>15 005</b>	<b>8 642</b>	

Les terrains lotis correspondent donc à une superficie de 0 ha 86 a 42 ca, soit 8 642 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent projet sera propriété de la SHEMA, concessionnaire d'aménagement du Syndicat Mixte (acquisition en cours auprès de l'entreprise ACOME).

La zone est bordée :

- ✓ Au Nord par la RD977 – accès au site depuis le giratoire existant prévu à cet effet,
- ✓ A l'Ouest et au Sud par le site industriel ACOME Sud et les bâtiments de production nommés « Aulnays »,
- ✓ A l'Est par un ruisseau, une prairie humide et le bassin de rétention de la zone d'activités TERACTION.



### Autres protections au titre de l'urbanisme

Le site n'est pas inclus dans un périmètre de protection au titre des monuments historiques.

L'opération n'est pas incluse une Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)

### Protections environnementales

#### Site Natura 2000

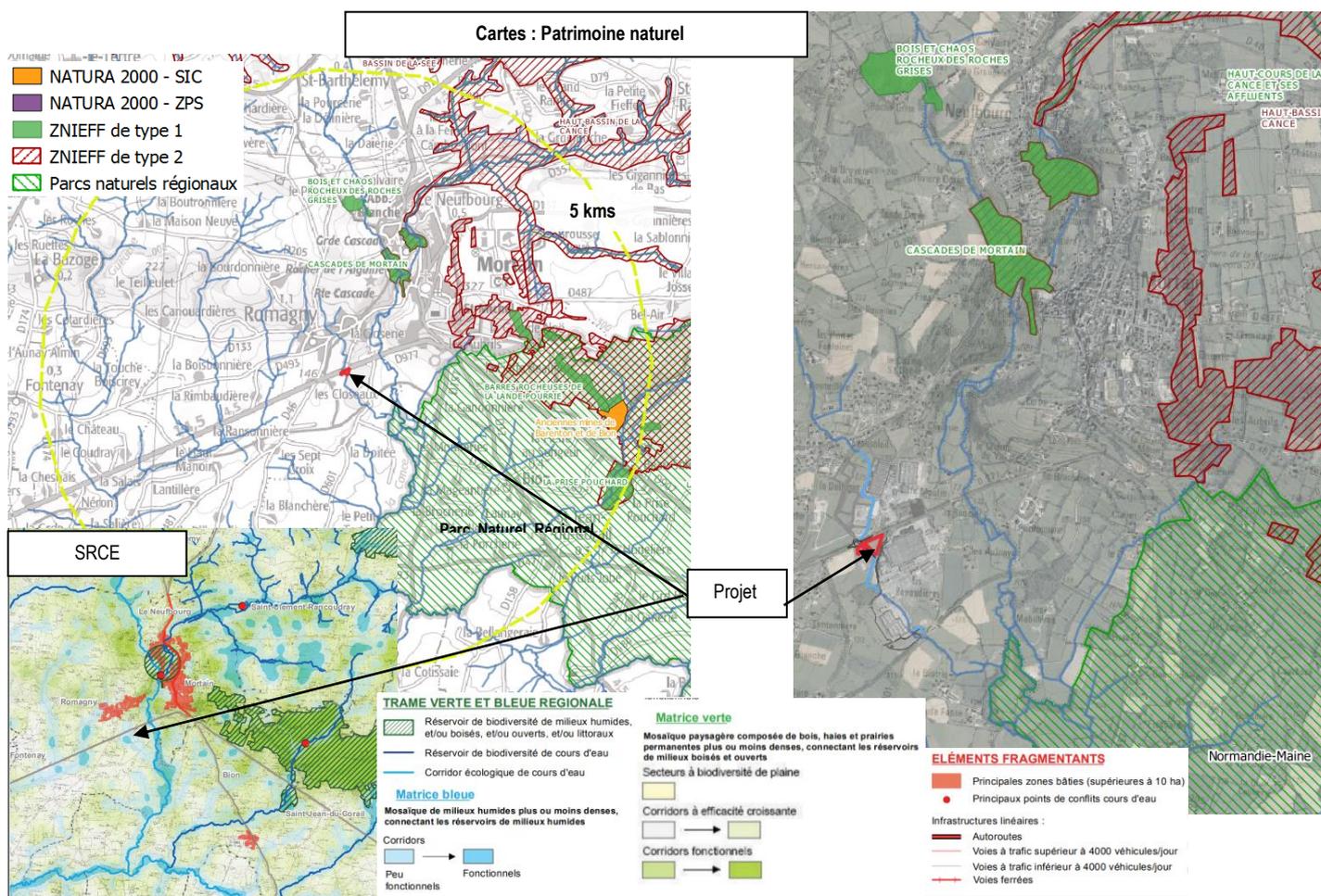
Le seul site Natura 2000 recensé à moins de 5 kilomètres du site est le site nommé – FR2502009 – Anciennes mines de Barenton et de Bion. Il est localisé à environ 4,20 kilomètres à l'Est du périmètre.

Il n'existe pas de connexion hydraulique ou écologique significative avec cet espace d'intérêt. Le projet ne portera donc pas préjudice au site Natura 2000.

#### Site ZNIEFF

Le projet ne présente pas d'enjeu fort sur les ZNIEFF environnantes au vu des faibles interactions hydrauliques ou écologiques avec ce patrimoine naturel inventorié.

La plus proche – Cascades de Mortain est une ZNIEFF de type 1 et de type 2 - est située à un peu plus de 1,50km au Nord de la zone mais celle-ci n'est pas implantée sur le même bassin versant que celui du projet.



**Etat initial environnemental**

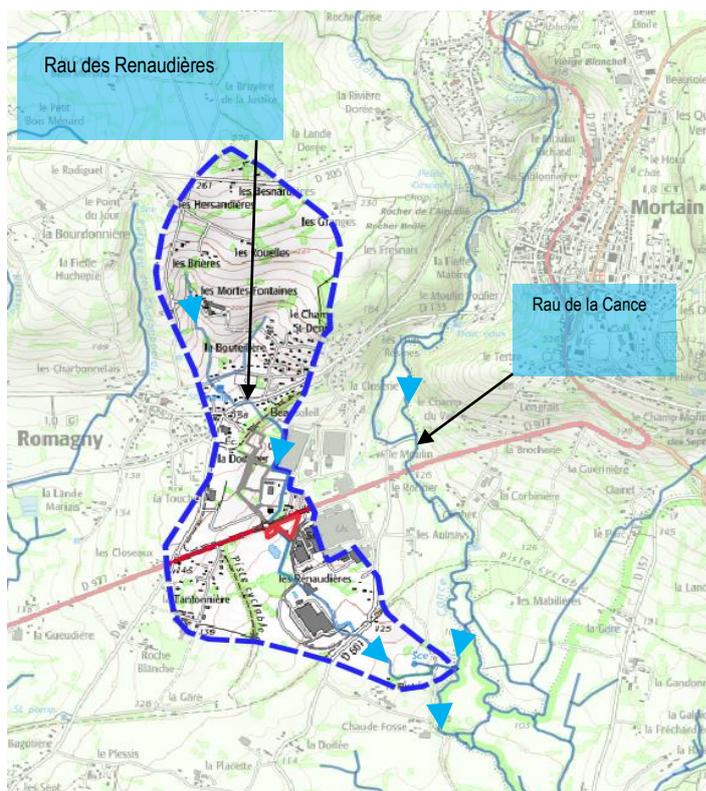
**Volet hydraulique**

Le projet est localisé sur le bassin versant du ruisseau dénommé « des Renaudières » qui sillonne au sein du périmètre du projet. Il s'agit d'un affluent de la Cance qui est elle-même un affluent de la Sélune. Le projet est donc compris dans le périmètre du SAGE Sélune.

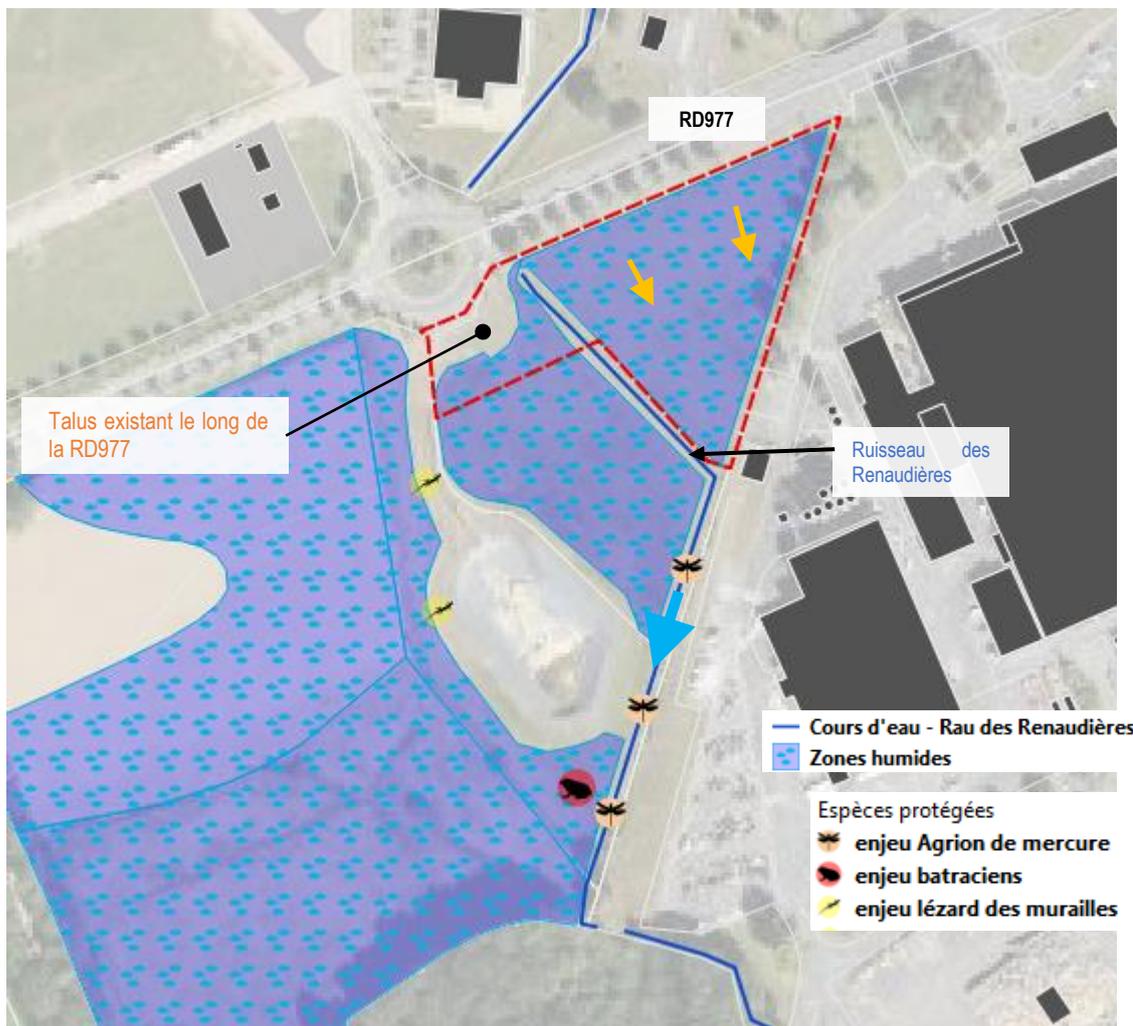
Ce ruisseau présente un gabarit rectiligne qui s'apparente à un fossé profond (+ de 1,30 ml) avec une largeur de gueule moyenne de l'ordre de 2,50 ml.

Au droit de sa confluence avec la Cance, la superficie du bassin versant est de l'ordre de 170 ha.

Il n'existe pas d'ouvrage de gestion des eaux pluviales sur le périmètre du projet et les eaux de ruissellement s'écoulent vers le Sud pour rejoindre le ruisseau des Renaudières.



**Réseau hydrographique et occupation du sol**



### Zones humides

Dans le cadre des expertises zones humides réalisées par le SAGE Sélune, celles-ci ont permis de délimiter l'ensemble des zones humides à l'échelle du territoire selon la réglementation en vigueur (critères pédologique et floristique).

**Une prairie humide a été identifiée dans l'emprise du périmètre du projet.**

**Au vu de la surface impactée, un dossier loi sur l'eau de déclaration est réalisé conjointement à ce présent Permis d'Aménager.**

**Une compensation, à surface équivalent et implantée sur le même bassin versant, est d'ores et déjà prévue au Sud du site ACOME.**

### Topographie et pentes

Le périmètre de projet dispose d'une pente moyenne de 3,50% orientée au Sud-Est. Le site est implanté en contrebas de la Route Départementale n°977 qui longe sa frange Nord (dénivelé de l'ordre de 2 à 3 m). Un talus enherbé est donc présent sur toute la frange Nord du site.

### Occupation du sol

Dans la zone d'étude, les habitats représentés en suivant globalement un axe nord-sud sont (avec mention de leur Code selon la typologie CORINE Biotopes - CCB) :

- ✓ un talus prairial (CCB : 87.1x38) en forte pente entre la berme de la RD977 et les parcelles de prairies en contrebas, sur lequel se retrouvent des espèces telles que l'avoine élevée (*Arrhenatherum elatius*), la digitale pourpre (*Digitalis purpurea*), la linaria rampante (*Linaria repens*), l'achillée mille-feuille (*Achillea millefolium*) et des ronces (*Rubus cf. fruticosus*) ;
- ✓ un ensemble de **prairies humides** (CCB : 37.2) à caractère mésohygrophile au Nord et nettement hygrophile en pointe sud ;
- ✓ **un ruisseau** (CCB : 24.1) cheminant dans un fossé rectiligne traversant les prairies puis longeant les pelouses du parking d'ACOME avant de contourner le petit bois. Au vu de son caractère rectiligne et profond, la végétalisation des berges reste réduite, on peut toutefois y retrouver ponctuellement des plantes telles que le faux cresson (*Apium nodiflorum*) et le cirse des marais (*Cirsium palustre*). Ce ruisseau n'est pas empoissonné et ne présente pas de frayère.

### Volet paysager

Le site est enclavé entre la RD977 au Nord et le site industriel d'ACOME au Sud. Il est positionné en contrebas de la Route Départementale, celui-ci est donc largement perceptible depuis cet axe routier.

Toutefois, au vu de son implantation qui reste relativement encaissée, des bâtiments industriels au Sud et des boisements au Sud-Ouest, le site ne présente pas de perceptions lointaines marquées, celles-ci restent principalement rapprochées en se cantonnant à celles depuis la Route Départementale.



### ***Le patrimoine architectural***

Aucune protection architecturale n'existe sur le périmètre du projet.

### ***L'archéologie***

Le service archéologie de la Préfecture n'a pas été saisi. Les obligations de l'archéologie préventive ne sont pas connues.

### **Les déplacements**

Le secteur est facilement accessible par la RD 977 depuis son giratoire déjà en place qui dispose une attente pour un raccordement vers le Sud. Sur cet axe, le trafic routier était de 2 500 à 5 000 véhicules/jour en 2016.

### **Agriculture et foncier**

Aucune activité agricole n'est exercée dans l'emprise du projet. L'ensemble immobilier faisant l'objet du présent projet sera propriété de la SHEMA, concessionnaire d'aménagement du Syndicat Mixte.

### **Traduction de l'état initial en enjeux et intentions.**

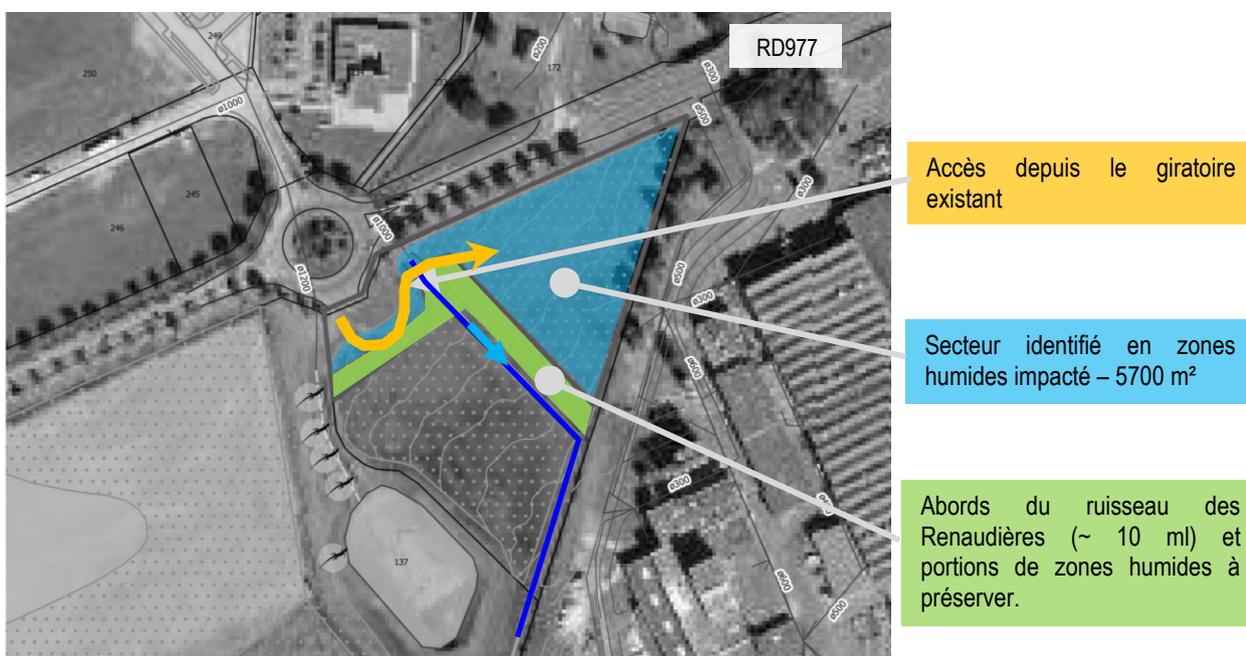
Une phase préparatoire à l'élaboration d'un projet consiste à formaliser les connaissances acquises et :

- Les récapituler sous formes d'enjeux croisés,
- Traduire l'ensemble des enjeux en intentions.

Cette phase permet en outre de mesurer plus efficacement les impacts prévisibles de l'urbanisation future afin de les éviter, de les réduire et de les compenser si aucun évitement ni réduction n'est possible.

### **Récapitulatif des enjeux principaux**

Le périmètre du projet est marqué de divers atouts et contraintes résumés dans la carte suivante :



## 3. Présentation du projet urbain

### 3.1. Vocation et objectifs et composition

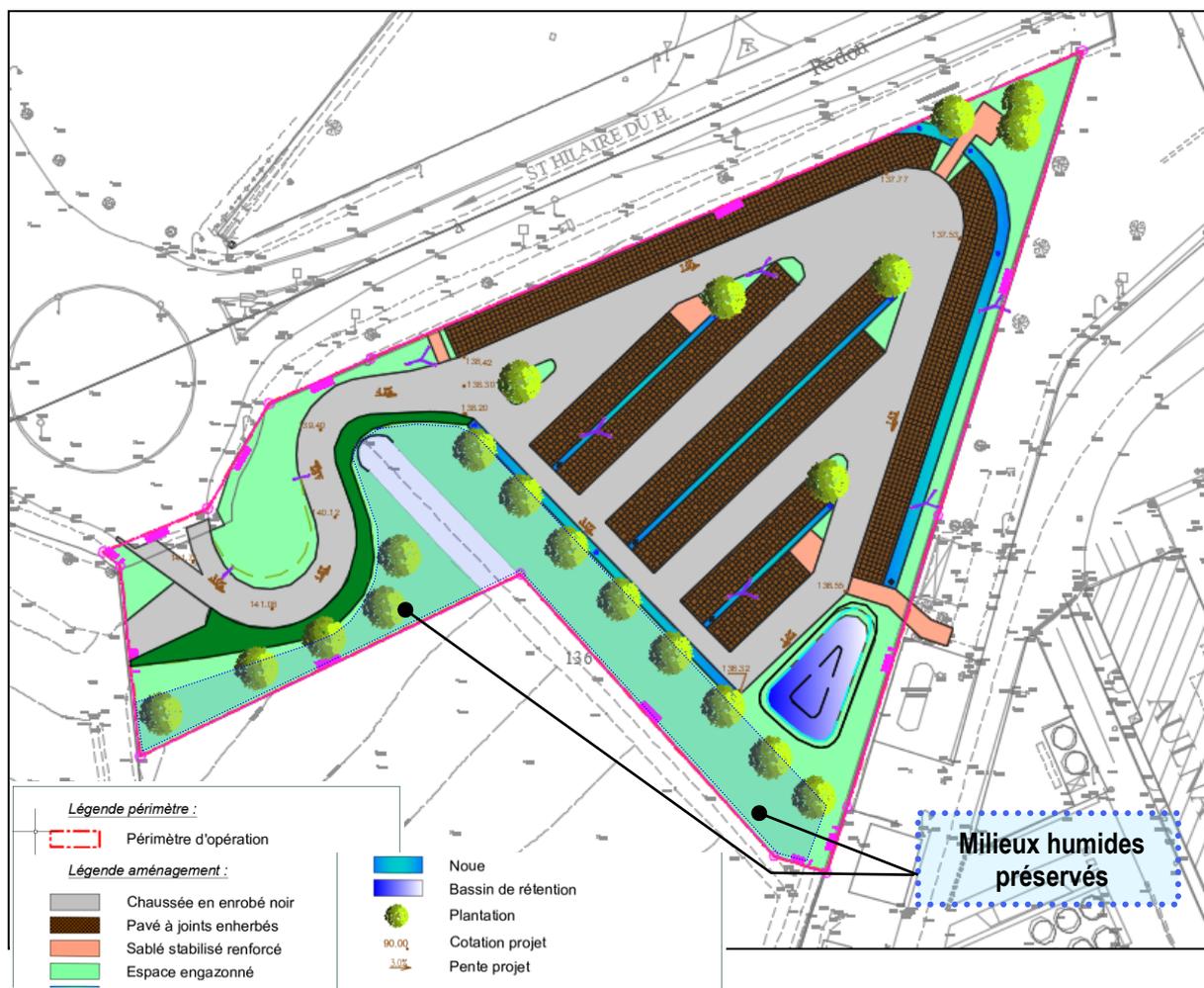
La composition du projet organisera l'accueil d'une aire de stationnements de 150 places à proximité du site de production « Aulnays » de l'entreprise ACOME.

L'aménagement vise à mettre les objectifs suivants :

- la réalisation d'une voirie d'accès pour véhicules légers depuis le giratoire existant en forme de « S » pour limiter l'impact sur les milieux humides,
- la création de 150 places de stationnements pour véhicules légers,
- des aires de stationnements pour les 2 roues,
- la réalisation d'un système de collecte des eaux pluviales sous la forme de noues,
- la mise en place d'un bassin de rétention des eaux pluviales au point bas du site,
- l'aménagement d'espaces verts incluant des plantations d'arbres.

L'accès au secteur se fera à partir du giratoire existant de la RD977 situé au Nord-Ouest de la zone. La composition préserve une bande de protection autour du ruisseau des Renaudières (10 ml).

Ci-contre : réduction du plan de composition (PA4)



## 3.2. Parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans l'environnement et la prise en compte des paysages

### *Insertion paysagère en environnementale*

L'insertion paysagère et environnementale a fait l'objet d'une attention toute particulière, celle-ci se traduit à travers :

- ✓ L'implantation des stationnements perpendiculairement à la topographie en place limitant ainsi les terrassements et réalisés avec des matériaux perméables,
- ✓ La mise en œuvre de noues entre les places de stationnements et d'un ouvrage de rétention enherbé au point bas de la zone,
- ✓ La mise en œuvre d'espaces végétalisés et plantés disséminés sur l'ensemble du site permettant d'assurer un paysagement de la zone,
- ✓ La préservation des abords du ruisseau (bande de protection de 10 ml) et de portions de zones humides à l'Ouest qui restent favorable à la préservation des liaisons écologiques et de la trame bleue et verte. Ces espaces ne feront l'objet d'aucun aménagement excepté la plantation de haies à plat.

On notera que parallèlement au dossier de permis d'aménager, un dossier loi sur l'eau est en cours de réalisation. Une mesure compensatoire est envisagée au Sud du site ACOME par rapport à l'impact sur les milieux humides.

### *Fonctionnement viaire et accès*

- L'accès au parking s'effectuera à partir du giratoire existant présent sur la RD977 qui présente un gabarit suffisant. Le branchement vers le Sud ayant déjà été anticipé dès sa conception.
- La circulation interne au parking s'effectuera en sens unique au sein de l'aire de stationnement afin de sécuriser les flux et particulièrement au niveau de l'accès depuis la voie d'accès en « S » venant du giratoire.

### *Nuisances sonores*

Il n'existe pas d'habitations à proximité immédiate du projet. Les plus proches habitations existantes sont situées à un peu plus de 100 mètres au Nord-Est de la zone et séparées du projet par la RD977.

## 3.3. Phasage

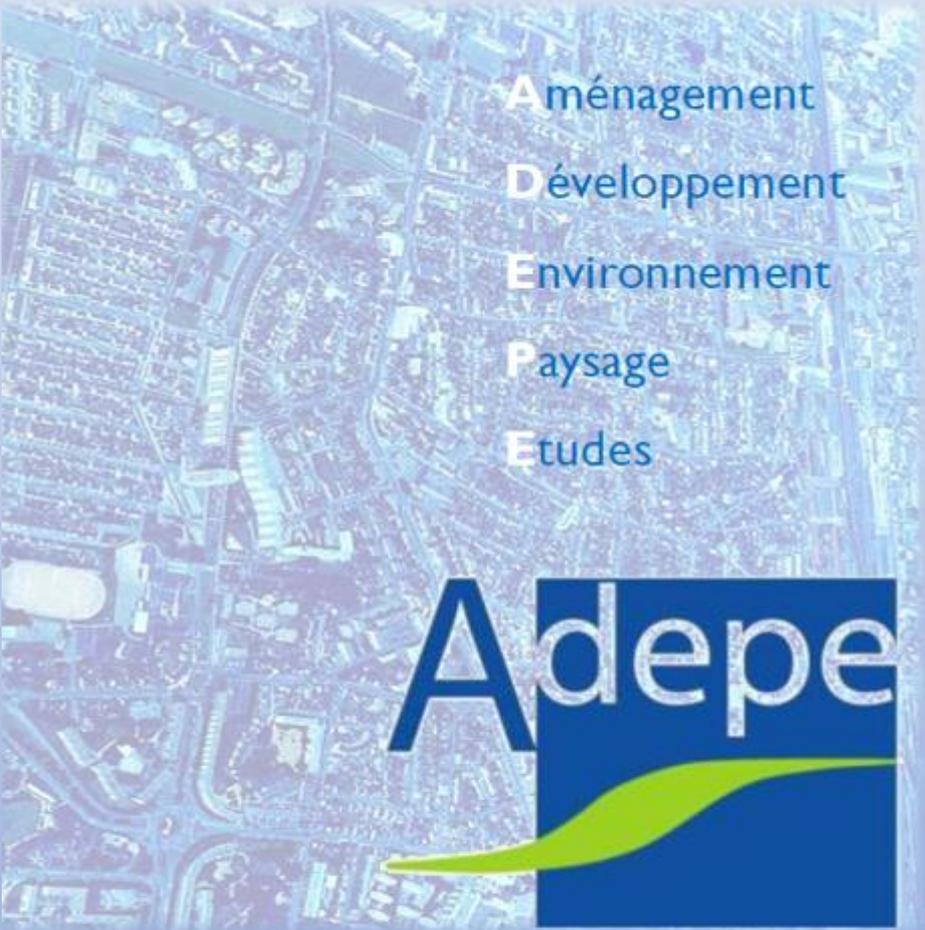
Le projet comprend **une seule tranche**. Les **travaux seront réalisés en une phase**.

## 3.4. Surface cessible

L'ensemble du périmètre du projet constituera de l'espace public.

## 3.5. Surface de plancher

**Le projet ne prévoit pas de création de surface de plancher**



A

ménagement

D

éveloppement

E

nvironnement

P

aysage

E

tudes

Adepe

26 avenue Henri Fréville 35200 RENNES – Tél. 02.99.83.06.20 - Fax  
02.99.83.09.20 – site internet : [www.be-adepe.fr](http://www.be-adepe.fr)