

Compléments d'informations au dossier d'examen au cas par cas

Création d'une zone d'activité (dossier n° 002688/KK P)



Rubrique 4.3.1

La description de la phase de travaux est vraiment trop succincte. Décrivez ici les principales caractéristiques de votre projet (configuration, choix techniques, nature des travaux, etc). Indiquer notamment les aménagements mis en place en cohérence avec les exigences de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur. Par ailleurs, indiquer la durée et le calendrier prévisionnel des travaux.

Réponse :

Le cadrage réglementaire du PLUi

Le site est encadré par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal dont la synthèse des éléments réglementaires qui s'appliquent pourrait être résumée ainsi :

- **Zonage AUE** permettant les activités économiques quelles qu'elles soient, seuls les hébergements touristiques sont interdits

Les règles qui s'appliquent prévoient les dispositions suivantes :

- Les logements de fonction nécessaires à l'activité, seront intégrés au volume du bâtiment d'entreprise
- La hauteur maximale est proportionnée aux impératifs techniques de l'activité concernée. Des hauteurs peuvent être imposées pour des raisons de cône de vue paysager à préserver.
- Implantations libres, mais dispositions spécifiques pouvant être imposées

Les **dispositions générales du règlement écrit** indiquent que les éléments techniques doivent s'intégrer à l'architecture du bâtiment, cette demande est tout particulièrement importante dans la construction de bâtiments d'activité économique qui peuvent présenter un nombre important de dispositifs techniques potentiellement de grandes envergures.

Les constructions devront également s'adapter à la topographie du site en prévoyant le minimum d'exhaussements et d'affouillement, le terrain en question étant légèrement pentu sur sa partie nord, cette disposition devra être respectée.

Les zones de stationnement seront plantées (1 arbre pour 4 places) et les plantations nouvelles devront respecter les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Bocage ».

Imperméabilisation, coefficient de pleine terre : 15% minimum de la surface laissée libre par les constructions pour les projets à vocation économique, devra être conservée en pleine terre. (Les constructions comprennent ici : terrasses, annexes, mais pas les zones de stationnement à l'air libre qui font partie de la surface laissée libre), des solutions de zones de stationnement perméables devront donc être étudiées.

Clôtures : le grillage est autorisé, il sera accompagné de haies vives d'essences locales à l'alignement des voies et emprises publiques et en limite des zones A et N.

Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur la zone qui encadre les aménagements :

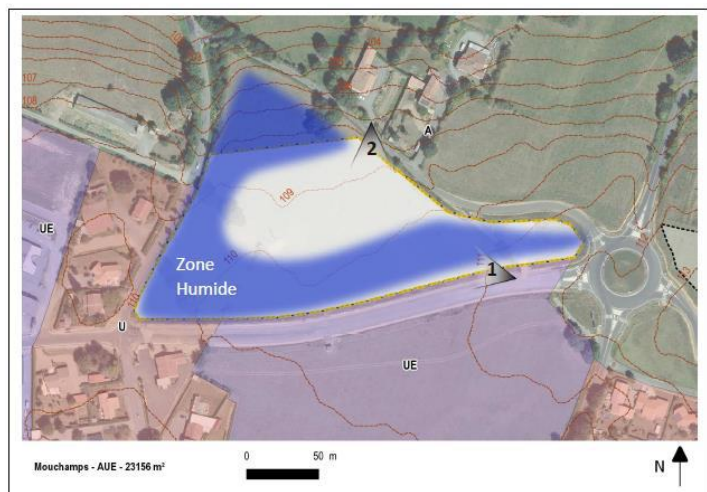
Une préservation de la façade sur la rue de l'Industrie est à prendre en compte, elle s'effectuera par le biais d'une haie, celle-ci pourra cependant prévoir des percées afin de donner de la visibilité aux activités.

L'accès principal est prévu à l'est, il est cependant possible de prévoir un autre accès complémentaire par ailleurs, dans la limite de la capacité de la voie à accueillir les flux de circulation.

Par ailleurs, les **circulations douces** ne sont pas particulièrement encadrées, mais les dispositions générales mentionnent la nécessité de réaliser des espaces permettant les déplacements piétons et vélos, avec un traitement paysager végétalisé les accompagnant.

De plus, les **dispositions générales** des OAP sectorielles mentionnent que « *L'aménagement spécifique de cheminements doux séparés des voies de circulation des véhicules lourds sera cependant favorisé dans le cadre de zones accueillant des activités générant de nombreux flux.* »

Ces dispositions incitent également à la mutualisation des zones de stationnement entre plusieurs entreprises, avec une attention portée sur l'impact que ceux-ci peuvent avoir sur le paysage et l'imperméabilisation du sol.



OAP n°2

Caractéristiques principales

Le site est localisé au nord d'une voie de contournement du bourg de Mouchamps et bénéficie d'une bonne visibilité.

Il présente sur sa partie sud et ouest une zone humide, ainsi que quelques arbres à l'ouest.

Il est également bordé de maisons d'habitation à l'ouest.

Une exploitation agricole est présente au nord-ouest du site.



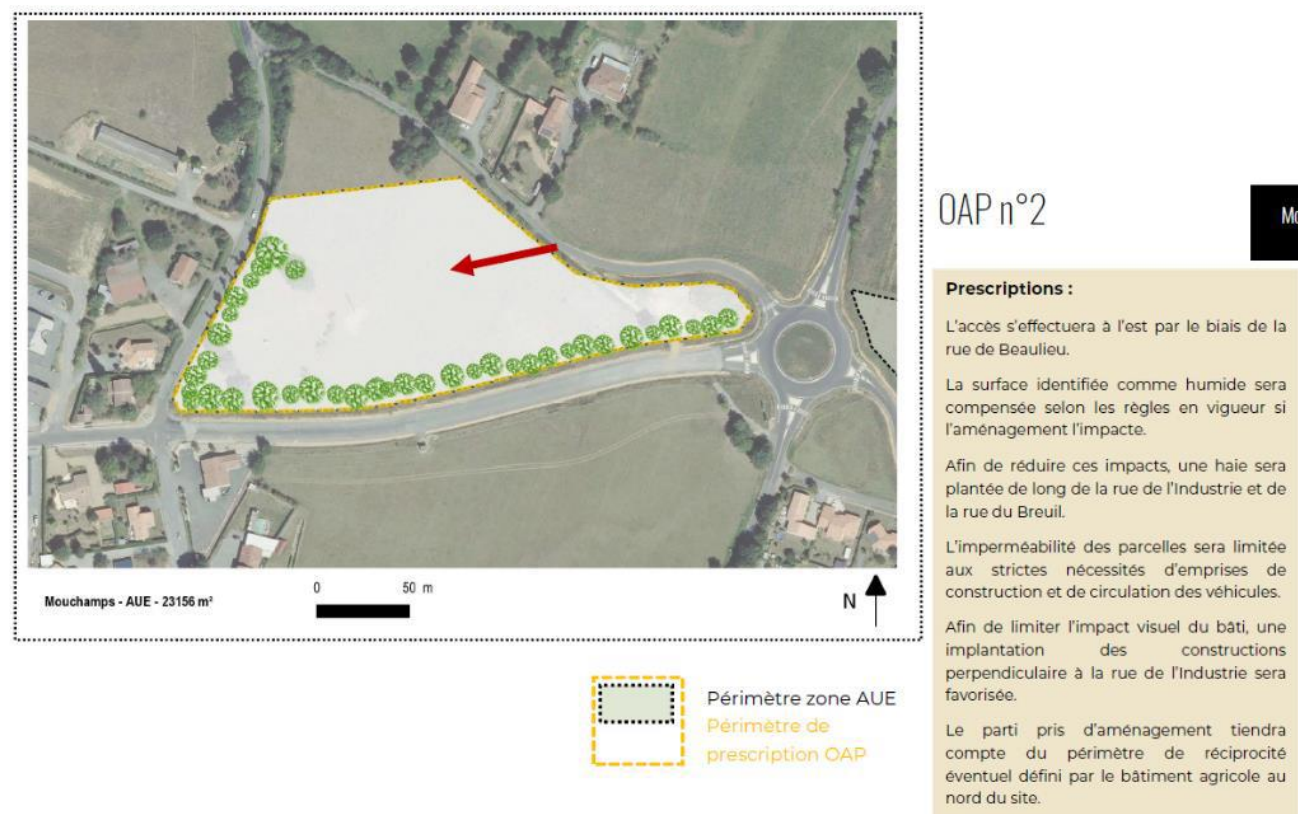


Figure 1 : Extrait de l'OAP du PLUi en vigueur

Respect de l'OAP et prise en considération des enjeux

Absence de zone humide

L'OAP avait prélocalisé une zone humide sur l'emprise de la zone. Afin d'en déterminer la limite précise, la communauté de communes a fait réaliser par le bureau d'études AGGRA Concept en novembre 2024 une délimitation de zone humide conformément à l'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, dans son article 1er, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

Les investigations terrain réalisées par AGGRA concept n'attestent d'aucun sondage pédologique caractéristique de zones humides.

Aucune zone humide n'a été relevée sur le terrain ciblé par l'aménagement de la Zone d'Activités de Beaulieu Nord, aucune mesure compensatoire n'est donc à mettre en place.

Respect des principes d'aménagement

Un extrait du plan d'aménagement paysager permet de visualiser la configuration de la zone. L'intégralité de ce plan est fournie en annexe.

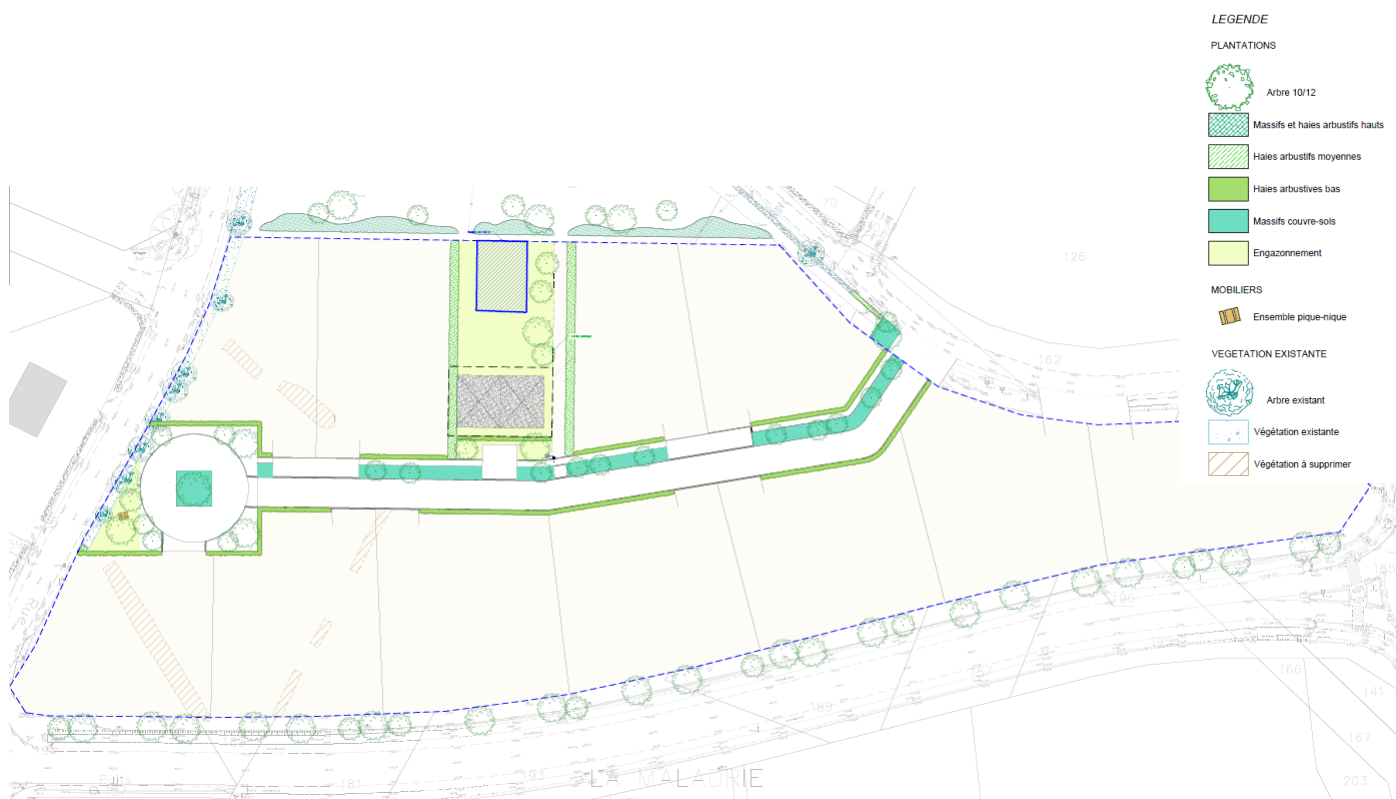


Figure 2 : Extrait du plan d'aménagement paysager

Les principaux points à retenir pour la compatibilité avec l'OAP sont les suivants :

- Respect de l'accès principal par l'Est, route de Beaulieu.
- Plantations d'une haie arborée en frange Sud, le long de la rue de l'industrie (RD48).
- Renforcement de la haie existante
- Cheminement piéton au Nord de la voie de desserte, entre les noues de gestion des eaux pluviales et les lots.

Les essences qui seront plantées respectent celles préconisées par l'OAP tout en anticipant l'effet du réchauffement climatique en introduisant avec parcimonie certaines essences plus méridionale comme la Filaire ou l'Erable de Montpellier.

Par ailleurs le **règlement de zone** cadrera également certaines dispositions comme le taux maximum d'imperméabilisation des lots, une gestion au maximum superficielle des eaux pluviales, des haies séparatives, l'orientation des bâtiments...

Les vues d'insertion ci-dessus permettent d'apprécier l'attendu paysagère de la zone après aménagement des lots, grâce aux prescriptions du règlement de zone et aux aménagements paysagers du domaine public.



Figure 3 : Vue d'insertion de la placette de retournement – Source Urbanova



Figure 4 : Vue d'insertion de l'axe de desserte routière et piétonne – Source Urbanova

Rubrique 4.3.2

Il est attendu une description de la phase d'exploitation relative au fonctionnement de la zone d'activité, modalités d'entretien des ouvrages etc....

Réponse :

La zone est de compétence communautaire. Les espaces publics sont donc gérés et entretenus par la Communauté de Communes du Pays des Herbiers, en particulier les voiries, réseaux et espaces verts.

Il en est de même des ouvrages de gestion du pluvial :

Ouvrages	Opérations à réaliser	Fréquence
Fond de décantation des regards	Nettoyage et vidange	2 fois par an
Bassin d'infiltration/rétention enherbée à ciel ouvert	Fauche/tonte	2 fois par an
Réseau canalisé	Hydrocurage	1 fois tous les 5 ans
Régulateur de débit et surverse	Vérification et maintenance	1 fois par mois

Rubrique 4.5

Préciser les grandeurs caractéristiques des différentes composantes du projet, largeur de voirie, trottoirs, aménagements paysagers, ouvrages d'assainissement, clôtures etc...

Réponse :

Au stade d'avancement du projet, ses principales caractéristiques sont les suivantes :

Tableau 1 : Principales caractéristiques du projet

Emprise totale	2,3 ha
Voirie	
Largeur	7 m
Surface	Environ 8000 m ²
Revêtement	Enrobé
Cheminement piéton	
Largeur	1,5 m
Surface	
Revêtement	Compacté calcaire
Nombre de lots	11-12
Défense incendie	240 m ³
Gestion des eaux pluviales	
Type	Superficielle / Régulée

Volume Ouvrage Exutoire	Environ 300 m3 Noue et bassin Mare et fossés
Assainissement	Collectif / STEP de Mouchamps
Aménagements paysagers Arbres Arbustes Surface en herbes	Environ 30 unités Environ 450 unités Environ 1500 m ²

Il est prévu des aménagements paysagers et plantations avec des essences non invasives, dans le principe de l'OAP. Les espaces et lots non occupés seront enherbés. La gestion pluviale sera réalisée par des noues et un bassin de rétention. L'infiltration étant limitée, un débit de fuite sera nécessaire vers la mare située sur une parcelle au Nord du site.

Les clôtures seront réalisées par les acquéreurs des lots, mais règlementées par l'obligation de maintenir des ouvertures sur la partie Nord (passage à faune), mais pas au Sud le long de la RD pour éviter la mortalité routière.

Rubrique 6.1

Au regard de la nature du projet, de son environnement il vous est demandé de renseigner avec le plus grand soin cette partie, en apportant dans la mesure du possible, une argumentation sur la nature et l'ampleur des impacts du projet. Une incertitude sur l'occurrence, la durée, la fréquence ou la réversibilité des incidences du projet sur l'environnement peut en effet conduire à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Il est indiqué que la réalisation des travaux sera réalisée hors période de nidification.

Indiquer précisément cette période. Au-delà des enjeux relatifs à l'avifaune d'autres enjeux ont-ils été pris en compte (amphibiens, reptiles, chiroptères...) notamment au travers d'investigations naturalistes ?

Le site comporte quelques arbres et haies, préciser leur nature et préciser notamment les éléments qui seront préservés et ceux supprimés.

En matière d'assainissement, indiquer la charge d'effluents attendue suite à l'aménagement de la zone d'activité et apporter les éléments permettant d'attester des capacités de la station d'épuration à laquelle le projet sera raccordé.

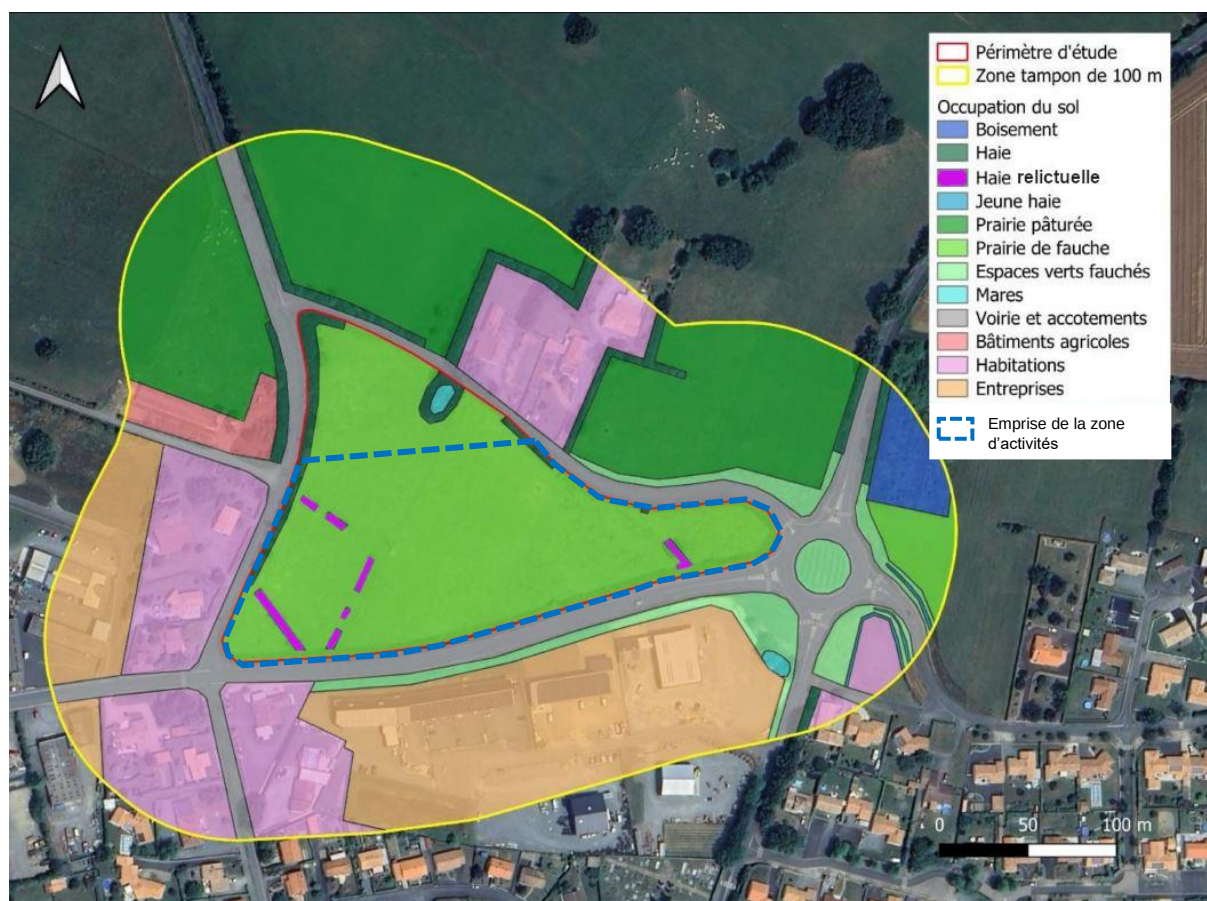
Indiquer l'évaluation du trafic (VL/PL) attendu au regard de la taille et du nombre de lots dédiés à l'activité économique.

Dans l'attente de son aménagement, quelle est l'utilisation agricole actuelle de la parcelle ? : pâturage, prairie permanente temporaire, culture ...

Réponse :

Sans avoir fait l'objet d'inventaires quatre saisons, le site et ses abords ont fait l'objet d'une reconnaissance des habitats naturels pour en évaluer leur sensibilité et notamment les incidences vis-à-vis de la faune et la flore patrimoniale.

L'occupation du sol sur le site visé par le projet d'aménagement ainsi que dans un rayon de 100m autour est présentée ci-dessous :



Carte 1 : Carte d'occupation du sol d'après données CPIE 2024

L'espace visé par le projet d'aménagement est occupé principalement par de la prairie broyée ou grossièrement fauchée en fin de saison.

Des portions de haies arbustives relictuelles sont encore présentes sur le site, dominées par la Ronce (*Rubus sp.*) et présentant notamment de vieux sujets d'Aubépine (*Crataegus monogyna*).



Figure 5 : Vue de la haie résiduelle sur le site d'implantation

Une haie multi-strates borde le site d'implantation par l'ouest, le long de la rue du Breuil. Peu épaisse au Sud, elle s'épaissit dans sa partie nord, au-delà du site d'implantation de la zone d'activité. Cette portion de haie est intéressante car elle

présente de vieux arbres, un pied dense, en grande partie grâce à la présence de Fragon (*Ruscus aculeatus*), mais également des Orchis mâles (*Orchis mascula*), une espèce d'orchidées sauvages. Cette haie est favorable à la au nourrissage et à la leur reproduction des espèces animales, mais son rôle de corridor est limité par l'urbanisation et la route sur laquelle elle débouche.

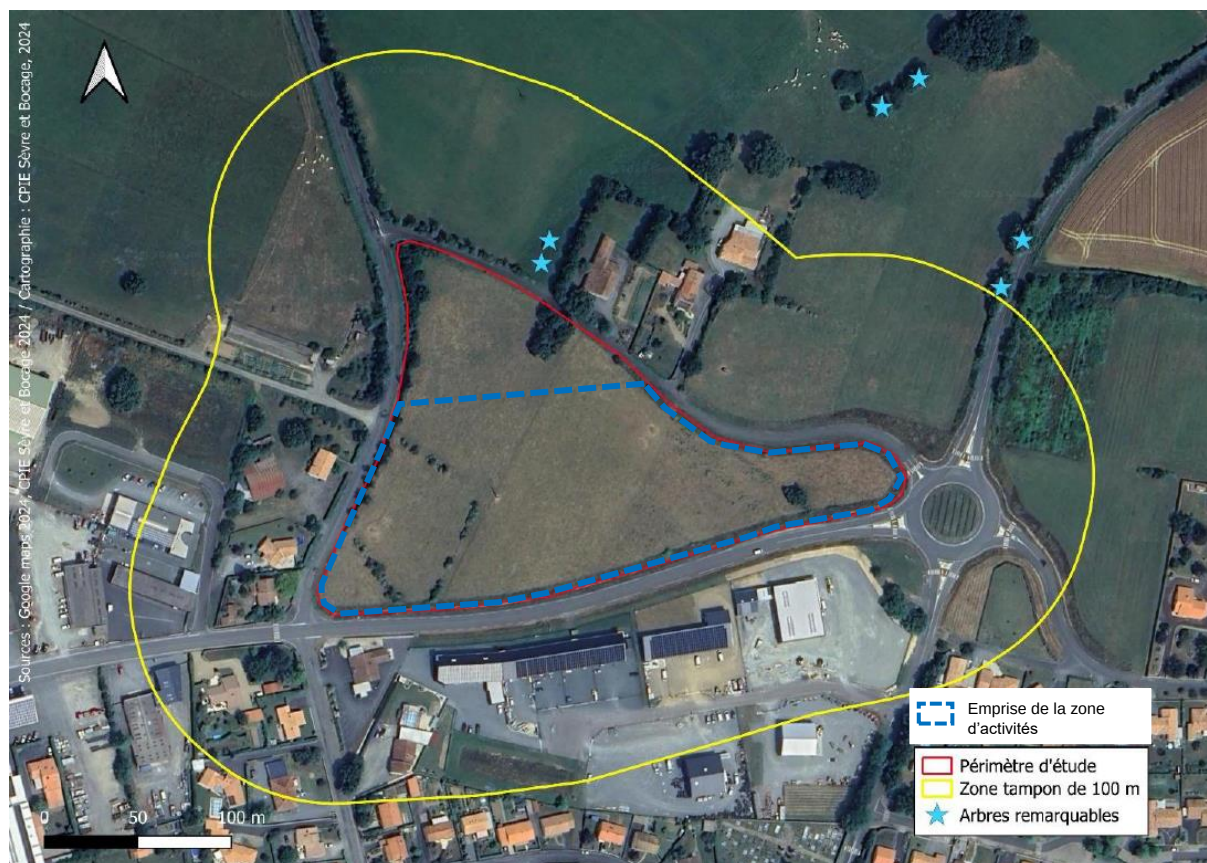


Figure 6 : Vue de la haie multistrates située en limite Ouest

Une mare entourée de végétation arborée est présente à l'aval du site d'implantation de la zone d'activité, sur la parcelle voisine, également propriété de la CDC du Pays des Herbiers.

Le site est bordé au Sud par la RD48, puis des bâtiments d'entreprises ou encore des habitations, constituant la limite Nord du bourg de Mouchamps. Au Nord du site d'étude, prend place le hameau de Beaulieu avec 3-4 habitations, et des espaces naturels composés de prairies pâturées, avec des haies multistrates et un jeune boisement. De vieux arbres remarquables sont présents. Il s'agit de Chênes et de Frênes localisés sur la figure suivante.

Certains présentent d'anciens trous d'émergence de Grand capricorne et de Lucane cerf-volant.



Carte 2 : Carte des arbres remarquables d'après données CPIE 2024

Les principaux enjeux concernent la haie Ouest et la mare située au Nord du site d'implantation. Il s'agit là des principaux habitats d'espèces, que ce soit pour les amphibiens, reptiles ou oiseaux, que ce soit pour la reproduction ou l'alimentation et le repos. **Ces éléments seront intégralement préservés, et la mare restera alimentée notamment à l'aval des ouvrages de gestion des eaux pluviales.**

Au droit de la zone d'implantation, la végétation arbustive (haie résiduelle) est très limitée et en très mauvais état. Il ne peut toutefois pas être exclus la nidification de l'avifaune au sein de cette végétation. C'est également le cas de la prairie de fauche, qui peut être utilisé par certaines espèces nichant au sol (Alouette des champs, Pipit sp., Bruant sp....).

Mesures en phases travaux

Le risque principal réside en la destruction d'individus et de leurs habitats ainsi que le dérangement durant la période de reproduction. C'est la raison pour laquelle **il sera indiqué au dossier loi sur l'eau que les travaux ne pourront pas commencer entre le 1^{er} mars et le 30 août. Si tel devait être le cas, les travaux sur la végétation devraient être réalisés en février, avant l'installation des espèces nicheuses, et les travaux ne pourront débutés qu'après le passage d'un écologue afin de s'assurer de l'absence d'espèce patrimoniale et protégée.**

Mesures en phase exploitation

Au Nord du projet, la parcelle zoné N au PLUi, propriété de la CDC, sera gérée de manière à favoriser la biodiversité, avec notamment :

- la plantation de haie et bosquets d'espèces locales.
- Création d'andains favorables à l'accueil de la faune (reptile, amphibiens, micromammifères) avec les souches et pierres qui pourraient être arrachés sur la zone de travaux.
- Restauration de la mare : la mare souffre du développement excessif des arbres sur ses berges qui prive le milieu aquatique de l'accès à la lumière. Les feuilles mortes tombent et s'accumulent dans celle-ci qui à terme risque de se combler. Un travail de ré-ouverture du milieu par la taille des vieux saules, le tronçonnage de certains autres arbres permettra de redonner de la lumière à la mare. Cette intervention sera plus favorable à un cortège d'espèces aquatiques diversifiées (odonates, amphibiens...). Toutes les berges sont actuellement abruptes ce qui rend les déplacements des amphibiens difficiles. Une pente douce (idéalement exposée au soleil) sera donnée à l'une d'elles.

Au sein de la Zone d'Activité, les mesures suivantes seront intégrées à l'aménagement des espaces publics et au règlement de zone :

- Pas d'éclairage des espaces publics entre 22 h et 6h (pour l'instant il n'est pas prévu l'installation de candélabres)
- Gestion différenciée des espaces verts et absence de produits phytosanitaires
- Gestion intégrée, superficielle des eaux pluviales
- Végétation locale (Cf. carnet de détail en annexe)
- Clôtures perméables à la faune (sauf limite Sud le long de la RD48)

L'assainissement des eaux usées sera collectif. Le réseau de collecte séparatif sera raccordé à la station d'épuration de Mouchamps, d'une capacité de 3000 EH. Elle en reçoit actuellement (2023) 1123 EH. Sauf activité spécifique, une zone d'activité produit généralement peu d'eaux usées de type domestique. On peut considérer une production d'environ 10EH par hectare soit au maximum 30 EH pour la zone. Il en résulte que la station d'épuration dispose d'une capacité résiduelle de traitement très largement supérieur. C'est d'ailleurs ce qui avait été vérifié dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi. En cas d'activité spécifique susceptible de générer des eaux usées autres que « domestiques », une convention de rejet devra être réalisée avec l'exploitant du système d'assainissement afin de définir les flux acceptables pour le système d'assainissement.

Il n'est pour l'heure pas possible de définir précisément les activités susceptibles de venir s'implanter sur la zone. Des activités tertiaires et artisanales sont envisagées. Il est prévu entre 10 et 12 lots de moins de 2000 m². Sans connaître les besoins de ses activités, la taille des lots ne permettra pas l'accueil d'une grosse entreprise de logistique. Les flux routiers resteront limités à moins d'une dizaine de poids lourds par jour pour l'ensemble de la zone et entre 50 et 100 véhicules légers.

Annexes

Produire un plan des abords précisant l'affectation des terres et des constructions.

Réponse :

Le plan de l'occupation des sols actuelle et aux abords est présenté dans ce mémoire en réponse (Carte 1 : Carte d'occupation du sol d'après données CPIE 2024).

Les documents suivants sont fournis en annexe :

- Plan de composition : 2642_AVP_VRD_V2-Composition
- Carnet de détail : Mouchamps-AP-Carnet de détails
- Plan paysager : Mouchamps-AP-Plan