



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale  
d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes  
sur le projet « Zone d'activités économiques de Borly II »  
présenté par la société d'économie mixte Teractem sur la  
commune de Cranves-Sales  
(département de la Haute-Savoie)**

**Avis n° 2017-ARA-AP-00468**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), dans sa réunion du 09 janvier 2018, a donné délégation à Pascale Humbert, membre permanent, en application des articles 3 et 4 de sa décision du 14 mars 2017 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer sur la demande d'avis relative au projet de zone d'activités économiques (ZAE) de Borly II sur la commune de Cranves-Sales (Haute-Savoie).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 05 décembre 2017, pour avis au titre de l'autorité environnementale, par l'autorité compétente pour délivrer le permis d'aménager de cette ZAE,.

Conformément aux dispositions du II de l'article R122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être fourni dans le délai de deux mois. Conformément aux dispositions du III du même article, le préfet de la Haute-Savoie et le directeur général de l'agence régionale de santé ont été consultés. Leurs contributions ont été reçues respectivement le 26 janvier 2018 et le 16 janvier 2018.

La DREAL a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**Il est rappelé ici que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis, le mettre en ligne et le transmettre à l'autorité compétente.**

**Conformément à l'article R. 122-9 du code de l'environnement, le présent avis devra être inséré dans le dossier du projet soumis à enquête publique ou à une autre procédure de consultation du public prévue par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ou mis à disposition du public conformément à l'article L. 122-1-1 du même code .**

**Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.**

# Avis

<b>1. Présentation du projet.....</b>	<b>4</b>
1.1. Contexte et localisation.....	4
1.2. Description du projet.....	5
<b>2. Les principaux enjeux environnementaux du territoire concerné.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Qualité du dossier.....</b>	<b>6</b>
3.1. Le résumé non technique de l'étude d'impact.....	6
3.2. Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution.....	6
3.3. Description des incidences notables potentiels du projet sur l'environnement.....	8
3.4. Description des solutions de substitution raisonnables et justification des choix retenus.....	10
3.5. Mesures pour éviter, réduire et si nécessaire compenser les impacts et le suivi envisagé.....	10
<b>4. Prise en compte de l'environnement par le projet.....</b>	<b>11</b>
4.1. La consommation d'espace et la maîtrise de l'extension urbaine.....	11
4.2. La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.....	12
4.3. Le traitement paysager du projet.....	12
4.4. La prise en compte de la proximité immédiate d'une zone d'habitat.....	12

# 1. Présentation du projet

## 1.1. Contexte et localisation

Le présent avis concerne le projet de zone d'activités économiques Borly II, situé en Haute-Savoie sur la commune de Cranves-Sales. Le projet se situe au cœur de la communauté d'agglomération Annemasse Agglo, en extension d'une zone d'activités existante nommée Borly I.

Le site d'implantation est au sein d'un secteur inscrit en  $\text{AUX}$  sur le plan de zonage du PLU révisé en et arrêté au 9 mai 2016, en extension de l'enveloppe urbaine. La partie Est du site, au lieu-dit « Les Esseims », destinée à des nouvelles habitations, est inscrite en  $\text{AU}$  sur le plan de zonage.

Le PLU révisé, en date du 9 mai 2016, prévoit pour le secteur de Borly II une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone d'activité économique de Borly II et pour les habitations sur le secteur des Esseims (OAP09). Le projet ne concerne que la partie liée à la zone d'activité. La zone est bordée :

- à l'Ouest par le ruisseau de la Noue ;
- au Nord, par l'actuelle zone d'activités Borly I ;
- au Sud, par le chemin Vuarchet ;
- à l'Est par le hameau d'Esseims constitué d'habitat de type pavillonnaire.

Carte 3 Localisation du projet de ZAE Borly II

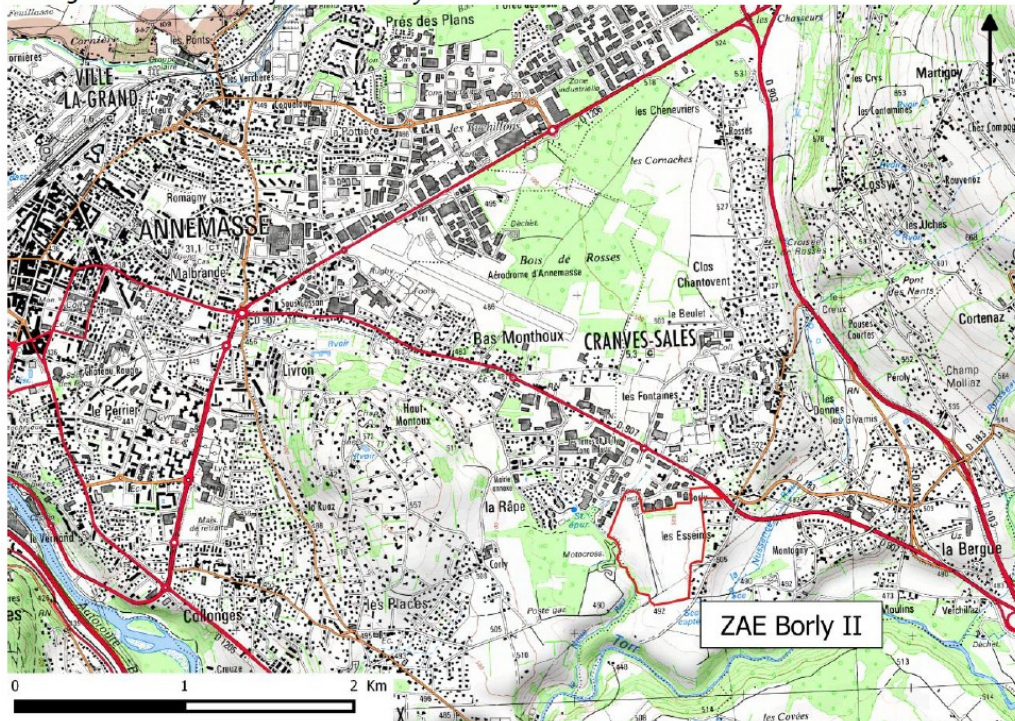


Illustration 1: Source : étude d'impact

Le maître d'ouvrage de ce projet est la société d'économie mixte Teractem.

## 1.2. Description du projet

La future zone a pour vocation d'accueillir des activités principalement artisanales et éventuellement industrielles et tertiaires. Le terrain d'assiette est de 18,84 hectares<sup>1</sup>. Entre 140 et 150 000 m<sup>2</sup> de foncier seront ouverts à la commercialisation. Le but de ce projet est de permettre l'installation d'entreprises et ainsi favoriser la création d'entre 600 et 700 emplois à l'échelle de l'agglomération.

Le projet consiste principalement en la viabilisation du site et l'aménagement des voiries. Les différentes opérations prévues, par ordre chronologique, sont les suivantes :

- viabilisation de la partie Nord de la ZAE (phase 1b) ;
- réalisation du giratoire et de la voie d'accès à la zone d'habitat, du carrefour giratoire, de la voie d'entrée à la ZAE jusqu'à l'accès à la future zone d'habitat et du bassin de traitement (phase 1a) ;
- création du merlon paysager et du cheminement doux entre la ZAE et la zone d'habitat (phase 1c) ;
- viabilisation de la partie centrale de la ZAE (phase 2) ;
- viabilisation de la partie Sud de la ZAE (phase 3).

Carte 4 Localisation du projet



- Périmètre prévisionnel d'aménagement de compétence intercommunale
- Zone d'habitat projetée de compétence communale

Illustration 2: Source : étude d'impact

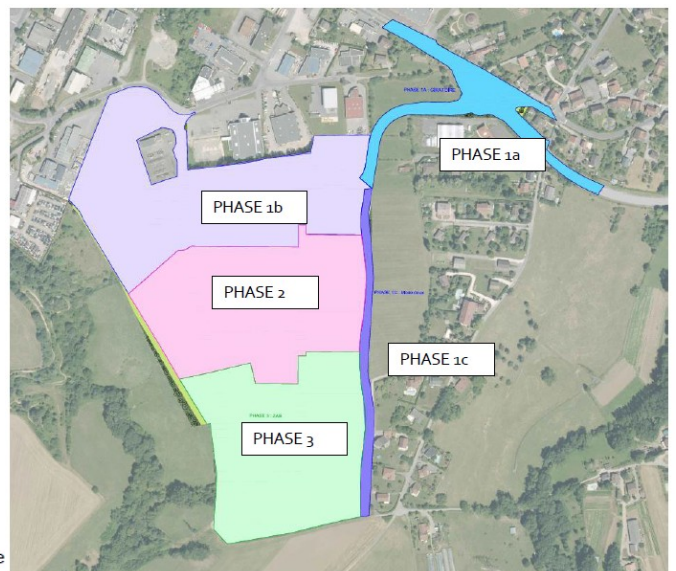


Illustration 3: Phasage du projet, source : étude d'impact

L'étude indique que « Le plan d'aménagement de la zone ainsi que le cahier des prescriptions architecturales/environnementales/énergétiques/paysagères/urbanistiques ne sont pas stabilisés à ce jour. ». Or, ces éléments sont des composantes essentielles du projet.

**L'Autorité environnementale recommande de les intégrer dans la description du projet et, par delà, dans la démarche présentée dans le cadre de l'étude d'impact.**

1 À noter une contradiction dans le résumé non technique qui indique page 9 que l'emprise du projet est de 19,81 hectares.



## **2. Les principaux enjeux environnementaux du territoire concerné**

Pour l'Autorité environnementale, les enjeux principaux concernant ce projet sont :

- la consommation d'espace et la maîtrise de l'extension urbaine ;
- la prise en compte du cadre de vie, des risques et des nuisances pour les riverains, du fait de la proximité immédiate d'une zone d'habitat ;
- la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques ;
- le traitement paysager du projet ;
- la prise en compte des enjeux climatiques (modes doux, éco-constructions) conformément à l'orientation d'aménagement programmée du PLU en vigueur.

## **3. Qualité du dossier**

L'étude d'impact est un document composé d'un seul fascicule, daté du 16 juin 2017.

Comme prévu à l'article R122-7 du code de l'environnement, le dossier comprend, outre l'étude d'impact, le dossier de permis d'aménager.

Par ailleurs, l'étude d'impact comprend toutes les pièces prévues par l'article R122-5 du code de l'environnement, et traite globalement de toutes les thématiques environnementales prévues. Elle comporte une évaluation des incidences Natura 2000 relative aux sites Natura 2000 « Vallée de l'Arve » dont le plus proche est situé à 2,5 km du site.

Le rapport est facilement lisible et compréhensible.

### **3.1. Le résumé non technique de l'étude d'impact**

Le résumé non technique reprend les principaux éléments de l'étude d'impact. Sa rédaction claire et sa présentation synthétique en font un document très accessible pour le public. Son caractère très synthétique conduit cependant à un manque d'informations sur certains aspects.

### **3.2. Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de leur évolution**

L'état initial de l'environnement est facilement identifiable au sein de l'étude d'impact. Il est clair, détaillé et bien illustré. À la fin de certaines sous-parties, une synthèse résume utilement la thématique abordée. En revanche, les enjeux ne sont identifiés que pour la thématique du paysage. Une homogénéisation du document tendant vers la présence d'une synthèse et des enjeux en fin de chaque sous-partie aurait été souhaitable.

Une synthèse globale présentant l'ensemble des enjeux est présente en partie 4, à la suite de l'état initial de l'environnement. Toutefois, les enjeux ne sont pas caractérisés (fort, modéré, faible) et hiérarchisés, ni localisés. Cela aurait pourtant permis une meilleure appréhension de ces enjeux, de leur importance et de leur localisation et favoriserait leur bonne prise en compte ultérieure. L'Autorité Environnementale tient à souligner que dans le cadre des objectifs nationaux liés au climat, il convient de revoir la caractérisation liée

au climat (« *aucun enjeu identifié* » p163 du rapport d'étude d'impact), en particulier vis à vis des enjeux liés aux déplacements .

Par ailleurs, si le dossier aborde l'ensemble des thématiques environnementales pertinentes au regard du projet, certains compléments pourraient être apportés, comme le détaille l'analyse faite ci-dessous.

### Description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement

De manière générale, l'état initial aurait dû faire apparaître les liens avec le rapport de présentation et les enjeux identifiés dans le cadre de l'élaboration et de la modification du PLU, en particulier du fait que le projet fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation.

- *Usage du sol*

Le site est actuellement exploité par l'agriculture (prairie de fauche). Il a été ouvert à l'urbanisation dans le cadre du plan local d'urbanisme. L'état initial fait état d'un Projet agricole d'agglomération devant être validé en mai 2017 alors que le document date de juin 2017. Le document ne fait pas apparaître le lien entre ce projet agricole d'agglomération et le projet de ZAE.

- *Contexte sonore et les risques naturels et technologiques*

Les mesures réalisées dans l'état initial indiquent qu'à l'heure actuelle, l'ambiance sonore aux abords du site du projet est modérée de jour et de nuit. Le rapport indique de manière claire les risques liés aux servitudes présentes (lignes électriques, canalisations). Le site du projet est en dehors des zones identifiées à enjeux par les plans de préventions des risques naturels.

- *Qualité de l'air*

L'état initial de l'environnement pointe le fait que l'agglomération d'Annemasse est classée en zone sensible par le schéma climat air énergie de la région Rhône-Alpes en 2013. Les principales sources sont l'industrie et le transport, ce qui est à mettre en relation avec le fait que le projet prévoit l'implantation éventuelle d'industries sur le site du projet et génère de nouveaux déplacements.

- *Milieux naturels*

L'état initial s'appuie sur des données bibliographiques et des inventaires terrains qui couvrent les principales périodes écologiques et les principales espèces susceptibles d'être contactées. Il est important d'indiquer les conditions d'observations, notamment les conditions météorologiques. De plus, le document ne précise pas si les observations des amphibiens ont été diurnes et/ou nocturnes.

L'état initial de l'environnement a mis en évidence :

- la présence du Putois, non protégé mais classé « en danger critique d'extinction » sur la liste rouge régionale ;
- la présence potentielle d'une zone d'hivernage du Sonneur à ventre jaune sans préciser si d'autres zones d'hivernage seront disponibles à proximité pour cette espèce ;
- des espèces patrimoniales non nicheuses mais très sensibles (Bruant ortolan, Hirondelle rustique, Huppe fasciée, Vanneau huppé..., classées « en danger » sur liste régionale), et d'autres nicheuses (Linotte mélodieuse, Chardonneret élégant, Serin Cini, classés « vulnérable » sur liste nationale ; Alouette des Champs, classée « vulnérable » sur liste régionale) ;
- une zone de transit et de chasse pour les chiroptères sans préciser si le site peut également être un site d'hivernage, ce qui est pourtant important pour ajuster la période des abattages d'arbres.
- 3 zones humides.

L'état initial de l'environnement met en évidence des enjeux assez forts, notamment pour l'avifaune.

Par ailleurs, il mentionne le corridor écologique d'intérêt régional à préserver au Nord-Ouest du site du projet, identifié dans le cadre du PLU, et présente la fiche-action définie pour ce corridor, dont une partie concerne le projet<sup>2</sup>.

- *Paysage*

Le site du projet est actuellement perçu comme un large espace agricole ouvert à proximité d'espaces bâtis de type périurbain. L'état initial présente de nombreuses photographies du site. Il est à regretter l'absence de carte précisant d'où ces photographies ont été prises<sup>3</sup>.

- *Ressource en eau et assainissement*

L'état initial de l'environnement présente les principaux éléments concernant la ressource en eau (eaux superficielles, alimentation en eau potable, assainissement). Sur certains points, il s'appuie sur des études ou des travaux en cours (schéma directeur d'alimentation en eau potable, schéma général d'assainissement). Il conviendrait d'annexer les principaux éléments liés au secteur d'étude pour justifier les conclusions avancées (capacité de la station d'épuration suffisante, 100 % des besoins couverts par l'alimentation en eau potable).

#### Evolution de l'état initial sans la mise en œuvre du projet

Le scénario de référence n'est pas clairement défini dans l'état initial de l'environnement : l'évolution de l'état initial sans la mise en œuvre du projet est présentée en quelques lignes. L'activité agricole sur l'agglomération étant considérée comme sur le déclin, l'étude d'impact estime que certaines zones actuellement exploitées pourraient être abandonnées ou, a contrario, évoluer vers d'autres activités agricoles telles que le maraîchage. Le rapport mérite d'être complété sur l'évolution des autres facteurs environnementaux (corridor biologique, qualité de l'air, paysages, émissions de gaz à effet de serre...).

### **3.3. Description des incidences notables potentiels du projet sur l'environnement**

La description des effets du projet se fait, thématique par thématique, à travers un tableau dont les lignes distinguent les phases de travaux et d'exploitation. Les colonnes présentent une description de l'effet et le qualifient de manière précise (direct/indirect, temporaire/permanent, faible, moyen, fort, positif). Pour chaque thématique, une synthèse permet de mettre en avant l'effet potentiel du projet. Toutefois, cette présentation facilement lisible pour le lecteur ne permet pas toujours d'illustrer ou d'étayer précisément les éléments avancés (par exemple, effet nul à positif sur les émissions de gaz à effet de serre, effet faible à nul pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement...).

Un approfondissement sur les volets liés au bruit et à la luminosité est présenté, avec des études spécifiques.

De manière plus détaillée, l'étude d'impact amène les remarques suivantes :

- *Ressource en eau*

L'étude d'impact indique que « les ressources en eau potable de la commune sont suffisantes pour

2 Etude d'impact, page 134

3 Par ailleurs la photographie 26 montrant « la zone d'étude et ses limites » est d'assez mauvaise qualité dans le document transmis.



alimenter la ZAE »<sup>4</sup>. Cependant, aucun chiffre n'est présenté. Le dossier pourrait utilement être complété par la démonstration de l'adéquation entre la capacité de production et de distribution d'eau potable et l'augmentation de la demande qui sera induite par la création de cette zone d'activité. Si les entreprises ne sont pas encore connues, l'étude d'impact réussit tout de même à estimer à entre 600 à 700 les créations d'emplois. Ainsi, les calculs auraient pu être faits de la même manière pour estimer le besoin en eau potable liée à la création de cette zone.

- *Assainissement*

Comme dans l'état initial de l'environnement, l'étude d'impact précise que la capacité de la station d'épuration intercommunale gérée par Annemasse Agglomération est suffisante pour gérer les eaux usées de la zone d'activité. Or, comme évoqué précédemment, cette affirmation n'est pas corroborée. **L'Autorité environnementale recommande d'étudier de façon plus approfondie les conséquences du projet sur le dimensionnement de la station d'épuration intercommunale d'Annemasse Agglomération.**

- *Nuisances sonores*

Les simulations acoustiques réalisées ont permis de déterminer l'objectif d'isolement des bâtiments qui seront créés au sein de la ZAE. Par ailleurs, l'étude d'impact précise que les niveaux de bruit induits par les voies nouvelles sur les bâtiments existants sont inférieurs à 60 dB(A) le jour et 55 dB(A) la nuit et que donc aucune protection acoustique n'est à prévoir pour les bâtiments existants. Cependant, les habitations étant préexistantes, l'étude d'impact ne donne pas d'élément sur la qualité de l'isolation de celles-ci. De plus, certaines activités susceptibles de s'implanter sur la zone pourront être bruyantes et seront à proximité immédiate des habitations futures qui sont prévues en frange Est du site. **L'Autorité environnementale recommande d'étudier de façon plus approfondie l'impact sonore du projet sur les abords du site.**

- *Paysage*

L'impact négatif de l'imperméabilisation des sols et de l'édification des bâtiments est bien identifié. Toutefois, en ce qui concerne l'édification des bâtiments, l'impact est estimé positif sur le long terme grâce au développement de la trame végétale. Cependant, le développement d'une trame végétale, si elle se fait, ne pourra pas rendre au site le caractère ouvert qu'il possède actuellement. Ainsi, il paraît peu opportun de qualifier l'impact sur le paysage de positif.

- *Effets du projet sur l'environnement en cas de risques d'accidents ou de catastrophes majeures*

Le risque lié à la conduite de gaz reliant Cran-Gevrier à Ville-la-Grand située en limite du projet est identifié dans le dossier.

- *La biodiversité*

Concernant la biodiversité, la reprise des cartographies présentées à l'état initial, croisée avec la localisation du projet et les aménagements prévus en son sein, est nécessaire afin d'évaluer précisément les impacts et de justifier le niveau retenu et les mesures pour éviter, réduire ou compenser. L'analyse doit être complétée sur ce point vis-à-vis des espèces et habitats à enjeux et du corridor écologique d'intérêt régional, et devrait intégrer une approche plus globale des impacts sur les fonctionnements écologiques.

L'analyse des incidences Natura 2000 permet de conclure à l'absence d'impact négatif significatif sur les espèces et habitats ayant justifié la désignation du site situé à 2,5km du projet.

4 Étude d'impact, page 172.

### **3.4. Description des solutions de substitution raisonnables et justification des choix retenus**

L'étude d'impact présente deux variantes au projet retenu. Globalement, les différences entre ces variantes se font au niveau des différents découpages parcellaires possibles. Il convient de préciser ces variantes au vu des enjeux liés à la préservation des terres agricoles et de la biodiversité.

L'intérêt du projet retenu est qu'il permet de proposer des lots de petites superficies pouvant convenir aux activités artisanales attendues sur le site. Il convient de préciser cet enjeu au vu des objectifs de densification affichés dans le cadre du plan local d'urbanisme et de l'opération d'aménagement programmé liée à ce site.

Outre cet aspect, la solution retenue se démarque par la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, le décalage du chemin d'accès ouest vers l'Est pour s'éloigner du corridor écologique et la plantation d'une bande de 2 m à l'intérieur des parcelles privées.

La solution retenue est comparée aux deux variantes pour chaque enjeu identifié dans l'état initial de l'environnement. Cette présentation est claire et pédagogique. Elle met en avant les différences entre le projet retenu et les deux variantes même si, en ce qui concerne les enjeux environnementaux, celles-ci sont faibles.

En dehors de cette analyse comparée, la présentation des choix qui ont amené à la construction du projet au regard des enjeux environnementaux n'est pas suffisamment détaillée.

Il conviendrait aussi de développer l'analyse au vu des nuisances et risques liés à l'habitat situé à proximité, en particulier sur les choix d'implantation des activités retenues, notamment activités industrielles.

L'analyse des effets cumulés est présente. Les principaux projets concernés ont été bien identifiés. Un tableau présente les principales conclusions concernant ces impacts cumulés. Une carte localisant les différents projets serait utile pour analyser les impacts. Il conviendrait de justifier et d'étayer les conclusions avancées.

### **3.5. Mesures pour éviter, réduire et si nécessaire compenser les impacts et le suivi envisagé**

Sur la forme, la démarche consistant à éviter puis réduire et dans un troisième temps, compenser les effets résiduels ( dite « séquence ERC ») n'apparaît pas clairement. En effet, par exemple, il aurait été fortement souhaitable que les impacts résiduels du projet après application des mesures d'évitement et de réduction soient présentés avant d'énoncer les mesures de compensation.

Sur le fond, la séquence ERC amène les remarques suivantes. Les mesures d'évitement présentées concernent uniquement la phase travaux. Aucune mesure d'évitement n'est présentée en ce qui concerne la conception du projet. Par exemple, certains milieux pourraient être conservés à l'intérieur des lots et entre ceux-ci. Comme présenté, le projet ne semble conserver qu'un seul espace naturel ouvert, au niveau du bassin de rétention au Nord-Ouest du site. Des haies seront conservées en bordure du site (cette mesure est classée dans les mesures de réduction et non d'évitement) mais le document ne précise pas si d'autres milieux seront préservés à l'intérieur du site, en particulier au vu des enjeux liés à la biodiversité, identifiés comme forts.

En ce qui concerne les mesures de réduction des impacts, la protection physique de la conduite de gaz située en limite Ouest du projet est présentée.

Par ailleurs, concernant le maintien de la fonctionnalité écologique par l'intermédiaire de corridor, le projet prévoit le maintien enherbé d'une bande au Nord-Ouest du projet. Dans la présentation des différentes variantes, l'étude d'impact indique que le projet retenu comporte une bande plantée de 2 m à l'intérieur des parcelles cédées aux acquéreurs. Cette caractéristique n'est pas présentée dans les mesures. L'étude d'impact ne met pas en évidence si cette mesure est suffisante au vu des enjeux en terme de corridor à l'échelle régionale.

En ce qui concerne le paysage, très peu d'éléments sont connus à ce stade ; il est simplement indiqué que « l'architecture générale du bâti devra être homogène en termes de volumétrie, couleur, style »<sup>5</sup>, ce qui ne permet pas de s'assurer de la bonne qualité architecturale des bâtiments qui viendront s'installer sur le site. Ces éléments mériteraient d'être intégrés à l'étude afin de définir les mesures pour en éviter, réduire voire compenser les impacts.

Les mesures compensatoires concernent la destruction des terres agricoles et l'imperméabilisation des sols. L'étude d'impact présente les différents axes étudiés par l'agglomération d'Annemasse pour conserver des zones agricoles sur son territoire: il ne s'agit pas à proprement parler de mesures compensatoires.

Le suivi proposé ne concerne qu'un seul élément du projet : le suivi de la faune protégée. Si ce suivi semble pertinent, il devrait être complété par d'autres indicateurs qui permettraient de suivre l'ensemble des mesures prévues pour limiter les effets du projet. **L'Autorité environnementale recommande d'étoffer le dispositif de suivi dans ce sens.**

## 4. Prise en compte de l'environnement par le projet

### 4.1. La consommation d'espace et la maîtrise de l'extension urbaine

Le projet se situe en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de Cranves-Sales sur environ 19 hectares. Le site est en continuité d'une zone d'activité existante (ZAE Borly I) mais le dossier ne mentionne pas la surface de cette première zone d'activités. Par ailleurs, l'étude d'impact précise qu'un projet immobilier est en cours à la frange Est du site. Ainsi, il n'y aura pas de coupure d'urbanisation entre la ZAE et la zone d'habitat du hameau d'Esseims. La surface en cumulé de ces zones n'est pas précisée dans l'étude d'impact. **Le plan local d'urbanisme en cours indique que pour prendre en compte les enjeux liés à la consommation d'espace et pour « compenser » la perte de près de 18 ha de terres agricoles, l'aménagement de la zone devait favoriser une densification forte. Ce point important n'apparaît pas dans le dossier , ce qui ne permet pas d'évaluer dans quelle mesure ce projet s'inscrit dans l'objectif d'une gestion économe de l'espace.**

### 4.2. La préservation des milieux naturels et des continuités écologiques

Le projet, tel que décrit, conserve les haies sur le pourtour du site du projet ainsi qu'une bande un peu plus large au Nord-Ouest où est identifié un corridor écologique. À l'intérieur du site du projet, un seul espace

5 Étude d'impact, page 254.

ouvert est conservé, il s'agit du bassin de rétention en secteur ouest. La description du projet fait état d'une bande de deux mètres plantées sur les parcelles individuelles mais le dossier ne montre pas la façon dont cela sera réalisé. Les continuités écologiques au sein de la zone ne sont pas du tout présentées alors que l'orientation d'aménagement et de programmation relative à cette zone en prévoit

Malgré un enjeu fort identifié en terme de biodiversité avec une diversité d'habitats et d'espèces, le dossier ne présente pas clairement les impacts, en particulier des aménagements au coeur de la zone. Il est ainsi difficile d'apprécier pleinement la qualité du projet au regard de la prise en compte de la biodiversité.

### **4.3. Le traitement paysager du projet**

La construction de bâtiments et de voiries sur 19 hectares d'un tènement aujourd'hui agricole aura un impact paysager fort. En effet, l'usage agricole des sols permettait le maintien d'un paysage ouvert. L'impact du projet sur le paysage est mal caractérisé dans l'étude d'impact puisqu'il est estimé positif sur le long terme. Un photomontage permettrait de mieux caractériser l'effet du projet en termes d'impact sur la perception lointaine du site. De même, une modélisation des formes urbaines préconisées sur la zone permettrait d'apprécier le niveau de qualité architecturale attendue.

Malgré le stade peu avancé du projet, l'étude d'impact aurait pu être plus prescriptive en ce qui concerne le paysage. **L'Autorité environnementale recommande que l'étude d'impact fasse apparaître explicitement le besoin d'une étude paysagère complémentaire préalable à la réalisation de la ZAE.**

### **4.4. La prise en compte de la proximité immédiate d'une zone d'habitat**

Le site est bordé à l'Est par le hameau d'Esseims caractérisé par une urbanisation de type pavillonnaire. L'étude d'impact précise qu'un projet immobilier est prévu à proximité immédiate de la zone. L'étude de l'effet du projet sur les riverains mériterait d'être plus poussée. En effet, le site prévoit d'accueillir éventuellement des industries et engendrera de nouveaux déplacements. Les questions de la qualité de l'air, des risques et des nuisances sonores sont donc à étudier avec le plus grand soin. **Leur prise en compte mériterait de transparaître dans le parti d'aménagement avec, par exemple, le choix de placer les activités les plus bruyantes sur la frange ouest du site.**