



PAYSPAYSAGES



## PROJET DE CREATION DE LA ZAC OUEST COMMUNES DE SAINT-GAUDENS ET VILLENEUVE-DE-RIVIERE (31)

*Mémoire en réponse*

*suite à l'avis de la MRAe n° 2020AP015 émis le 13 février 2020*

Rapport établi par l'ARAC OCCITANIE  
avec apports techniques de Artelia / Pays Paysage

09 juin 2020

## A. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'autorité environnementale a été saisie le 17 décembre 2019 pour rendre un avis sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC « ZAC OUEST » (31).

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie a rendu un avis délibéré n° 2020APO15 en date du 13 février 2020 (document de 12 pages)

La synthèse de l'avis est la suivante :

*Le projet concerne la requalification et l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ouest du Saint-Gaudinois, située dans le département de la Haute-Garonne (31) sur les communes de Saint-Gaudens et Villeneuve-de-Rivière.*

*Le projet consiste à la fois en une requalification et un aménagement de zones d'activités existantes (59 ha) et à l'aménagement de 84 lots répartis sur l'ensemble du site (40 ha).*

*Au vu de la dynamique économique actuelle du territoire et des disponibilités foncières affichées dans le SCoT, la MRAe juge indispensable de justifier le dimensionnement du projet au regard de solutions de substitution raisonnables permettant de modérer la consommation d'espace.*

*Si, au stade d'une création de ZAC, il est possible que toutes les caractéristiques du projet ne soient pas connues avec précision, l'étude d'impact doit attester dès ce stade d'une démarche d'évitement et de réduction des impacts environnementaux. En l'occurrence, la MRAe estime que l'étude d'impact ne permet pas de démontrer l'absence d'impacts résiduels notables du projet sur l'environnement. L'étude d'impact appelle donc des compléments et précisions importantes.*

*De manière générale, la MRAe juge nécessaire de compléter et approfondir la démarche d'évaluation environnementale :*

- en complétant l'état initial de l'environnement, en identifiant et en hiérarchisant les enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet ;*
- en précisant significativement l'analyse des incidences environnementales au regard des enjeux identifiés, en quantifiant et localisant ces impacts (notamment pour la biodiversité et les zones humides) ;*
- en complétant, précisant et localisant les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation en fonction des impacts identifiés, de manière à garantir des impacts résiduels faibles sur l'environnement.*

*La MRAe recommande que l'étude d'impact soit significativement complétée dans le cadre de la phase d'examen du dossier d'autorisation environnementale, notamment sur les volets biodiversité, zone humide, paysage et mobilité.*

*L'ensemble des recommandations de la MRAe sont détaillées dans les pages suivantes.*

Pour rappel l'avis de la MRAE est un avis simple.

*Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.*

*Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.*

*Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.*

## B. CONTENU DU MEMOIRE EN REPONSE

Le présent document apporte des éléments de réponse aux remarques et recommandations formulées par l'autorité environnementale. Afin de faciliter la prise de connaissance de ces éléments, la structure du présent document suit les chapitres de l'avis. Il reprend uniquement les paragraphes de l'avis qui nécessitent des éléments de réponse.

Dans le contexte d'un dossier de création, cette réponse à l'avis sera ajoutée au dossier mis à disposition du public dès son dépôt.

## C. ELEMENTS DE REPONSE A L'AVIS

### 2. Qualité de l'étude d'impact

#### 2.1 Complétude de l'étude d'impact

*La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en justifiant les choix retenus au regard des alternatives possibles et en intégrant l'analyse comparative des scénarios alternatifs au regard de leurs incidences environnementales.*

L'analyse comparative des variantes sera améliorée. A ce titre un tableau de comparaison des variantes sera établi en tenant compte des incidences environnementales, sociales et économiques du projet en phase de réalisation. Les critères de comparaison pourront relever notamment de la surface à aménager, des contraintes environnementales (éviter de milieux naturels, de zones humides, ...), des enjeux liés au trafic et à la fréquentation de la zone, des enjeux paysagers, ...

*La MRAe recommande de fournir un résumé non technique clair et concis qui permette au lecteur de se faire une idée générale des impacts générés par le projet étudié*

Un résumé non technique plus clair et concis est fourni en annexe au présent mémoire en réponse.

## 2.2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

La MRAe recommande que des améliorations significatives soient apportées à la démarche d'évaluation environnementale et à sa traduction dans l'étude d'impact. En particulier, il convient :

- de clarifier les enjeux environnementaux identifiés à l'issue de l'état initial pour l'ensemble des thématiques environnementales et de les hiérarchiser en vue de leur prise en compte dans le projet ;
- de compléter et préciser l'analyse des incidences environnementales au regard des enjeux identifiés, en quantifiant et localisant précisément ces impacts lorsque c'est possible (notamment pour la biodiversité, les zones humides et les déplacements) ;
- de compléter, préciser et localiser les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation en fonction des impacts identifiés, de manière à garantir des impacts résiduels faibles sur l'environnement.

Cette remarque étant une synthèse des remarques décrites plus précisément par la suite dans des remarques spécifiques, les réponses seront apportées à celles-ci.

Sur la question des mesures d'évitement néanmoins, la précision suivante est apportée.

L'étude d'impact au chapitre 9 « Mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet et modalités de suivi » présente les cartes suivantes :

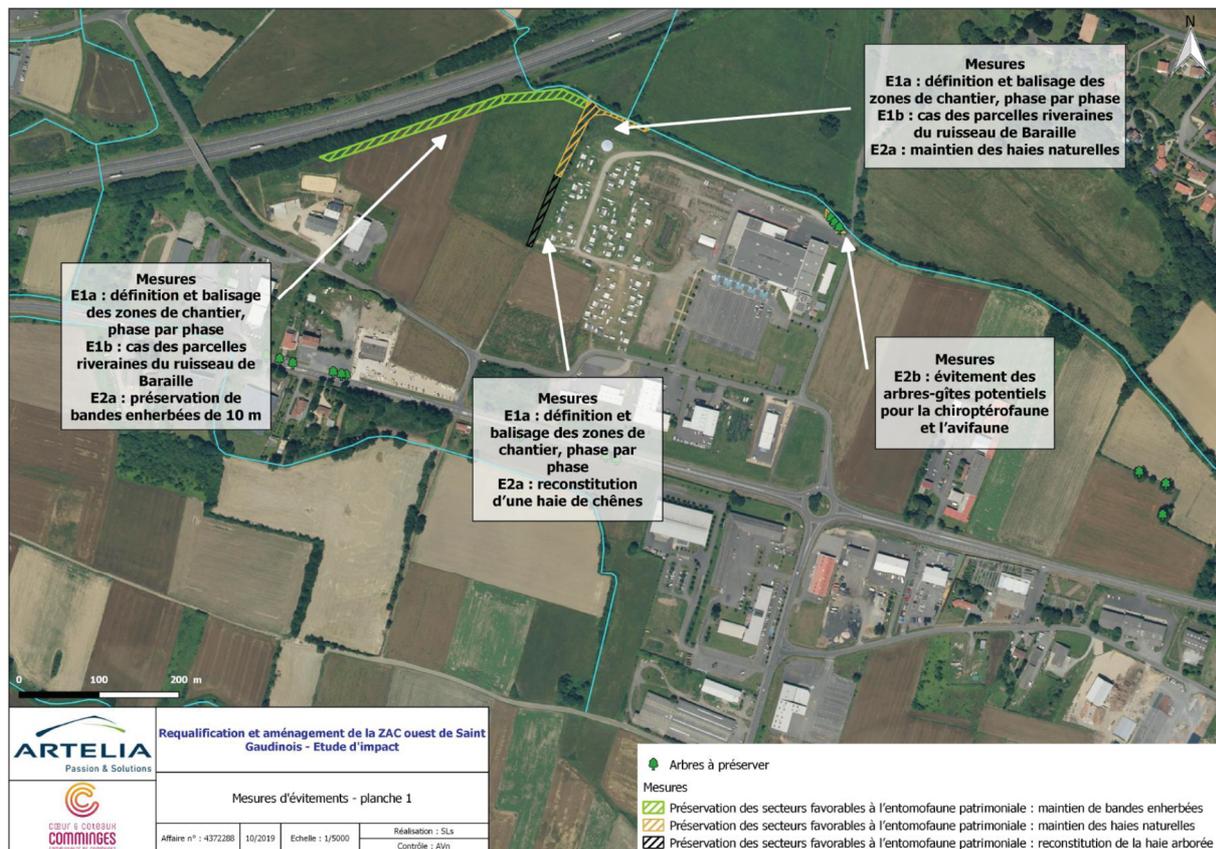


Figure 131 : Localisation des mesures d'évitement – planche 1

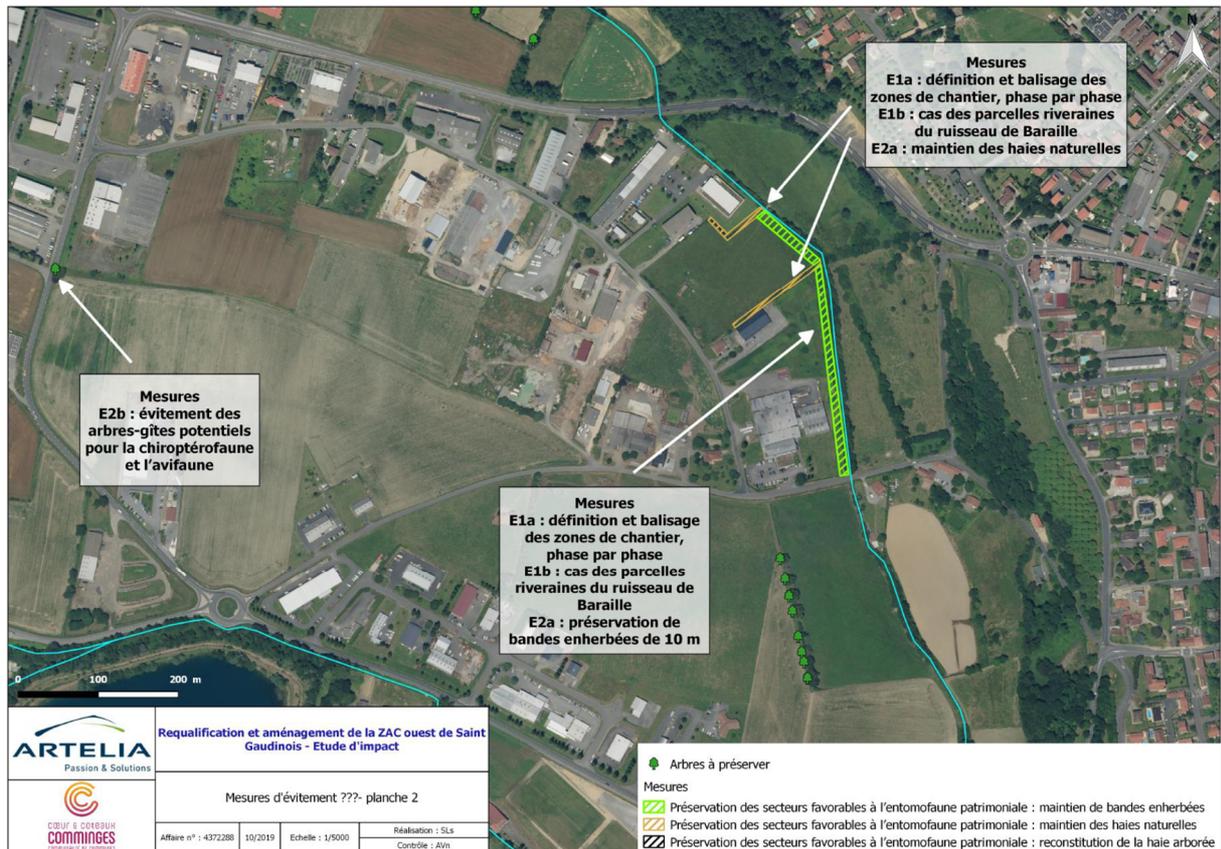


Figure 132 : Localisation des mesures d'évitement – planche 2

Ces mesures pourront être renforcées et détaillées lors de la mise à jour de l'étude d'impact en phase 1 de réalisation. Les éléments plus précis du déroulement de la phase 1 seront pris en compte lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

*La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi sur la production d'énergies renouvelables, les émissions de gaz à effet de serre et la qualité de l'air et de préciser pour chaque indicateur une valeur initiale et la méthodologie de renseignement.*

Il est difficile d'envisager la prise en compte de cette remarque au stade d'avancement actuel du projet.

En effet des mesures de suivi peuvent être mises en place mais ces préconisations sont généralement faites au stade de la maîtrise d'œuvre et non au stade amont sur la base des scénarios proposés dans l'étude ENR retenus par la collectivité et développé dans le cadre de projets.

Ici, au vu des scénarios proposés il pourrait par exemple être proposé un suivi de la productivité des panneaux photovoltaïques par rapport à ce qui aura été décidé comme productivité à atteindre pour la ZAC (par exemple avec des solutions de type SCADA).

Les règlements des PLU participent également à indiquer des mesures incitatives ou obligatoires pour la production d'énergies renouvelables. Des règles spécifiques pourraient être prévues dans le CCCT et le CPAUPE, en complément des règles du PLU.

### 3. Analyse de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement dans le projet

#### 3.1 Consommation d'espace

*La MRAe recommande de mieux justifier les besoins fonciers économiques au regard des disponibilités avérées et des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au sein des zones d'activités de la communauté de communes.*

Les thématiques population et habitat, urbanisme, et autres parties citant le SCoT ont été reprises et mises à jour sur la base de la consultation du SCoT de 2019 et du site de l'INSEE à l'été 2019.

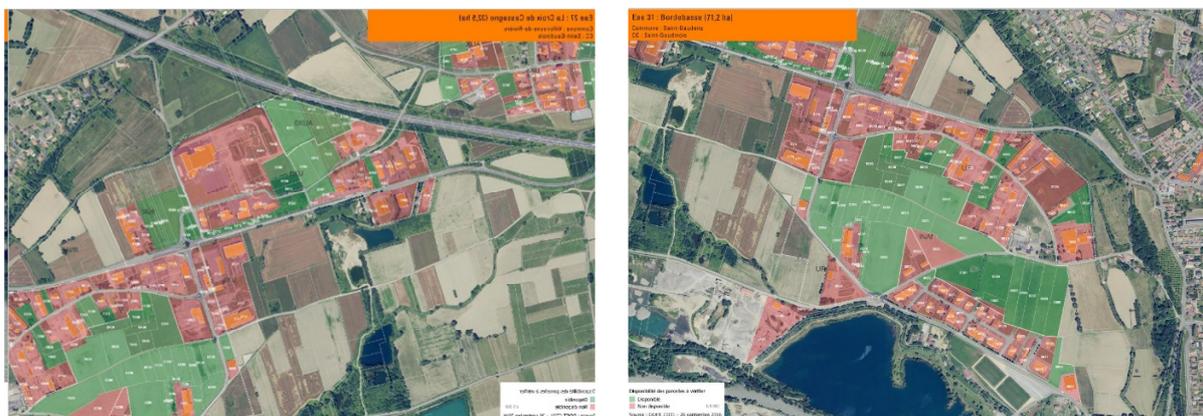
La thématique économique développée dans l'étude d'impact se réfère en grande partie à une étude économique de 2015 effectuée à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes du Saint-Gaudinois (CCSG). Ainsi la phrase « A l'échelle du territoire de la communauté de communes, 280 ha de zones d'activité sont présents, dont 7 ha disponibles » faisait référence à cette étude économique.

Ces données ne sont donc pas en contradiction avec le diagnostic du SCoT qui lui, dénombre les zones d'activités réparties au sein de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, territoire plus vaste qui rassemble cinq anciennes communautés de communes (La Communauté de Communes du Saint-Gaudinois, La Communauté de Communes Nébouzan-Rivière-Verdun, La Communauté de Communes des Terres d'Aurignac, La Communauté de Communes du Boulonnais, La Communauté de Communes des Portes du Comminges).

Au sein de la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges il y a 46 zones d'activités réparties dans 25 communes pour une superficie totale de 541 ha, dont 408 ha occupés. Cette superficie totale des zones d'activités correspond à l'emprise foncière totale des zonages à vocation économique identifiés dans les documents d'urbanisme.

Le SCoT identifie ainsi les surfaces actuellement disponibles dans les zones d'activités identifiées dans les documents d'urbanisme en vigueur (zones urbaines et à urbaniser, ouvertes ou fermées à vocation économique non encore occupées) pour la communauté de communes Cœur et Coteaux du Comminges, soit 133 ha.

La future ZAC OUEST, par le regroupement de 3 zones d'activités préexistantes (ZA Graouade, ZA Croix de Cassagne et ZA Bordebasse), a pour vocation d'aménager uniquement une partie du potentiel foncier économique disponible pré-identifié au sein de ces 3 zones dans le cadre du SCoT et traduit notamment dans le PLU de Saint-Gaudens sous forme d'OAP.



Extraits du pré-diagnostic du SCoT du pays Comminges Pyrénées

Ces cartes identifient les Espaces d'accueil des entreprises (EaE) Croix de Cassagne et Bordebasse avec en rouge le foncier non disponible et en vert le foncier disponible. Ce foncier pré-identifié correspond peu ou prou aux surfaces à aménager dans le cadre de la future ZAC.

De plus afin de répondre aux besoins de création d'emplois corrélés à l'accueil de population jusqu'à 2030, le SCoT projette une consommation foncière économique entre 2015 et 2030, d'environ 60 ha. Cette projection de consommation théorique tient compte, pour chaque communauté de communes, de la typologie des emplois actuels sur le territoire en zone d'activités et de leur densité, et anticipe leur évolution pour chacune des filières. Elle donne 33 ha pour la Communauté de communes Coeur et Coteaux du Comminges.

Le SCoT anticipe ainsi l'implantation de projets à portée économique d'envergure, non encore identifiés par le SCoT ou dans les stratégies économiques des communautés de communes et mobilisant un foncier économique important. Pour ne pas mobiliser la consommation foncière économique projetée entre 2015 et 2030 par communautés de communes, ces projets à caractère exceptionnel devront être justifiés et auront recours aux outils d'urbanisme adéquats des PLU et PLUi. Ils mobiliseront prioritairement les surfaces actuellement disponibles identifiées dans le SCoT. Comme décrit précédemment, ceci est bien le cas pour la future ZAC Ouest.

Besoins en foncier économique	Cagire Garonne Salat	Cœur et Coteaux du Comminges	Pyrénées Haut Garonnaises	Pays Comminges Pyrénées	
Superficie totale des ZA en 2018 (en ha)	125	541	109	775 ha	
Superficie disponible des ZA en 2018 (en ha)	62	133	45	240 ha	
Taux de commercialisation 2018	50%	75%	59%	69%	
Superficie à mobiliser en ZA pour la création de 3 400 emplois de 2015 à 2030 (en ha)	15	33	12	60 ha	
Rythme de consommation foncière économique annuelle (en ha par an)	de 2009 à 2016	0,1	7,4	0,3	7,8 ha par an
	de 2015 à 2030	1 ha par an	2,2 ha par an	0,8 ha par an	4 ha par an

Extrait du SCoT du Pays Comminges Pyrénées (approuvé le 4 juillet 2019)

Enfin la future ZAC OUEST est identifiée dans le diagnostic du Scot comme une ressource essentielle à l'accueil des entreprises. Le rapport de présentation du SCOT mentionne notamment « *Le Pays dispose également d'autres ressources essentielles à l'accueil des entreprises : un projet de zone d'activités économique OZE (Occitanie Zone Économique) sur le pôle d'activités de Bordebasse à Saint-Gaudens, permettant de créer un parc d'activités attractif qui proposera un accompagnement personnalisé pour tout projet d'entreprise, un environnement qualitatif, des services à haute valeur ajoutée ainsi qu'une vision à long terme du développement de la zone* »

Par ailleurs dans le cadre de l'élaboration du PLUi, l'ensemble du foncier destiné à l'activité économique va être rationalisé et les espaces actuels non occupés ou non stratégiques devraient être supprimés.

Enfin il est important de noter également que la planification de la ZAC Ouest est programmée sur une durée d'environ 50 ans, soit plus longue que celle du SCoT qui est de 15 ans.

*La MRAe recommande que soit menée une analyse du devenir des locaux et des surfaces dont l'activité serait déplacée.*

Dans le cadre du redéploiement de la stratégie urbaine et de lutte contre la désertification des commerces de détails en centre-ville sur le ressort de la Commune de Saint Gaudens, les thématiques de maintien d'un centre-ville dynamique et de nécessité de limiter les besoins de mobilités notamment pour s'approvisionner sont des enjeux très forts. Aussi la programmation autorisée sur la ZAC vient préciser que les destinations d'usages bénéficieront uniquement aux activités pouvant être implantées en périphérie sans porter atteinte au maintien et développement des activités de commerce de détails en centre-ville. Ces orientations de programmation seront parallèlement confortées par l'engagement d'une opération de redynamisation du territoire (ORT) par la commune de Saint Gaudens.

Par conséquent, l'aménagement de la ZAC OUEST n'a pas vocation à accueillir des activités de détails résultant notamment d'un transfert d'activités de détails du centre-ville vers la périphérie. A cet effet, la future ZAC aura pour objet l'accueil d'une urbanisation future à vocation d'activités liées à l'industrie, à l'artisanat et le secteur bâtiment/construction.

Cette stratégie est par ailleurs en accord avec le SCoT du pays Comminges Pyrénées qui définit une stratégie d'implantation du commerce et de l'artisanat à deux niveaux afin de favoriser l'implantation et le développement de l'activité économique au plus près des habitants et redynamiser les centres-bourgs :

- les documents d'urbanisme développent les bourgs et affirment leur rôle dans l'accueil de tous types d'offres commerciales et artisanales ;
- ils limitent et encadrent le développement et l'implantation d'équipements majeurs en périphérie

*La MRAe recommande de présenter les mesures envisagées pour garantir une consommation de l'espace optimisée et maîtrisée.*

L'identification de cette zone dans le PLU de Saint Gaudens via une OAP a pour objectif d'optimiser et maîtriser la consommation de l'espace à l'échelle du territoire de la 5C en privilégiant la requalification et unification de trois zones d'activités existantes et diffuses en une zone d'aménagement concerté maîtrisant mieux la consommation d'espace.

A un stade d'avancement ultérieur, le plan masse sera affiné afin que le dimensionnement des lots et la densité d'occupation de ces derniers soient les plus optimisés et maîtrisés possibles dans une logique de prise en compte de l'environnement (par exemple : prescriptions à l'usage des futurs constructeurs en termes d'imperméabilisation des sols, zones non aedificandi en fond de parcelles...).

Le phasage sera également étudié plus précisément dans une logique de consommation de l'espace de manière raisonnée avec une temporalité longue.

## 3.2 Biodiversité

*La MRAe recommande de mener une étude « zones humides », de préciser les zones d'alimentation nécessaires à leur bon fonctionnement, et d'adapter le projet en conséquence.*

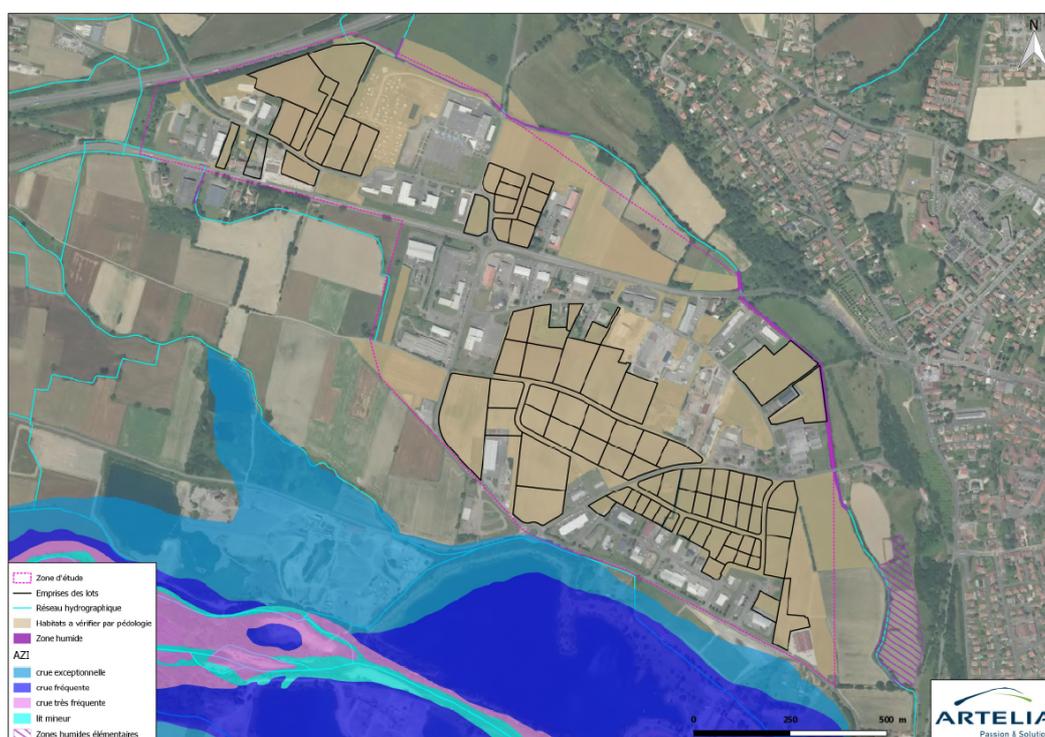
Aux termes de l'article L. 211-1 (I, 1°) du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ; ».

L'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant 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 indique qu'une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères « sol » ou « végétation » qu'il fixe par ailleurs.

La détermination des zones humides via le critère végétation a déjà été réalisée sur la base des inventaires réalisés dans le cadre de l'étude d'impact de 2015 et de leur mise à jour. Cette analyse conclue à la présence de végétation caractéristique de zones humides sur les berges du ruisseau de Baraille ainsi que dans un fossé traversant la RD817.

Une grande partie de la zone d'étude étant cultivée ou pâturée, la MRAe considère que le critère végétation ne permet pas de conclure sur l'humidité des sols. La réalisation d'une étude pédologique s'avère donc nécessaire pour conclure sur le statut d'humidité de ces espaces.

Celle-ci sera réalisée au mois d'Avril-Mai 2020. La carte suivante a été réalisée pour identifier les secteurs nécessitant une analyse pédologique.



*Inventaire et délimitation de zones humides selon le critère pédologique dans des parcelles cultivées ou pâturées qui seront aménagées*

La MRAe recommande de réaliser des inventaires complémentaires afin de caractériser correctement les enjeux sur la flore tardive, l'avifaune et les chiroptères et d'appliquer des mesures d'évitement et de réduction si nécessaire.

La MRAe recommande de renforcer les mesures prévues pour maîtriser la prolifération des espèces exotiques envahissantes.

La MRAe recommande de cartographier les habitats des espèces présentant des enjeux modérés à forts et de compléter le dossier sur la phase primordiale de l'évitement en envisageant en particulier des partis d'aménagement alternatifs tenant compte des habitats d'espèces protégées (Verdier d'Europe, Cisticole des joncs, Serin cini, Tarier des prés).

Voici un tableau présentant les inventaires réalisés en 2014-2015 et le passage de 2019.

**Tableau 1 : Période favorable pour la prospection de la faune et de la flore**

Groupe	Cycle biologique annuel											
	Jan	Fév	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Flores			2015	2015				2019				
Insectes				2015		2015						
Amphibien				2015		2015						
Reptiles				2015		2015						
Oiseaux	x			2015		2015						
Chiroptères				2015		2015						
Autres mammifères				2015								
Visite générale du site							2014			2014		

 Période optimale

 Période secondaire

 Période non favorable

La majorité des passages réalisés se situe entre mars et juin. On note que pour la faune deux passages ont été effectués par groupe (sauf pour les mammifères qui sont habituellement mutualisés durant les autres passages).

Bien que des inventaires plus tardifs permettent de mettre en évidence d'autres espèces, notamment pour les chiroptères, les oiseaux migrateurs et les orthoptères, en 2015 les pressions d'inventaires demandées n'étaient pas aussi fortes qu'aujourd'hui, cette répartition des journées n'est donc pas incohérente.

Nous avons rencontré la DREAL le 2 août 2019 afin de discuter de cette thématique.

« M. Gautier indique que si aucun dossier de demande de dérogation pour destruction d'espèce protégée n'est à réaliser les inventaires pourraient être valides jusqu'à 2020 environ. Cependant, il indique également qu'il serait judicieux de vérifier que les enjeux identifiés en 2015 sont toujours d'actualité en vérifiant que les milieux, principalement agricoles en 2015, n'ont pas évolué vers des milieux présentant des potentialités plus fortes pour la biodiversité. »

Un passage a donc été effectué fin août 2019. Ce passage terrain avait plusieurs objectifs :

- vérifier les enjeux aux abords des parcelles cultivées ajoutées au projet ;
- évaluer l'évolution des milieux depuis 2015.

Dans ce sens c'est un botaniste qui est passé sur le terrain. Ce passage a donc permis d'actualiser la cartographie des habitats du site.

Par rapport à l'évolution des milieux, il a été noté que des parcelles indiquées à l'époque en cultures sont en réalité des prairies pâturées. Les enjeux des habitats et les habitats favorables à la faune ont été repris afin d'en tenir compte.

Néanmoins consciente de l'importance de la préservation de la biodiversité et souhaitant avoir une vision plus récente de la faune et flore présente sur la zone, la collectivité a jugé pertinent de compléter les inventaires.

Des inventaires complémentaires a minima sur les saisons été, automne et hiver vont donc être réalisés.

Concernant les mesures prévues pour maîtriser la prolifération des espèces exotiques envahissantes, celles-ci seront renforcées lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

*En conséquence, l'affirmation selon laquelle à ce stade la mise en place de mesure compensatoire n'est pas nécessaire dans le cadre de ce projet (p.389) doit être démontrée. P9*

En fonction de l'avancée du projet lors des phases de définition ultérieure et en parallèle des actualisations des inventaires biodiversité et zones humides, les besoins de compensation seront de nouveau étudiés et des propositions seront à faire le cas échéant.

### 3.3 Intégration paysagère

*La MRAe recommande de développer l'analyse paysagère en intégrant ou en justifiant de manière plus précise les questions relatives à :*

- *la requalification de la zone d'activité existante et l'entrée de ville ;*
- *l'intégration du projet dans le paysage environnant ;*
- *la localisation et le traitement des espaces publics ;*
- *la définition des séquences végétales mobilisant des espèces locales et adaptées au changement climatique ;*
- *l'intégration paysagère des zones urbanisées existantes au sein de la ZAC.*

L'analyse paysagère a été reprise au plus près des recommandations de la MRAe et complétée. Elle est jointe en annexe 2 du présent mémoire.

### 3.4 Transition énergétique

- Mobilités

*La MRAe recommande :*

- *de procéder dans l'étude d'impact à une estimation, selon différentes hypothèses, du trafic engendré par les futures installations ;*
- *de présenter clairement les évolutions de trafics attendues au moyen d'une carte permettant de visualiser les trafics actuels et leur évolution prévisible ;*
- *de localiser les secteurs habités susceptibles de connaître une augmentation significative du trafic et d'analyser le cas échéant, sur ces secteurs, les nuisances générées pour la population locale.*

*La MRAe recommande de présenter les solutions envisagées en matière de desserte de la zone d'activité par les transports en commun et les mesures liées à la promotion du covoiturage.*

*Elle recommande de présenter le réseau potentiel de pistes cyclables existantes (qualité, continuité, sécurité...) sur les communes avoisinantes et d'étudier les possibilités de raccordement de la ZAC aux centres-bourg, aux zones résidentielles et à la gare ferroviaire, de même que la nécessité de disposer de voies différenciées pour les piétons et pour les cycles sur les principales artères de la ZAC.*

Les données actuelles disponibles en termes de trafic sur la zone, récentes, ont permis de montrer la présence d'un fort trafic sur le site de projet et plus particulièrement pour les poids-lourds ainsi qu'un niveau de bruit élevé. Néanmoins elles n'ont pas permis au bureau d'étude en charge de l'étude d'impact de se positionner précisément en termes de prévisions de trafic, le secteur bénéficiant de plusieurs accès différents par le biais de giratoires notamment et certaines voies étant traversées pour d'autres usages que ceux propres à la ZAC.

Il est à noter par contre que les riverains actuels de la future ZAC sont presque exclusivement des entreprises et que, lors de la concertation publique menée en novembre et décembre 2019, il ressorti que ces derniers accueilleraient positivement une augmentation de trafic notamment du fait qu'elle serait accompagnée par une requalification des voiries concernées et qu'elle permettrait une affirmation de la ZAC sur l'extérieur en tant que zone d'activités et une meilleure visibilité pour les entreprises déjà installées.

Cette faiblesse relevée par la MRAe sera prise en compte afin que la collectivité puisse avoir une vision claire de l'impact du développement de la zone en termes de trafic et une bonne caractérisation des nuisances éventuelles générées pour la population locale.

Le projet d'aménagement de la ZAC OUEST se veut par ailleurs en phase avec les objectifs forts de la stratégie élaborée dans le cadre du PCAET notamment sur la thématique des mobilités douces, des transports en commun et du covoiturage.

En tant que OZE, cette ZAC reflétera également une ambition de ZAC qualitative.

Une étude mobilité complémentaire semble donc nécessaire au vu des remarques formulées par la MRAe et de la précision des résultats attendus. Elle sera réalisée en prévision de l'actualisation de l'étude d'impact nécessaire à la mise en œuvre du dossier de réalisation.

Les aménagements de la ZAC seront alors conçus et dimensionnés de façon optimale afin de refléter les stratégies à grande échelle, et favoriser un cadre de vie qualitatif à ses usagers et riverains.

Concernant les mobilités douces plus spécifiquement, la réflexion sur cette thématique sera plus poussée et éventuellement nourrie de l'expertise mobilité préalable et les propositions améliorées.

Plusieurs pistes sont actuellement à l'étude au sein de la collectivité :

- liaisons transports en commun avec la gare, avec les bourgs avoisinants
- mobilités douces
- aires de covoiturages
- accès au pôle de service et de restauration de la ZAC

*La MRAe recommande que le scénario retenu en matière d'approvisionnement énergétique et son déploiement dans le temps, ainsi que les raisons du choix privilégié, soient précisés à l'occasion de l'actualisation de l'étude d'impact aux stades ultérieurs de réalisation du projet de ZAC.*

*La MRAe recommande d'intégrer dans la charte architecturale, paysagère et environnementale ou dans le cahier des charges de cession des lots des prescriptions opérantes visant à renforcer le scénario d'approvisionnement énergétique retenu en matière de développement des énergies renouvelables.*

En lien avec l'étude ENR réalisée, la collectivité étudiera la possibilité de prendre en compte cette remarque à un stade d'avancement ultérieur du projet.

Concernant le CPAUPE, celui-ci sera conçu de manière à imposer aux preneurs de lot des objectifs en matière de réduction des consommations et de production d'énergies renouvelables. Et dans une logique de réduction de l'empreinte carbone, il pourra également imposer aux opérateurs la prise en compte de l'impact environnemental de l'ensemble du cycle de vie des projets : transport des matériaux, gestion durable des ressources mobilisées, évolutivité, démontabilité des constructions, recours aux matériaux biosourcés...

*La MRAe recommande d'établir un bilan des émissions de gaz à effet de serre sur la base de l'application du décret n°2017-725 du 3 mai 2017 relatif aux principes et modalités de calcul des émissions de gaz à effet de serre des projets publics et de proposer une cotation des incidences du projet, avant et après mesure correctrice.*

Etablir un bilan GES nécessite des données d'entrées et une analyse sur la ZAC dans son ensemble qui n'est pas formalisable au stade du dossier de création. En effet les analyses de GES sont établies à partir des gisements disponibles et des décisions de la collectivité par rapport à leur utilisation, thématiques abordées dans l'étude ENR mais non finalisées à ce stade. Au stade de la création et de l'esquisse il n'y a pas suffisamment de données tangibles pour aborder ces aspects-là.

Les données d'entrées nécessaires à ce type d'analyse sont, entre autres :

- la programmation définitive ;
- le ratio de bâtiments neufs construits ;
- la typologie des constructions précise ;
- les modalités de constructions (matériaux,...) ;
- le linéaire de voirie ;
- les énergies prévues (puissance des panneaux photovoltaïques,...)

Cette analyse pourrait être menée lors de la phase réalisation et sur la base de données plus tangibles.

## D. ANNEXES

ANNEXE 1 : RESUME NON TECHNIQUE

ANNEXE 2 : VOLET PAYSAGE