



**Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE du 15 janvier 2025 sur le projet d'aménagement du
secteur des Terres Noires
Angerville (91)**

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, a été saisie par la commune d'Angerville pour rendre un avis sur le projet d'aménagement du secteur des Terres Noires, porté par la société SAREAS IMMOBILIER, situé à Angerville (91) et sur son étude d'impact datée de juin 2024.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article), dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

Les principaux enjeux identifiés par la MRAE pour ce projet, concernent :

- la consommation d'espace agricole ;
- la biodiversité ;
- les mobilités ;
- le paysage.

L'avis délibéré par la MRAE le 15 janvier 2025 comporte 5 Recommandations.

SAREAS IMMOBILIER doit répondre à cet avis environnemental. C'est l'objet du présent Mémoire.

Il est rappelé que le dossier sera ensuite soumis à enquête publique d'une durée d'un mois (article L.123-9 du Code de l'environnement), et comprendra les avis des personnes publiques associées (PPA), l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale du 15 janvier 2025 et ce mémoire en réponse à cet avis de la part du Maître d'Ouvrage (article R.123-8 du Code de l'environnement ; article R.104-35 du Code de l'urbanisme ; article L.122-1 du Code de l'environnement).

Le commissaire enquêteur disposera d'un mois pour rendre son avis. A réception, l'instruction du Permis d'Aménager pourra débuter.

Cela étant rappelé, l'avis du 15 janvier 2025 appelle, de la part de SAREAS IMMOBILIER (Maître d'ouvrage), les réponses suivantes.

Recommandation 1 : L'Autorité environnementale recommande de :

- ***produire l'inventaire détaillé des zones d'activité de la communauté d'agglomération de l'Étampois Sud-Essonne et exposer les raisons qui motivent le choix de l'aménagement de cette zone (saturation des zones existantes, précision sur les besoins exprimés par des acteurs économiques, etc.) ;***
- ***analyser, sur la base de cet inventaire, les solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine.***

Réponse du Maître d'ouvrage :

Source : Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE du 30 octobre 2024 sur la modification n°1 du PLU d'Angerville.

Le secteur des « Terres Noires », d'une superficie de 11 hectares, fait déjà l'objet d'une OAP, et est d'ores et déjà ouvert à l'urbanisation par le PLU actuel (approuvé le 11 septembre 2018).

Cette ouverture à l'urbanisation avait été dispensée d'évaluation environnementale, par une décision de la MRAE du 6 janvier 2017, qui relevait que :

« Considérant par ailleurs que le PADD entend œuvrer en faveur du développement économique communal en ouvrant à l'urbanisation des terres agricoles à hauteur, d'une part, de 10,4 hectares afin de permettre l'installation de petites et moyennes entreprises ainsi que d'activités artisanales dans le secteur dit des « terres noires » situé dans le prolongement de la zone industrielle du « bois de la Fontaine » et d'autre part, de 2,5 hectares dans le hameau de Villeneuve en vue de l'extension d'un circuit de karting ;

Considérant que les secteurs ouverts à l'urbanisation en faveur de l'habitat (opération secteur sud) et du développement économique (opération des « terres noires ») sont identifiés par le SDRIF comme « secteur d'urbanisation préférentielle autour de la gare » et « quartier à densifier à proximité d'une gare » ;

Considérant que le secteur des « terres noires » est concerné par les risques liés à la présence d'une canalisation de gaz naturel et d'air liquide, que la commune est soumise à l'arrêté préfectoral susvisé portant sur des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise de ces risques, et qu'il conviendra de veiller à la prise en compte de ladite canalisation lors de la réalisation de projets par des études pré-opérationnelles adéquates ».

Cette appréciation portée par la MRAE en 2017, vaut à fortiori pour la présente Modification du PLU en cours, laquelle se borne à améliorer les règles et les outils de contrôle de la bonne utilisation du foncier rendu constructible en 2018.

En effet, l'article R.122-5 du Code de l'environnement pose un principe de proportionnalité :

« I. Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine... ».

C'est donc au regard des seuls impacts du projet d'aménagement du Permis d'Aménager que doit s'apprécier le contenu de l'étude d'impact.

Plus particulièrement, la justification des solutions alternatives raisonnables et des choix retenus ne doit porter que sur l'actualisation et l'amélioration du contenu de l'OAP, sans avoir à justifier de nouveau de l'opportunité de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, pas plus que du besoin d'extension de la ZAE du Bois de Fontaine.

Pour autant, dans un souci de transparence, nous présentons ci-dessous les informations qui présentent:

- Les besoins actualisés de foncier économique ;
- Les solutions alternatives à l'urbanisation du secteur des « Terres noires » ;
- Les motifs de ce choix.

Besoins identifiés

L'inventaire des ZAE et de leur potentiel de densification, rendu obligatoire par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, a été arrêté à l'échelle de la CAESE, et soumis pour approbation au Conseil communautaire du 18 novembre 2024. (**Annexe 1**)

Un travail d'identification des parcelles sous-densifiées des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire assorti d'une analyse des causes de cette sous-densification, a été effectué par le service du Développement économique et Emploi de l'Agglomération d'octobre à décembre 2021. Cette recherche, fondée sur une méthodologie de reconnaissance sur le terrain et d'identification à la parcelle, a mis au jour :

- Une superficie totale densifiée à moins de 15% de 37,1 hectares correspondant à 66 parcelles,

- Que 55 % des parcelles sous-densifiées le sont pour des raisons d'usage liées aux activités implantées (stockage extérieur, stationnement), parce qu'il s'agit de déchetteries, stations d'épuration, ou bassins de rétention ou encore de surfaces boisées, ou réserves naturelles ; elles constituent ainsi une forme de sous-densification incompressible,
- Que 26 % des parcelles sous-densifiées font l'objet d'actions de densification en cours (cessions avec permis de construire, projets d'extension de bâti ou construction en cours), ce qui aboutira à terme à une densification accrue,
- Que seules 19 % des parcelles sous-densifiées nécessitent la mise en place d'actions correctives en liaison avec les entreprises et propriétaires fonciers.

❖ **Saturation des ZAE.**

La Communauté d'agglomération Etampes Sud Essonne (CAESE) a engagé, sur la période juillet 2023 – octobre 2024, l'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) au titre de la loi Climat & Résilience.

Avec l'appui d'un observatoire économique et la mobilisation du service @zaé mis en place par la Banque des Territoires et le CEREMA, cet inventaire a été effectué à partir de l'intégration des fichiers MAJIC III (Mises à Jour des Informations Cadastreales) et LOCOMVAC (liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE en 2022 publié à l'été 2023) transmis par la DGFIP puis complété par les relevés terrain du service Développement Économique et Emploi de la CAESE.

L'inventaire confirme le poids économique des ZAE du territoire mis en avant dans l'étude de 2021 : 409 établissements ont été recensés, concentrant 5 126 emplois.

Par ailleurs, le retraitement de l'analyse de la vacance par unité foncière (écart entre la vacance fiscale et la vacance réelle) a permis de mettre au jour une vacance quasi nulle (taux de 0,28 %) sur les 11 ZAE du territoire confirmant ainsi la saturation de ces zones.

Cet inventaire recense une seule cellule vacante à l'échelle des 11 ZAE intercommunale, soit un taux de vacance de 0.28%. Cette cellule est située dans la ZAE Bois de la Fontaine à Angerville. Plus particulièrement, au vu des études conduites et de l'inventaire dressé, il apparaît que le territoire se caractérise par :

○ **Un nombre limité de friches industrielles :**

En effet, une friche est un terrain artificialisé potentiellement bâti, constructible et inexploité ou laissé à l'abandon à la suite d'une cessation d'activité.

Une seule friche est recensée à l'échelle de la CAESE, située sur la commune d'Angerville au sein de la zone des Artisans et objet d'un projet de réhabilitation par un opérateur privé (projet abandonné en fin d'année 2023).

○ **Une faible capacité de densification supplémentaire des ZAE existantes**

Les ZAE du territoire sont construites en moyenne à 21 %. Compte tenu du stationnement à la parcelle, des normes des divers plans locaux d'urbanisme (PLU) ainsi que de la surface consommée par la voirie, l'on considère qu'une zone peut continuer d'être densifiée jusqu'entre 28 et 35 %. Sur la CAESE, on compte moins de 5% de parcelles disponibles à l'échelle globale. Certains parkings sous-utilisés dans les faits (parking du centre commercial E. Leclerc sur le plateau de Guinette à Étampes, néanmoins densifié avec l'arrivée en 2020 d'une enseigne Burger King et d'une enseigne Buffalo Grill, et celui du Domaine Malar sur la commune de Guillerval) monopolisent de la surface constructible située en zone à vocation économique.

Davantage de densification est difficile du fait du caractère privé des espaces densifiables, tandis que la CAESE a, pour résorber la vacance, mis en place en septembre 2018, la taxe sur les friches commerciales. À noter les actions de la CAESE en faveur de la commercialisation des espaces listés, avec mises en relation régulières de prospects avec les propriétaires concernés.

Face à ces besoins, les solutions alternatives sont exposées :

Scénarii d'Aménagement des Terres Noires:

« 1- Scénario d'aménagement N°1, environ 15 ha :

Le scénario d'aménagement N°1 concerne l'ensemble d'un terrain agricole de 15 hectares et pourrait avoir des répercussions sur le fonctionnement du site et sur l'environnement.

À l'est, il y aura un contact écologique et un espace de transition entre les zones urbaines et agricoles, avec une bande paysagère comprenant des noues plantées et enherbées. La limite sud-est comprendra un bassin de rétention et d'infiltration composé de noues plantées.

Le scénario n'a pas été retenu. Cet aménagement présente des impacts sur la surface agricole impactée qui n'est pas adaptée aux besoins de la commune.

« 2- Scénario d'aménagement retenu, environ 11 ha :

La surface aménagée est réduite à 11 hectares, soit une diminution de 4 hectares. Les secteurs d'aménagement sont modulables d'ouest en est en fonction des types d'entreprises prévues. Au

niveau des infrastructures, la limite nord du site comprend une bande paysagère avec des noues de rétention et d'infiltration. La limite sud-est est aménagée avec un bassin de rétention et d'infiltration composé de noues plantées. Des liaisons sont prévues avec la zone d'activité du Bois de la Fontaine. Au sud, deux entrées/sorties sont prévues : la première avec l'emplacement des stationnements pour véhicules légers, visiteurs et covoiturage, et la seconde au village d'entreprises avec une liaison vers le reste de la ZA Terres Noires. Une bande paysagère avec des noues d'infiltration et de rétention borde également la limite sud.

Le scénario a été retenu car la surface aménagée est réduite à 11 hectares, soit une diminution de 4 hectares »

Le choix retenu est également justifié :

Au regard de la saturation des ZAE actuelles et de la demande avérée du marché, le scénario d'extension de 11 hectares (que compte l'OAP) sur les 15 hectares possibles de la parcelle identifiée, a été validé pour accueillir une soixantaine d'entreprises et 440 emplois environ, via un mix programmatique :

- D'une majorité de lots de 1500 m²,
- De 4 à 8 lots entre 4000 et 5000 m²
- Et d'un foncier pour la création d'un village d'entreprises.

Ce scénario avait d'ailleurs déjà fait l'objet d'un relevé de décisions daté du 14 janvier 2022 à l'issue d'une réunion présidée par Monsieur Christophe DESCHAMPS, Sous-préfet d'Étampes et rassemblant les services de la DDT, la Sous-préfecture et la CAESE. **(Annexe 2)**

Faisant écho à la demande alors formulée par les services de l'État, une deuxième étude prospective et d'orientation devant aboutir à une stratégie globale de développement territorial en matière de zones d'activités économiques (ZAE) a été lancée le 10 novembre 2022.

Cette étude destinée à accompagner les élus de la CAESE à construire en commun une stratégie cohérente sur le devenir du territoire en matière de développement économique et de se doter d'un outil d'anticipation structurant à l'échelle de la CAESE s'est appuyée sur 3 principes de développement :

- Le repérage, la caractérisation et la place de l'économie sur la CAESE de façon à positionner le développement économique futur en tenant compte des Zones d'Activités Économiques (ZAE) actuelles, des zones économiques « de fait » et des besoins d'équilibre pour la CAESE,

- Le dimensionnement des surfaces pour répondre aux enjeux de développement dans une logique d'optimisation du foncier et d'une trajectoire ZAN (à partir d'une analyse de l'artificialisation des sols sur la période 2011/2021),
 - Une démarche de concertation des maires des 37 communes au cours de laquelle ont été énoncées ou mises en commun les différentes intentions et possibilités d'exploitation de foncier économique sur chaque commune (Plans Locaux d'Urbanismes, contraintes environnementales notamment) afin d'aboutir à une rationalisation à l'échelle intercommunale.
-
- Il est à noter que cette étude - dont le cahier des charges a été validé en 2022 par les services de l'État (Direction Départementale des Territoires) - a été réalisée essentiellement durant l'année 2023. Cette étude est donc parfaitement actualisée, et corrobore le parti d'urbanisme arrêté par les élus en 2018. **(Annexe 3)**
 - L'absence de locaux ou terrains vacants dans les autres ZAE interdit toute solution alternative d'extension ou de reprise de friche en dehors de la ZAE du Bois de la Fontaine, toutes les ZAE existantes présentant de trop faibles capacités de densification supplémentaire.

Recommandation 2 L'Autorité environnementale recommande de :

- ***préciser comment le projet présenté est compatible avec le développement communal dans le cadre de l'objectif du « zéro artificialisation net » ;***
- ***reconsidérer le cas échéant le projet et la consommation d'espaces agricole afférente au regard de l'exposé des besoins et des disponibilités dans les autres ZAE intercommunales.***

Réponse du Maître d'ouvrage :

Absence d'alternative pour l'implantation des activités économiques

Le Rapport de présentation du PLU approuvé le 11 septembre 2018 indiquait, au titre de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) pour la période 2007-2017 :

« Entre 2007 et 2017, la consommation d'espaces naturels sur le territoire d'Angerville a été d'environ 35 hectares (dont 23 ha pour le lotissement de l'Europe, 7,5 ha pour l'extension de la ZAE du « Bois Fontaine » et 2,5 ha pour le lotissement récent de la rue du Busard Saint Martin), soit 3,5 hectares par an » (Rapport de présentation PLU 2018 page 160).

Le PLU de 2018 intégrait déjà dans ses objectifs la consommation d'ENAF liée à l'extension de la ZAE du Bois Fontaine à hauteur de 11 hectares, qui a été décidée et programmée dans le PLU de 2018 (Secteur AU avec OAP).

L'étude globale de stratégie de développement foncier économique (**Annexe 3**) conduite par l'Agglomération (CAESE) indique que, pour la période 2010-2021 :

« Cadre d'intervention, artificialisation et trajectoire ZAN

L'observatoire de l'artificialisation des sols indique une consommation foncière, toutes destinations confondues de 154 ha sur la période 2010/2021. Sur l'ensemble, 85ha concernaient une destination économique avec un pic de 48ha en 2012. Les capacités d'artificialisation dans le cadre de la loi Climat et Résilience et la perspective de Zéro Artificialisation Nette porte sur la période 2030 à 50% soit 77ha au total (hors transfert et reprise/renaturation) » (COPIL du 6 décembre 2023, mise à jour au 4 avril 2024 ; page 6).

Premier pôle économique du Sud-Essonne et troisième pôle d'emploi du département, la CAESE compte 11 zones d'activités économiques (ZAE) qui accueillent sur 254 hectares, 448 entreprises représentant 5 382 emplois.

Ces ZAE correspondant à 0,6 % de la superficie intercommunale sont de véritables viviers de développement économique.

La MRAE, dans son avis sur le projet de modification du PLU d'Angerville, délibéré du 30 octobre 2024, relève d'ailleurs :

« Angerville constitue, après Etampes, le deuxième pôle économique de la CAESE, avec deux zones d'activités pour un total de près de 50 hectares (ha), et un vivier de 76 entreprises.

Le territoire communal se compose à 89,6 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers, les espaces agricoles représentant à eux seuls 85 % du territoire communal ».

L'inventaire des ZAE et de leur potentiel de densification, arrêté à l'échelle de la CAESE au 2 octobre 2024, recense une seule cellule vacante à l'échelle des 11 ZAE intercommunale, soit un taux de vacance de 0.28%.

Consommation d'espaces agricole

Source : Avis à l'étude préalable aux compensations agricoles collectives. Décembre 2024

La mise en place du projet impliquera la disparition d'environ 11 ha de surface agricole, entraînant une perte de production pour l'exploitant ainsi que pour le territoire agricole. A titre d'exemple, pour une année où la parcelle est implantée en blé tendre d'hiver, ce sont 93,5 T de céréale qui ne seraient pas produites, soit une perte nette de 17 765 € (pour un cours du blé à 190 €/T).

L'impact sur l'exploitation reste à relativiser car les 11 ha perdus ne représentent que 7,7% de la SAU de l'exploitation : il y a donc peu de risque que le projet fragilise profondément la stabilité financière de l'exploitation, ou sa capacité à approvisionner ses débouchés.

Le 6 décembre 2024, la CDPNAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) a donné son avis sur l'étude préalable aux compensations agricoles collectives pour le projet (**Annexe 4**).

- Avis motivé sur l'existence d'effets négatifs notables du projet sur l'économie agricole :

⇒ L'avis est favorable

La commission note qu'une exploitation est impactée par le projet, sans être déstabilisée. Le projet n'implique pas de morcellement parcellaire agricole et ne crée pas de discontinuité entre espace agricole, malgré la consommation irréversible de 15 ha d'espace agricole de bonne qualité agronomique.

Recommandation 3 : L'Autorité environnementale recommande de préciser le nombre et la fréquence de passage de l'écologue et les mesures à mettre en œuvre si celles prévues ne sont pas efficaces.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le chapitre 6.2.6 Mesures de l'étude d'impact présente le suivi qui a pour objet de s'assurer de l'efficacité de l'atteinte des objectifs d'une mesure d'évitement, de réduction ou de compensation.

Concernant le suivi écologique en phase travaux, deux passages de l'écologue sont prévus

- Un passage pré-chantier
- Un passage post chantier

S1 Suivi écologique en phase travaux			
Mesure : Suivi		Type : Chantier	
Groupe(s) / espèce(s) concerné(es)	Phasage / périodicité		
Tous les groupes taxonomiques	« Amont »	Travaux	Exploitation
Principe général de la mesure			
Le suivi qui a pour objet de s'assurer de l'efficacité de l'atteinte des objectifs d'une mesure d'évitement, de réduction ou de compensation.			
Intérêt de la mesure sur le site			
Certaines mesures ERC nécessitent l'intervention d'un écologue afin de vérifier et/ou de réaliser certaines mesures.			
Mise en place de la mesure			
Un écologue suivra le projet afin de dresser un bilan des mesures ERC :			
<ul style="list-style-type: none">- Un passage pré-chantier pour vérifier la mise en place des mesures de réduction temporelles et techniques ;- Un passage post-chantier pour vérifier la réalisation des différentes mesures ERC et des plantations.			
Un rapport de synthèse sera transmis à la suite de ces interventions.			
Planification			
Le suivi sera lancé juste en amont du démarrage des travaux. Il se terminera à la suite des derniers aménagements.			
Gain / perte de la mesure			
Cette mesure permet de s'assurer que le projet est réalisé selon les prescriptions retenues.			
Coûts			
Selon la société choisie pour la réalisation du suivi, le coût peut varier. Cependant, les prix peuvent être estimés entre 3000 € HT et 4000 € HT.			

Suivi naturaliste pour l'obtention finale de la labellisation BiodiverCity

Le suivi naturaliste pour l'obtention finale de la labellisation BiodiverCity est réalisé par Frank Derrien Ecologue sur cinq années minimums : inventaire relevé / contrôle projet sur cinq années à minima après livraison. L'écologue veille également sur les points suivants :

- La création et l'animation d'une association d'usagers pour l'entretien des aménagements.
- Former un ou plusieurs référents volontaires à la reconnaissance des espèces cibles
- l'application des engagements inscrits au CCTP
- l'évolution de la consommation annuelle totale d'eau
- à la traçabilité des plants et semences achetés
- au bilan annuel de la gestion des déchets verts
- à la production interne de compost,
- la valorisation des déchets verts en exportation (plateforme de compostage, etc.)
- à la traçabilité des produits d'entretien (utilisation de produits écolabellisés, etc.)
- à la traçabilité des consommations (carburants et huiles)
- à la communication interne sur la gestion écologique, en particulier sur l'engagement dans le label EcoJardin
- à la démarche d'amélioration continue collective (réunion de travail annuelle associant jardiniers, chefs d'équipe...)

Une AMO « Engagements de la face aux risques pour l'avifaune »

Un engagement à inciter les futures parties prenantes à s'engager dans la démarche biodiversité et précisément à former un ou plusieurs référents volontaires à la reconnaissance des espèces cibles grâce à un apprentissage à l'usage d'applications (oiseaux, etc.)

Un engagement à suivre les préconisations de protection de la biodiversité initiale, au moment du chantier et à la livraison du projet.

Un engagement à ce que le projet intègre plusieurs critères d'aménagement favorables à l'avifaune (aux oiseaux) :

- Les fenêtres sont disposées de manière à ne pas créer d'effets de double transparence (risques de collision évité)
- La Réflection lumineuse extérieure des fenêtres est inférieure de 15%
- Aucun poteau n'est creux (risque de piégeage évité)
- Les bosquets à fruits, espace d'alimentation et d'abris, sont situés en retrait des constructions (risque de collision évité)
- Les habitats à insecte, espaces d'alimentation, sont situés en retraits des bâtiments (risque de collision évité).

Recommandation 4 : L'Autorité environnementale recommande :

- d'estimer la hausse de circulation due au chantier, les impacts associés et les mesures ERC prévues ;***
- de présenter la stratégie du projet en faveur des modes de déplacement alternatifs à la voiture, en détaillant notamment l'ensemble de la chaîne de déplacement nécessaire au développement des modes actifs ;***
- de présenter une estimation du nombre de personnes accueillies et préciser en conséquence le nombre de places de stationnement vélos prévus dans le projet, leur localisation et leurs caractéristiques.***

Réponse du Maître d'ouvrage :

Mesures concernant la circulation due au chantier

Lors du chantier, en dehors des heures de pointe, la circulation des poids lourds sera plus importante sur les voies aux alentours du site.

Les travaux d'aménagement vont générer aux alentours de 3 à 4 poids-lourds jours pendant 3 mois ce qui ne générera pas de difficulté au regard de l'étude de circulation effectuée.

L'aménagement du lotissement se fera en 2 phases. Tous les travaux concernant les constructions selon les lots prédéfinis ne vont pas se faire en une fois mais par phasage.

On estime la réalisation d'une à deux constructions par an ce qui la encore ne générera pas un trafic important de poids-lourds.

Le gros du flux concernant les poids-lourds se fait en une seule fois au moment des livraisons (charpente, bardage, couverture, isolation...) en fonction de l'avancement des constructions.

On peut estimer une moyenne de 15 compagnons par chantier par construction avec un pic à 30 lors de certaines périodes. Ces compagnons utilisent généralement des camionnettes et/ou véhicules légers.

Là encore le flux de véhicules lié aux chantiers ne générera pas de difficulté au regard de l'étude de circulation effectuée.

Mesures ERC

Un plan de circulation sera mis en place pour les besoins du chantier. Les conditions de sécurité seront assurées au moyen :

- D'une signalisation adaptée (panneaux) et d'une sécurisation des accès depuis les voiries alentours (signalisation, nettoyage autant que de besoin),
- De la limitation de la vitesse des pistes du chantier (20 km/h),

- Du nettoyage des pistes au besoin,
- De la sensibilisation du personnel de chantier,
- De la gestion du chantier mise en place (Maîtrise d'œuvre MOE, CSPS).

Enfin, le maître d'ouvrage s'assurera de l'information du public sur la période des travaux par le biais de pose de panneaux de chantier. Ces panneaux indiqueront notamment la nature des travaux ainsi que les dangers qu'ils impliquent, la période sur laquelle ils se dérouleront, le contact des personnes à joindre en cas d'incident...

Stratégie du projet en faveur des modes de déplacement doux

Le projet s'inscrit à la fois dans une logique de diminution des déplacements en voiture grâce de nombreux cheminements piétonniers et cyclistes.

SAREAS propose une connexion du projet aux maillages de voies et liaisons douces existantes : deux connexions au parc d'activités du Bois de la Fontaine sont créées.

La convention Petites Villes de Demain et son Plan d'action opérationnel portée par la Municipalité (**Annexe 5**) :

Dans le cadre de ce programme, un a été réalisé par le Bureau d'études IPROCIA (Étude de mobilité et stationnement IPROCIA). (**Annexe 6**)

Le Bureau d'études IPROCIA a réalisé des fiches actions, notamment, sur le développement des modes de déplacements doux.

A l'appui de ces préconisations, la Municipalité a développé ses itinéraires cyclables avec la mise en œuvre de chaussées à voie centrale banalisée permettant de mailler la commune du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest sur les principaux axes tout en anticipant l'extension de la zone économique puisque ce réseau va jusqu'au cœur de la Zone industrielle, au droit de la future extension, pour se connecter aux itinéraires cyclables prévus par l'aménageur dans son projet. (Permis d'Aménager soumis à l'avis de la MRAE, transmis le 15 novembre 2024).

Stationnement vélos :

L'étude d'impact présente les différentes mesures envisagées :

- Mise en place de locaux de stationnement de vélos abrités et sécurisés. Les emplacements seront aménagés en RDC des bâtiments ou à proximité de l'entrée des lots.
- Matérialiser à l'intérieur des parcelles le cheminement cyclable depuis l'entrée de la parcelle jusqu'aux locaux.
- Se conformer aux règles du PLU pour les places de vélo.

- Pour rappel, les espaces partagés piétons/cycles du lotissement sont séparés physiquement de la bande de roulement des véhicules à moteur.

Règlementation du stationnement vélo applicable au PLU

Le projet va respecter la réglementation du stationnement vélo applicable au PLU, à savoir :

- 0,5m² de surfaces de plancher créées avec un minimum d'une place.

Le lotissement prévoit une surface de plancher prévisionnel de 35.000 m², ce qui engendrerait 175 m² de surface pour les places de vélo à minima à l'intérieur des bâtiments.

Sachant qu'une place de vélo demande 1,5m² hors dégagement, le projet pourra accueillir 116 vélos.

Sachant qu'on compte sur un effectif prévisionnel de 420 personnes ; 27% d'entre-elles pourraient se rendre à vélo et ranger son vélo.

Recommandation 5 : L'Autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par des représentations visuelles ou des photomontages permettant de rendre compte de l'impact paysager du projet, notamment depuis la RN20.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les photomontages ci-dessous permettent de rendre compte de l'insertion paysagère des futures constructions depuis les espaces ouverts avoisinants et la RN20.

Vue éloignée du site depuis la RN20 : sans le projet Terres Neuves



Actuellement sur le site du projet, aucune construction n'est présente. Les périphéries immédiates sont occupées par des bermes enherbées ponctuées de quelques arbustes.

Vue éloignée du site depuis la RN20 : avec insertion du projet Terres Neuves



Lors de la conception du projet, il est recherché une concordance entre le site environnant et celui créé, en évitant les ruptures visuelles entre ces deux milieux.

Vue rapprochée du site depuis la RN20 : sans le projet Terres Neuves



Le Bois de la Fontaine est principalement occupé par des entreprises industrielles de la construction et de l'automobile. Les fonciers et bâties y sont en moyenne plus petits notamment dans sa partie Est.

Vue rapprochée du site depuis la RN20 : avec insertion du projet Terres Neuves



L'étude d'impact précise qu'il sera mis en place une lisière périphérique arbustive et arborée. Cela prendra la forme de bosquets linéaires, bas le long des voies ferrées et haut sur les trois autres côtés. Les bâtiments ont un double impact visuel depuis la voie interne et depuis la RN20, ils vont être homogènes et de même qualité. Il est recherché une concordance entre le site existant au Sud et celui créé, en évitant les ruptures visuelles entre ces deux milieux.

La façade de représentation et la façade d'accès seront traitées avec le même soin et les mêmes caractéristiques architecturales. La coloration des revêtements extérieurs sera unifiée avec les matériaux déjà utilisés dans l'aménagement de la voirie de desserte.

Annexes

- Annexe 1 : L'inventaire des ZAE voté le 18 novembre 2024 par la CAESE ;
- Annexe 2 : Le relevé de conclusions de la réunion DDT du 14 janvier 2022 ;
- Annexe 3 : L'étude stratégique de la CAESE sur le développement du foncier économique ;
- Annexe 4 : Avis donné par la CDPNAF, le 6 décembre 2024, sur l'étude préalable aux compensations agricoles collectives pour le projet Terres Neuves ;
- Annexe 5 : La Convention PETITES VILLES DE DEMAIN signée le 22 mars 2023 par l'Etat, la CAESE, la Commune et son Annexe 1-Plan d'action opérationnel.
- Annexe 6 : L'étude mobilités et stationnements IPROCIA