

*Ville de
Montreuil-Bellay*



Charte de développement durable de la zone d'activités de Méron

Octobre 2001

SOMMAIRE

1. PREAMBULE : DEVELOPPEMENT DURABLE ET ZONES D'ACTIVITES	1
1.1 LES PRINCIPES GENERAUX DU DEVELOPPEMENT DURABLE	1
1.2 LE DEVELOPPEMENT DURABLE APPLIQUE AUX ZONES D'ACTIVITES	1
2. CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MERON.....	4
2.1 DISPOSITIONS GENERALES	4
2.1.1 <i>Contexte de la charte</i>	4
2.1.2 <i>Définitions</i>	5
2.1.3 <i>Contenu de la charte</i>	5
2.1.4 <i>Territoire d'application</i>	5
2.1.5 <i>Portée juridique de la charte</i>	7
2.1.6 <i>Signataires</i>	7
2.1.7 <i>Durée de la charte et renouvellement</i>	8
2.1.8 <i>Comité de suivi de la charte</i>	8
2.1.9 <i>Evaluation de la charte</i>	8
2.1.10 <i>Portage du projet et maîtrise d'ouvrage</i>	9
2.1.11 <i>Gestion de la zone de Méron</i>	9
2.1.12 <i>Vocations de la zone d'activités de Méron</i>	10
2.1.13 <i>Prise en compte de l'environnement</i>	11
2.1.14 <i>Développement de la zone d'activités de Méron dans son environnement naturel</i>	12
2.1.15 <i>Principes d'aménagement de la zone d'activités de Méron et de la compensation de la réduction des habitats naturels (cf. carte n°2)</i> ..	13
2.1.16 <i>Qualité architecturale et paysagère de l'aménagement</i>	17
2.2 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	18
2.2.1 <i>Infrastructures</i>	18
2.2.2 <i>Réseaux</i>	20
2.2.3 <i>Urbanisme, architecture, paysage et cadre de vie</i>	23
2.2.4 <i>Signalétique</i>	27
2.2.5 <i>Gestion des déchets</i>	27
2.2.6 <i>Sécurité - Risques industriels</i>	28
Signataires.....	30

1. PREAMBULE : DEVELOPPEMENT DURABLE ET ZONES D'ACTIVITES

1.1 Les principes généraux du développement durable

"Le développement durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

De cette définition générale, il découle que le développement durable recouvre trois domaines en interaction :

- **Le développement économique :**

Il doit minimiser la consommation des ressources non renouvelables, s'appuyer sur des activités non polluantes et non dommageables pour l'environnement, et s'inscrire dans le long terme.

- **L'équilibre social :**

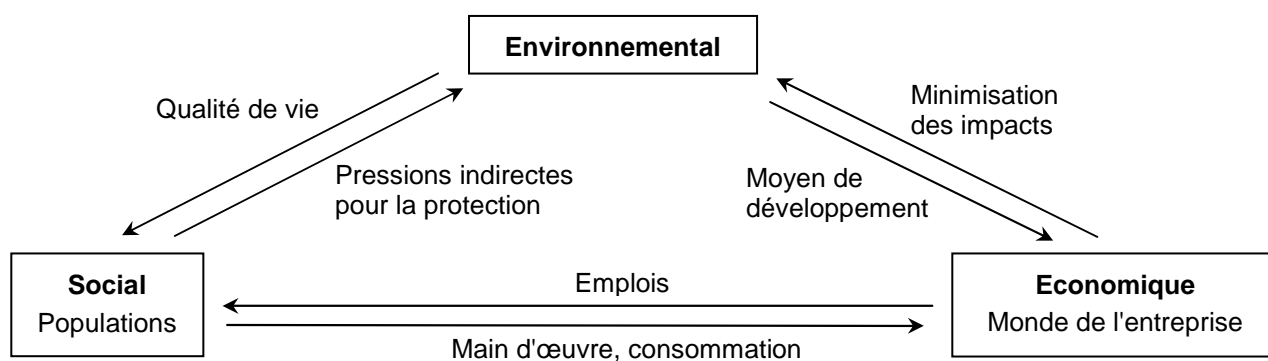
Il passe par une juste répartition des richesses au niveau international et au niveau local, la préservation de la qualité de la vie et la satisfaction des besoins des populations.

- **La protection de l'environnement :**

Elle concerne la conservation de la diversité biologique et des ressources génétiques, la limitation des besoins au potentiel productif des écosystèmes et des ressources en matières premières, mais aussi la transmission aux générations futures du capital naturel que nous ont légué nos ancêtres.

1.2 Le développement durable appliqué aux zones d'activités

La démarche de développement durable sur une zone d'activités combine les trois domaines, environnemental, social et économique :



La mise en œuvre du développement durable sur une zone d'activités poursuit plusieurs objectifs :

- **Du point de vue des collectivités :**

Redynamiser l'économie locale, inciter et pérenniser les implantations d'entreprises pour maintenir l'emploi, coordonner les projets pour éviter les concurrences destructrices entre collectivités, mais aussi renforcer l'attractivité des équipements d'accueil des entreprises.

- **Du point de vue des entreprises :**

Donner des conditions d'implantation et de fonctionnement optimales aux entreprises, autant pour rendre attractive la zone dans un souci commercial, que pour éviter le départ d'entreprises en place : sites accueillants, offrant des services aux entreprises et plus globalement de bonnes conditions de travail et d'intégration dans la vie de la cité.

- **Du point de vue de l'environnement :**

Décider des emplacements et gérer la zone dans un souci d'optimisation des surfaces utilisées, de gestion économe du sol, de protection des ressources, des espèces et des espaces naturels fragiles. S'assurer que la zone prend en considération et réduit ses impacts environnementaux, autant ceux causés par la gestion de la zone que par l'activité des entreprises.

- **Du point de vue de la population :**

Minimiser les impacts, les nuisances et les risques sur le voisinage (paysage, trafics, bruits, odeurs, rejets atmosphériques, accidents ...). Faire en sorte que l'offre d'emploi de la zone corresponde aux besoins locaux, en terme quantitatif mais aussi qualitatif.

Les actions qui permettent de remplir ces objectifs sont de plusieurs types :

- Adapter le développement de la zone aux besoins ; agir dans un cadre intercommunal, définir les types d'activités compatibles avec les caractéristiques de la zone.
- Etablir des aménagements sur la zone, en particulier paysagers mais également d'infrastructures, destinés à favoriser l'insertion dans le site et limiter les impacts sur l'environnement et les risques liés aux entreprises ; s'assurer de la conformité de la zone avec la réglementation.
- Proposer et gérer des services aux entreprises afin de les aider à s'implanter, à respecter la réglementation ; mesures volontaires pouvant passer par des processus de normalisation.
- Promouvoir, mettre en place et gérer une éventuelle opération de gestion collective auprès des entreprises, sur des sujets environnementaux ou non. La gestion collective signifie qu'un certain nombre d'entreprises s'engagent sur des actions particulières, exigeantes, mais qui apportent une meilleure efficacité environnementale et des réductions de coût grâce à un effet d'échelle.

La gestion collective peut concerner les déchets (DIS, DIB), l'eau quant à son approvisionnement (puits d'eau industrielle) ou son traitement (station d'épuration), les espaces verts, la sécurité (stockage d'eau pour la défense incendie), la veille réglementaire, la gestion de crise, etc.

- Inciter et aider les entreprises à prendre des mesures environnementales au-delà de la réglementation.
- Mettre en place un système de management environnemental concernant la gestion de la zone, afin de minimiser les impacts du gestionnaire et d'optimiser les services aux entreprises.
- Offrir une alternative au transport de marchandises exclusivement routier en développant l'équipement ferré.
- Offrir aux employés un cadre de vie favorable : habitat, commerces, loisirs, administrations, enseignement, culture, transports collectifs, etc.

2. CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MERON

2.1 Dispositions générales

2.1.1 Contexte de la charte

La présente charte de développement économique durable de la zone d'activités de Méron à Montreuil-Bellay, s'inscrit dans la réflexion engagée par le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine sur la maîtrise environnementale dans les zones d'activités existantes ou en création sur son territoire.

L'objet de cette démarche est d'une part de répondre aux attentes des entreprises soucieuses de la qualité environnementale de leur site d'implantation et des conditions de fabrication de leurs produits. D'autre part, il s'agit de démontrer que la prise en compte de l'environnement peut constituer un facteur de développement économique, et que le développement économique est compatible avec une préservation durable de l'environnement.

Les entreprises peuvent bénéficier de gains de compétitivité leur procurant un avantage concurrentiel, grâce à la gestion collective de l'environnement, aux économies d'énergie, à la réduction des intrants, à la diminution des volumes et au recyclage des déchets, à la maîtrise des rejets aqueux ou atmosphériques. Le concept d'usine propre, à faible impact sur la nature, les paysages et le cadre de vie, porteur d'une image d'excellence et donc de qualité des produits, est également un atout promotionnel important vis à vis de la clientèle.

L'implantation d'entreprises au sein d'un Parc naturel régional, synonyme pour le grand public d'environnement préservé et de lieu privilégié du développement durable, contribue incontestablement à leur donner une image positive et valorisante. Elle répond en cela aux attentes des consommateurs de plus en plus sensibilisés aux conditions environnementales de fabrication des produits. Elle permet en outre de mobiliser le personnel du site industriel sur des enjeux touchant son propre cadre de vie.

Enfin, la charte exprime le souci des acteurs locaux de mettre en cohérence la zone d'activités de Méron avec le cadre patrimonial – architectural, paysager et environnemental – de grande qualité qui caractérise Montreuil-Bellay et plus généralement le grand Saumurois.

2.1.2 Définitions

"Zone d'activités de Méron" : désigne l'ensemble du site de l'ancien camp militaire (210 ha), composé d'une "partie urbanisée", et d'une "partie non aménagée".

"Partie urbanisée (de la zone d'activités de Méron)" : désigne les terrains équipés et cédés à des entreprises (environ 70 hectares) depuis la création de la zone, plus les emprises d'équipements publics (environ 20 ha : voirie essentiellement ...).

"Partie non aménagée (de la zone d'activités de Méron)" : désigne les réserves foncières propriété de la ville de Montreuil-Bellay, non équipées et non urbanisées (environ 120 ha)

2.1.3 Contenu de la charte

La présente charte fixe le cadre d'un développement durable de la zone d'activités de Méron. Elle définit les principes généraux et des prescriptions techniques applicables pour la requalification, l'aménagement et la gestion de la zone d'activités. La charte est ainsi composée de deux volets :

- Le chapitre 2.1 "Dispositions générales" présente les grands principes relatifs à la maîtrise d'ouvrage, à la gestion de la zone, à sa vocation et à son aménagement.
- Le chapitre 2.2 "Prescriptions particulières" définit les mesures applicables, déclinées par thèmes.

2.1.4 Territoire d'application

Son champ d'application territorial couvre d'une part la zone d'activités de Méron (cf. définitions § 2.1.2), d'autre part les espaces environnants à vocation agricole inclus dans la zone d'intérêt écologique, faunistique, floristique de la champagne de Méron, les périmètres projetés de protection du captage d'eau potable de la Fontaine du Bourreau, et la coupure d'urbanisation entre la zone industrielle de l'Europe et la zone de Méron.

Le territoire ainsi défini est délimité sur la carte n°1 à l'échelle du 1/25000 ci-jointe.

page témoin carte n°1

2.1.5 Portée juridique de la charte

La charte de développement durable de la zone d'activités de Méron n'a pas de valeur juridique. Elle n'a pas pour vocation de se substituer aux réglementations et procédures administratives existantes.

Elle traduit le libre engagement des signataires pour atteindre des objectifs de développement durable. Elle définit des principes qui doivent servir de guide pour leur mise en œuvre au sein d'un cadre cohérent.

2.1.6 Signataires

La charte est établie entre les personnes signataires suivantes :

- la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, établissement public de coopération intercommunale, compétente en matière de développement économique et d'environnement
- la Ville de Montreuil-Bellay, propriétaire des réserves foncières de la zone d'activités de Méron
- le Département de Maine-et-Loire
- le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine
- le Préfet de Maine et Loire, représentant les services de l'Etat
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saumur
- l'Agence de développement du Saumurois
- le Comité d'expansion économique de Maine et Loire
- la Ligue pour la Protection des Oiseaux.

Cette liste de signataires pourra être élargie en tant que de besoin et sur la base du volontariat, au fur et à mesure de la mise en œuvre de la charte, aux personnes suivantes :

- les entreprises installées sur le site ou désirant s'y implanter
- les agriculteurs exploitant les terres de la champagne de Méron.

2.1.7 Durée de la charte et renouvellement

La charte entre en application dès sa signature. Les signataires s'engagent à en respecter les termes pendant une période de cinq années. A la fin de cette période, la charte sera révisée afin de l'adapter aux conditions socio-économiques, environnementales et réglementaires en vigueur. La révision s'appuiera notamment sur les conclusions d'une évaluation des effets de la charte réalisée par une instance indépendante (cf. § 2.1.9). La charte révisée sera à nouveau proposée à la signature des partenaires ci-dessus pour une période de cinq ans.

Si des éléments nouveaux le justifient, la charte peut faire l'objet d'une révision anticipée.

2.1.8 Comité de suivi de la charte

Les signataires de la charte constituent un Comité de suivi de la charte. Il a pour rôle de veiller au respect de ses principes, d'organiser son suivi, de publier un bilan annuel de sa mise en œuvre et de faire procéder à l'évaluation des résultats de la charte par un prestataire indépendant. En fonction des résultats de l'évaluation, il décide des orientations pour la révision de la charte. Il constitue un lieu de débat entre les acteurs, où doivent pouvoir se régler d'éventuelles difficultés.

Le Comité de suivi se réunit au moins une fois par an. Il peut décider la mise en révision anticipée de la charte.

2.1.9 Evaluation de la charte

L'évaluation des effets de la charte est réalisée six mois avant la fin de sa période de validité, par un prestataire indépendant du Comité de suivi. Les critères de cette évaluation porteront tant sur les aspects environnementaux que économiques.

L'évaluation s'appuiera notamment sur un état de référence établi au moment de la signature de la charte qui définit les indicateurs de résultats à prendre en compte. Les indicateurs suivants sont d'ores et déjà à retenir, d'autres critères devant être définis et validés par le Comité de suivi de la charte lors de l'établissement de l'état de référence :

- **indicateurs quantitatifs :**
 - nombre d'emplois sur la zone d'activités de Méron,
 - effectifs de la population nicheuse d'Outarde canepetière,
 - consommation d'eau,
 - volume des rejets aqueux.

- **indicateurs qualitatifs :**
 - paramètres de la qualité de l'eau du captage de La Fontaine du Bourreau,
 - présence d'espèces végétales et animales protégées ou d'intérêt patrimonial,
 - services offerts aux usagers du site,
 - qualité des espaces communs et espaces verts.

2.1.10 Portage du projet et maîtrise d'ouvrage

Le schéma directeur du Saumurois souligne la vocation du site de Méron comme zone d'activités du bassin saumurois. Compte tenu de sa grande superficie et de ses qualités environnementales et industrielles, avec notamment la présence d'un embranchement ferroviaire, la zone d'activité de Méron constitue aujourd'hui une zone stratégique aux plans départemental et régional.

Le développement de la zone d'activités de Méron relève d'une échelle intercommunale. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, établissement public de coopération intercommunale associant les collectivités locales de la région de Saumur et doté des compétences en matière de développement économique et d'environnement.

Cet établissement public de coopération intercommunale maître d'ouvrage dispose de la taxe professionnelle unique (T.P.U.) afin d'assurer l'équité fiscale, la solidarité spatiale à l'échelle du Saumurois et de supprimer les distorsions de concurrence entre communes.

2.1.11 Gestion de la zone de Méron

La Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, maître d'ouvrage de la zone d'activités de Méron, s'engage à éviter le développement néfaste d'une zone d'activités à "deux vitesses" et à assurer une gestion environnementale cohérente de l'ensemble du site.

Le rôle du gestionnaire est d'assurer l'animation nécessaire à la mise en œuvre de la présente charte et notamment les actions suivantes :

- le bon fonctionnement et l'entretien du site,
- la concertation entre les différents partenaires (entreprises, commune d'accueil, administrations...),
- le soutien technique et logistique,
- la mise en place et le suivi des opérations de gestion collective de l'environnement,
- la pérennité des actions mises en place et notamment l'animation du Comité de Suivi.

L'accueil, la recherche prospective et l'accompagnement des entreprises ainsi que la sensibilisation et l'information de celles-ci, seront assurés par délégation par l'Agence de Développement du Saumurois.

La gestion de la zone d'activités de Méron est assurée dans le cadre de cette charte, en étroite collaboration avec les signataires.

2.1.12 Vocations de la zone d'activités de Méron

Le site de Méron est caractérisé par un certain nombre d'atouts et de contraintes conditionnant ses vocations :

- une réserve foncière de grande superficie à l'échelle du Saumurois et du Département,
- une orientation industrielle marquée,
- un faible coût du foncier,
- un isolement par rapport aux agglomérations et aux secteurs d'habitat, et corrélativement un éloignement par rapport aux centres urbains et aux services,
- une desserte ferroviaire aisée,
- une localisation au sein d'un site d'intérêt biologique important, attesté par son recensement comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique et la présence d'espèces animales et végétales protégées,
- une proximité d'un captage d'eau potable,
- une faible capacité de dilution des eaux épurées dans le milieu récepteur,
- un environnement de terrains à vocation agricole,
- un paysage de grande échelle sans valeur remarquable, mais visuellement exposé depuis la R.N. 147,
- une localisation à la porte d'entrée du Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.

Il en ressort que le site de Méron est un site atypique, à forts enjeux économiques et environnementaux. Malgré sa superficie importante, il doit être utilisé de façon économe et pertinente, en le réservant pour des activités présentant un enjeu socio-économique à hauteur des enjeux environnementaux. A titre indicatif – et sans donner à l'énumération ci-après une valeur d'exhaustivité – il conviendrait de privilégier les activités répondant à tout ou partie des caractéristiques suivantes :

- activités de type industriel (ou assimilables à ce type d'activités),
- activités induisant des flux de transport importants par route ou par fer, notamment des activités de type logistique, plate-forme de distribution ...
- activités nécessitant des parcelles de grande superficie,
- activités nécessitant un certain éloignement des zones d'habitation,
- activités maîtrisant leurs rejets aqueux.

A contrario, les activités incompatibles avec la protection de la ressource en eau ou la préservation du potentiel biologique sur les espaces limitrophes, les activités commerciales, artisanales et de services pouvant être intégrées dans les agglomérations et notamment celles soumises à l'approbation de la CDEC¹, les activités de loisirs, ne répondent pas aux vocations de la zone de Méron. Elles doivent cependant pouvoir être accueillies sur d'autres sites plus adaptés à leurs besoins et complémentaires de l'offre en zones d'activités du bassin saumurois.

¹ CDEC : Commission Départementale d'Équipement Commercial

Afficher dès le départ de l'opération des vocations privilégiées du site de Méron favorisera à terme la réussite de l'aménagement, en permettant au maître d'ouvrage de fixer une trame viaire adaptée, de réaliser des réseaux fiables et d'offrir des services appropriés aux besoins des entreprises.

Le maître d'ouvrage se doit de favoriser l'implantation d'entreprises en adéquation avec la qualité intrinsèque du territoire et l'image véhiculée par l'appartenance du site de Méron au Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.

A ce titre, les entreprises soucieuses de mettre en place une gestion intégrée de l'environnement (Normes ISO 14 000), ou des entreprises qui appartiennent à une filière ayant déjà mis en place une telle gestion, seront plus particulièrement recherchées.

L'ensemble de la zone d'activités de Méron reste voué au développement industriel, conformément au Plan d'Occupation des Sols (POS) existant (ou futur Plan Local d'Urbanisme) de la Ville de Montreuil Bellay.

2.1.13 Prise en compte de l'environnement

Le gestionnaire de la zone a pour souci, en complément des actions réglementaires relevant des services de l'Etat, de sensibiliser les entreprises au respect de la législation et des différentes réglementations en vigueur et de leur rappeler leurs obligations en cas de dysfonctionnements.

Les actions communes en matière de protection de l'environnement sont à encourager. Elles permettent en effet aux entreprises de respecter la législation en vigueur, tout en réalisant une réduction des coûts par économie d'échelle. A cette fin, le gestionnaire de la zone favorise la mise en œuvre d'une gestion collective de l'environnement, notamment en ce qui concerne les déchets, le pré-traitement des eaux industrielles résiduelles ou la maîtrise des risques industriels.

Le gestionnaire de la zone a pour rôle d'inciter à la mise en place dans les entreprises d'une gestion intégrée de l'environnement, utilisant au mieux les possibilités offertes par les nouvelles technologies et favorisant la maîtrise :

- de la consommation d'énergie et d'eau,
- des rejets (liquides et gazeux),
- des flux de déchets et le recyclage inter-entreprises,
- des risques industriels.

Le gestionnaire de la zone réalisera un suivi périodique des performances environnementales de la zone d'activités. Le bilan environnemental de la zone contribuera à l'évaluation de la charte de développement durable au terme de chaque période d'application de la charte.

2.1.14 Développement de la zone d'activités de Méron dans son environnement naturel

Le développement de la zone d'activités de Méron s'inscrit dans un site caractérisé notamment par un intérêt biologique remarquable et la proximité d'une ressource en eau potable sensible et vulnérable.

La zone d'activités de Méron est incluse dans le projet de périmètre éloigné du captage d'eau potable de la Fontaine du Bourreau. Ce captage exploite une nappe localisée dans des calcaires fissurés, alimentée pour partie par la pluviométrie directe et pour une part non négligeable par les circulations d'eau souterraines.

L'intérêt biologique est attesté par l'inventaire du site comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique (Z.N.I.E.F.F., cf. carte n°1). La Z.N.I.E.F.F. s'étend sur la partie non aménagée de la zone d'activités de Méron et les espaces agricoles limitrophes. Elle recèle une espèce végétale protégée dans la Région des Pays de la Loire (*Xeranthemum cylindraceum*, le Xéranthème fétide), et six espèces d'oiseaux protégées au niveau européen (directive communautaire "oiseaux"), dont cinq sont aussi protégées au niveau national.

Parmi ces oiseaux, l'Outarde canepetière, est l'espèce la plus remarquable. En voie de disparition en France, elle se reproduit notamment dans la plaine de Méron, principalement dans les espaces à vocation agricole, et a fait l'objet de mesures contractuelles de préservation de son habitat², mises en œuvre par la Ville de Montreuil-Bellay, la Ligue pour la Protection des Oiseaux, la profession agricole et une entreprise de la zone d'activités.

Ce contexte environnemental sensible nécessite que le développement de la zone d'activités soit assorti de mesures destinées en priorité à réduire, ou à défaut compenser, les impacts potentiellement négatifs de l'aménagement du site sur les habitats naturels et la ressource en eau potable. Ces mesures sont élaborées en raisonnant sur une aire élargie, englobant la partie urbanisée et la partie non aménagée de la zone d'activités (cf. définitions § 2.1.2), la coupure d'urbanisation avec l'agglomération de Montreuil-Bellay, les espaces agricoles concernés par la Z.N.I.E.F.F. et le projet de périmètres de protection du captage d'eau potable.

² Mesures agri-environnementales ou Contrats Territoriaux d'Exploitation, programme LIFE- nature, Fonds de gestion de l'Espace Rural

2.1.15 Principes d'aménagement de la zone d'activités de Méron et de la compensation de la réduction des habitats naturels (cf. carte n°2)

Les principes de l'aménagement de la zone d'activités de Méron et de la compensation d'une augmentation de l'emprise de la zone aménagée sur les habitats naturels sont les suivants :

2.1.15.1 Aménagement de la zone d'activités par la collectivité :

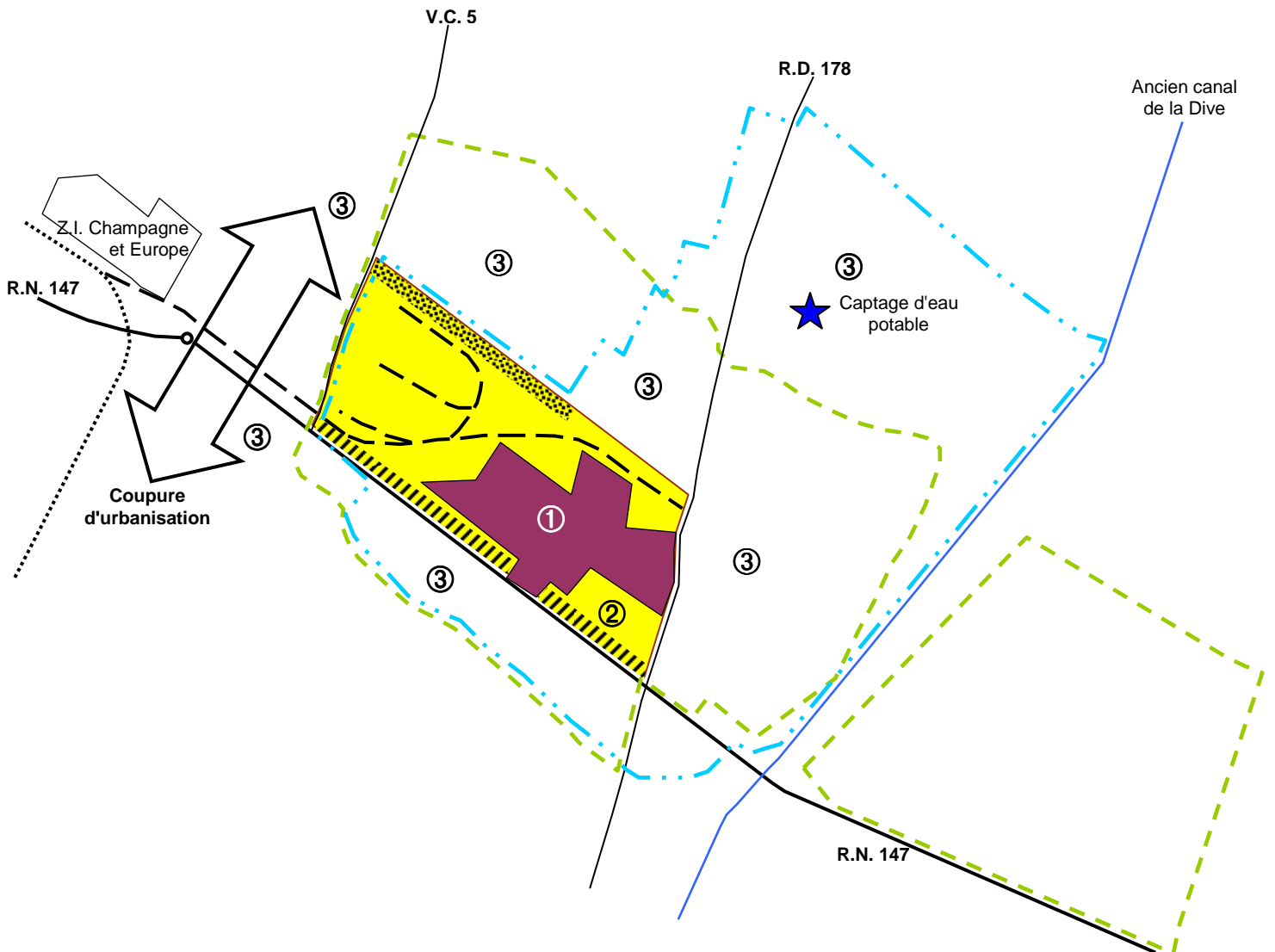
Une des traductions du développement durable de la zone d'activité de Méron est constituée par la volonté de réaliser une desserte ferroviaire offrant une alternative au transport exclusivement routier des marchandises. L'équipement ferré est donc l'élément central du projet. Il nécessite de raisonner l'aménagement sur la totalité du site compte tenu des contraintes spatiales propres à l'insertion d'une infrastructure ferroviaire. Toutefois, un phasage d'occupation du site par tranches successives sera réalisé à partir du schéma directeur de la desserte fer qui sera retenue par le maître d'ouvrage, sur proposition de la SNCF (voir carte 2).

2.1.15.2 Cas particulier de la réserve foncière de la société Denkavit

La société Denkavit possède près de 27 ha de terrains au sud-est de la zone d'activités de Méron. Elle dispose d'une réserve foncière importante, puisque seulement une partie est utilisée par les activités de l'entreprise. La partie non-utilisée est à l'état naturel et gérée par pâturage extensif en faveur de l'Outarde canepetière. L'urbanisation de cet espace non équipé est laissée à l'initiative privée ; elle devra respecter le plan d'occupation des sols ou futur plan local d'urbanisme et le schéma d'aménagement défini pour la zone d'activités de Méron.

CARTE N°2 – PRINCIPES D'AMENAGEMENT

(Ce schéma est indicatif et sans valeur juridique ; il devra être précisé dans le cadre des documents d'urbanisme applicables)



- . . . limite du projet de périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable
- - - limite de la Z.N.I.E.F.F. (partie urbanisée de la zone d'activités exclue)
- voies ferrées : existant et tracé de principe
- ① partie "urbanisée" de la zone d'activités de Méron
- ② partie "non aménagée" de la zone d'activités de Méron – zone d'extension
- ③ espace de type "naturel protégé"
- zone tampon avec l'espace agricole – largeur minimum 50 mètres
- marge de recul de l'urbanisation en façade de la R.N. 147 – largeur 75 mètres

2.1.15.3 Principes de compensation de la réduction des habitats naturels

Les mesures de compensation de l'extension de la partie urbanisée de la zone d'activités de Méron sur les habitats naturels doivent être développées en synergie avec les prescriptions relatives à la mise en place des périmètres de protection du captage de la Fontaine du Bourreau, lorsqu'elles concernent des espaces identiques et reposent sur des solutions communes.

Ainsi, l'arrêté préfectoral de protection du captage ne devra pas comporter de prescriptions défavorables ou incompatibles avec les mesures de compensation de l'extension de la partie urbanisée de la zone d'activités de Méron sur les habitats naturels d'intérêt patrimonial. A titre d'exemple, le boisement de terres agricoles souvent préconisé comme alternative à l'agriculture dans un périmètre de protection rapproché, doit être interdit dans les zones de nidification de l'Outarde canepetière, car il conduirait à la disparition des couverts herbacés favorables à la reproduction de l'espèce.

Préalablement à des démarches d'extension de l'urbanisation, le gestionnaire de la zone d'activités s'efforce de rationaliser l'offre foncière de la partie urbanisée ; il s'agit de valoriser les friches industrielles et les "dents creuses" existantes, grâce à des échanges parcellaires ou des rachats de parcelles inutilisées.

L'aménagement de la partie non aménagée de la zone d'activités est assorti des mesures suivantes :

- **Coupure d'urbanisation :**

La Ville de Montreuil-Bellay maintient une coupure d'urbanisation totalement inconstructible entre l'extrémité de l'ancien camp militaire et l'entrée de l'agglomération dans le plan d'occupation des sols (ou futur plan local d'urbanisme). Les édicules et panneaux publicitaires existants sans valeur patrimoniale sont supprimés pour accentuer l'effet de rupture.

- **Le recul par rapport à la R.N. 147 (Loi Barnier) :**

L'aménagement de l'extension de la partie urbanisée de la zone d'activités ménage un recul de l'urbanisation par rapport à la R.N. 147, à hauteur de la voie ferrée, conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme d'une distance minimum de 75 mètres.

En dehors des parcelles bâties existantes, cette marge de recul fait l'objet d'un aménagement paysager de qualité, à dominante végétale.

Les parcelles privées non bâties situées en façade de la RN 147 sont rendues inconstructibles.

Les bâtiments existants situés en façade de la R.N. 147 font l'objet d'un retraitement architectural, destiné à assurer la cohérence avec les principes architecturaux retenus pour l'extension de la partie urbanisée de la zone d'activités. La collectivité recherchera tous les partenaires et les moyens afin de constituer un système d'aides financières incitatives pour les entreprises concernées et permettant de minimiser le coût résiduel des travaux.

- **Zone tampon avec l'espace agricole :**

Un espace naturel à vocation écologique permettra de constituer une zone tampon avec les espaces à vocation agricole limitrophes de fort intérêt écologique. Il sera constitué d'une bande de terrain située à l'intérieur du périmètre de la zone :

- longeant le chemin de Touraca, depuis le chemin de Panreux à Méron, jusqu'au droit de la rue de la Butte, soit une longueur approximative de 1 450 m.
- d'une largeur minimum de 50 m.
- et d'une surface non discontinue d'au moins 8 ha.

- **Mesures agri-environnementales de gestion de l'espace agricole limitrophe :**

La Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, maître d'ouvrage, en collaboration avec la Ville de Montreuil-Bellay, recherchera des accords contractuels avec les agriculteurs exploitant les terrains limitrophes, à vocation agricole, inclus dans la Z.N.I.E.F.F. En ce qui concerne les terrains inclus dans le périmètre de protection éloigné du captage, des mesures contractuelles pourront être proposées en accompagnement des dispositions réglementaires. L'objet de ces accords est de permettre le développement de mesures compensatoires à l'impact de la réduction progressive des habitats naturels d'intérêt patrimonial, du fait de l'extension de l'urbanisation dans la zone d'activités. Il consistera à augmenter les superficies faisant l'objet de mesures de gestion environnementale extensive, favorables à la biodiversité (notamment à la reproduction de l'Outarde canepetière) et à la protection de la ressource en eau.

Ces mesures de gestion environnementale auront pour support :

- soit un Contrat Territorial d'Exploitation, en application de l'article L. 311-3 du Code Rural, conclu par l'agriculteur avec l'autorité administrative et assorti d'aides publiques en contrepartie des engagements pris en faveur de l'environnement,
- soit une convention spécifique à la parcelle, entre l'agriculteur et la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, maître d'ouvrage, assorti d'aides financières compensant le surcoût induit par des pratiques agricoles favorables à la nidification de l'Outarde canepetière et à la protection des eaux souterraines.
- soit la charte de mise en oeuvre des périmètres de protection de captage approuvée dans le département de Maine-et-Loire.

2.1.16 Qualité architecturale et paysagère de l'aménagement

Le programme d'aménagement assure la cohérence entre la réhabilitation de la partie urbanisée de la zone d'activités existante et les extensions, en particulier en matière de voirie, de réseaux, de traitement paysager des espaces publics et privés et d'architecture des bâtiments.

Cette cohérence sera assurée par les services de la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement, maître d'ouvrage. Son rôle premier sera de définir un schéma d'aménagement pour permettre un remplissage harmonieux du site, éviter les implantations anarchiques, garantir aux entreprises l'accès aux équipements et aux réseaux et assurer des conditions de voisinage compatibles avec leur activité. Ce schéma précise les principes d'implantation des bâtiments, et les prescriptions architecturales et paysagères applicables.

La Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement a ensuite pour rôle d'établir un dialogue avec les maîtres d'œuvre de chacune des implantations d'entreprises afin de permettre la bonne prise en compte des principes retenus pour la zone d'activités, les bâtiments et les espaces verts. Elle donne un avis sur la conformité des projets d'implantations.

2.2 Prescriptions particulières

Les prescriptions, auxquelles le maître d'ouvrage, le gestionnaire de la zone et les entreprises installées sur la zone ou désireuses de s'y implanter doivent se référer, en complément des dispositions générales énoncées dans le chapitre précédent, relèvent des éléments suivants :

- Infrastructures,
- Réseaux,
- Urbanisme, architecture, paysage et cadre de vie,
- Signalétique,
- Gestion des déchets,
- Sécurité - risques industriels.

L'objectif des prescriptions techniques est de permettre la prise en compte des critères environnementaux afin de garantir un aménagement de qualité réellement inscrit dans une logique de développement durable.

Il s'agit également d'inciter les entreprises à améliorer leurs performances environnementales, en favorisant une gestion collective de l'environnement en ce qui concerne plus particulièrement la gestion des déchets et de l'eau, la maîtrise des risques industriels et des nuisances.

Lorsqu'il y a lieu, les prescriptions applicables à la partie urbanisée de la zone d'activités et celles concernant les extensions sont différenciées car elles répondent à deux logiques distinctes :

- logique de requalification de la partie urbanisée de la zone d'activités, avec remise à niveau progressive à un rythme compatible avec les moyens de la collectivité et des entreprises implantées,
- logique de haute qualité dès l'ouverture à l'urbanisation des parties non aménagées de la zone d'activités, y compris les extensions à court terme.

2.2.1 Infrastructures

2.2.1.1 Desserte ferroviaire

La connexion de la zone d'activités de Méron au réseau ferré est un objectif majeur en matière de développement durable. Outre la plus grande sécurité offerte par le transport ferroviaire, ce dernier est plus économe en énergie à la tonne transportée que le transport routier, et moins pénalisant pour l'environnement et la qualité de l'air.

La voie ferrée desservant la zone d'activités est réhabilitée dans le cadre l'extension en cours. Un schéma d'aménagement global permettra de prolonger et de structurer la desserte ferroviaire interne à la zone à partir de l'embranchement existant.

2.2.1.2 Voirie routière interne

A partir du schéma ferroviaire retenu, le principe d'aménagement préconisé consiste à conserver le caractère d'orthogonalité de la trame viaire qui structure la partie urbanisée et de le reprendre pour ses extensions futures.

Cette organisation structurée en casiers (voies perpendiculaires) est en effet souhaitable car elle permet de garder une cohérence avec les voies de la partie urbanisée et avec le paysage de la plaine agricole environnante (organisation spatiale simple et géométrique des parcelles).

On distingue deux niveaux de voirie, que le schéma d'aménagement d'ensemble de la zone définira plus précisément :

- la voirie primaire structurante ; la voirie primaire des extensions assure la liaison avec la voirie primaire de la partie urbanisée,
- la voirie secondaire correspondant à une division plus fine, établie en fonction de la taille des lots correspondant aux besoins exprimés par les entreprises.

La sécurisation de la circulation (camions, voitures, 2 roues) sera prise en compte dans l'établissement des plans de voirie.

- **Extensions de la partie urbanisée de la zone d'activités :**

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent permettre de répondre au trafic généré par l'activité du site, de satisfaire aux règles de sécurité et être adaptées à la collecte des déchets et à la circulation des secours.

La structure de la chaussée est de type hors gel tous tonnages de manière à garantir la circulation des véhicules lourds en toute saison.

Les emprises des voies sont suffisamment larges pour permettre la réalisation de plantations et d'espaces piétons. Leur organisation tient compte de l'aménagement d'espaces communs afin d'assurer un projet de qualité.

- **Gestion de la partie urbanisée existante**

Le gestionnaire de la zone s'engage à établir dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble du site une hiérarchisation des voies et la délimitation claire des voies publiques avec bornage sur le terrain.

L'entretien et la remise à niveau des voies publiques est du ressort de la collectivité. Celle-ci veille à assurer un niveau de service satisfaisant pour les usagers de la zone.

2.2.1.3 Accès

L'extension de la partie urbanisée de la zone d'activités peut générer une augmentation significative des flux de véhicules, rendant éventuellement inadapté l'accès actuel au site. Compte tenu des caractéristiques "rase campagne" de la voie, l'accès unique à partir de la R.N. 147 sera maintenu et ré-aménagé, de préférence en carrefour giratoire, qui a le double avantage de renforcer la sécurité et de souligner un événement majeur dans le paysage.

Si à long terme, en fonction du développement de la zone d'activités et de la croissance des trafics, la réalisation d'un second accès devenait nécessaire, celui-ci pourrait être réalisé à l'ouest, au niveau de l'actuelle V.C. 5. Cette possibilité sera intégrée dans le schéma d'aménagement du site.

Les accès aux entreprises seront conçus en respectant les règles de sécurité. Ils veilleront en particulier à ne pas engendrer de gênes de la circulation sur la voirie primaire et à éviter toute manœuvre dangereuse des véhicules lourds.

2.2.1.4 Stationnement

Une aire de stationnement des véhicules est aménagée au niveau de chaque point d'information localisé à l'entrée de la zone d'activités. Elle permet le stationnement en toute sécurité des poids lourds.

Des places de stationnement privatif sont prévues à l'intérieur des lots et de préférence en recul des voies publiques.

Les entreprises, dont l'activité nécessite le transport de matières dangereuses, doivent en outre prévoir une aire de stationnement particulière avec la mise en place de dispositifs de sécurité appropriés.

2.2.2 Réseaux

L'ensemble des réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, télécommunication) est amené, sous domaine public, permettant le raccordement ultérieur des parcelles au fur et à mesure de leur commercialisation.

2.2.2.1 Eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée pour toute unité foncière à partir du réseau existant. Le réseau d'adduction est construit dans l'emprise de la voirie.

La maîtrise de la consommation d'eau est une préoccupation à intégrer dans le fonctionnement des entreprises. Pour les usages ne nécessitant pas une eau respectant les critères de potabilité (arrosage des espaces verts privatifs, lavage des véhicules, réserve incendie ...), il convient de développer dans les entreprises ou à un niveau inter-entreprises, l'utilisation des eaux de pluie ou la réutilisation des eaux de process non polluées.

La protection du réseau d'eau potable contre les retours d'eau susceptibles d'apporter des éléments polluants est assurée au niveau de chaque entreprise.

Compte tenu des voies de contamination potentielle des eaux souterraines qu'ils constituent, les forages ou puits privés font l'objet d'une déclaration préalable au gestionnaire de la zone d'activités et aux services de l'Etat concernés, même en l'absence d'obligation réglementaire.

2.2.2.2 *Eaux pluviales*

- ***Extensions de la partie urbanisée de la zone d'activités :***

La gestion des eaux pluviales doit privilégier la protection de la ressource en eau par la prévention et la maîtrise des rejets à la source.

A cette fin, toutes les dispositions techniques et organisationnelles sont prises par les entreprises pour éviter les pollutions chroniques ou accidentelles du sol et des eaux, susceptibles de s'infiltrer dans le sous-sol et de contaminer le captage d'eau potable de la Fontaine du Bourreau ; par exemple :

- organisation optimale des stockages et des aires de manipulation de produits potentiellement polluants, avec couverture et mise en rétention des aires concernées,
- installation de pré-traitements en aval immédiat des rejets d'eaux pluviales pouvant être souillées,
- mise en place de "bassins de confinement" pour des activités présentant un risque de pollution accidentelle vis-à-vis des eaux souterraines.

La gestion des eaux pluviales de la zone fera l'objet d'un dossier spécifique conformément aux dispositions du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau codifiée), notamment au regard de la présence du captage A.E.P. de la Fontaine du Bourreau.

Le réseau d'assainissement des eaux est de type séparatif. Les eaux pluviales sont collectées sur l'ensemble des surfaces imperméabilisées de la zone d'activités (voirie, plateformes, aires de stationnement ...) et dirigées ensuite dans un réseau spécifique comprenant des canalisations, des fossés à ciel ouvert et des bassins d'orage. Les ouvrages à ciel ouvert seront étanches. L'étanchéité par géomembrane ou argile de qualité satisfaisante pourra suffire lorsqu'une étanchéité par ouvrage en béton sera économiquement difficilement acceptable.

Les eaux pluviales n'ayant pas lessivé les sols (eaux de toitures par exemple) peuvent être récupérées indépendamment et stockées pour réutilisation interne à chaque entreprise ou renvoyées sur un stockage collectif. Ces eaux peuvent être utilisées pour l'arrosage des espaces verts, le lavage des véhicules, la sécurité incendie, etc. ...

Les eaux pluviales collectées sur l'ensemble de la partie urbanisée, aboutissent dans un bassin de décantation aux dimensions adaptées aux volumes attendus, avant d'être rejetées dans le canal de la Dive. Le bassin existant (aujourd'hui inutilisé) au niveau de l'ancienne station d'épuration pourrait être réadapté pour traiter ces eaux pluviales. Dans l'optique de

réduire la charge polluante des eaux pluviales, un séparateur d'hydrocarbures est installé en amont du bassin de décantation. Le bassin sera équipé d'un dispositif pour faire face à des pollutions accidentelles (obturation, by-pass).

Des études techniques déterminent le dimensionnement des canalisations et des fossés et la capacité des bassins d'orages et de décantation, en se basant en particulier sur les données locales de pluviométrie (pluies décennales et centennales).

- ***Gestion de la partie urbanisée existante***

Cette partie du site est dotée actuellement de fossés non étanches où l'eau s'infiltrerait rapidement compte tenu de la nature du substrat. L'objectif est d'atteindre rapidement le même niveau de protection que pour les extensions. A cette fin, une étude technico-économique du projet d'étanchéification sera réalisée dans un délai de deux ans à compter de la signature de la charte, en vue de définir des tranches fonctionnelles de réalisation intégrant la notion de risque et de priorité.

2.2.2.3 Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation est raccordée au réseau public d'assainissement, au fur et à mesure de la mise en place des réseaux.

Les eaux usées courantes (assimilables aux eaux usées domestiques) sont traitées par la station d'épuration de Presle, située sur le territoire de la commune de Montreuil-Bellay.

La mise en place d'un pré-traitement spécifique des effluents liquides issus des process est fortement recommandée pour les nouvelles implantations d'entreprises afin d'alléger la charge de la station d'épuration de Presle aujourd'hui proche de la saturation. Ce pré-traitement peut être une obligation réglementaire pour certaines activités avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

L'évacuation dans le réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

L'acceptation des eaux usées industrielles par la station de Presle est conditionnée par leur compatibilité avec les autres rejets et les caractéristiques de la station d'épuration. Si nécessaire, la collectivité procède à l'amélioration de la capacité épuratoire et volumique de cette station d'épuration, afin de pouvoir accueillir dans des conditions satisfaisantes les nouvelles entreprises.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les exutoires naturels et les fossés d'eaux pluviales est rigoureusement interdite.

2.2.2.4 Réseau électrique et réseau de télécommunication

- ***Extensions de la partie urbanisée de la zone d'activités***

Une attention particulière est portée sur la fiabilité et la qualité du réseau électrique qui doit répondre aux besoins des entreprises attendues sur le site. Le réseau est établi en

application des normes et des règlements en vigueur, de manière à permettre le bon fonctionnement des installations.

Les services techniques d'Electricité de France précisent la localisation des transformateurs et autres installations électriques sur le site en veillant à leur intégration optimale dans l'environnement. Les transformateurs électriques et les coffrets de distribution sont intégrés de façon harmonieuse aux façades, entrées ou clôtures des nouvelles constructions.

Les câbles d'alimentation électrique moyenne et basse tension et les câbles de télécommunication sont enterrés dans l'optique de favoriser l'intégration globale des nouvelles constructions et installations dans le site.

- ***Gestion de la partie urbanisée existante***

La collectivité et les entreprises se donnent également pour objectif à terme l'enfouissement des réseaux aériens (électricité basse et moyenne tension ; télécommunications) présents sur cette partie urbanisée.

2.2.2.5 Eclairage

- ***Extensions de la zone d'activités***

La réalisation d'un éclairage public de qualité est un élément important pour la sécurité de cette zone isolée et inhabitée la nuit.

L'éclairage public est installé le long des voies primaires et des voies secondaires. Différents types d'éclairage peuvent être utilisés en fonction de la hiérarchie de la voie et des fonctions assurées, tout en conservant une cohérence globale du mobilier. L'étude architecturale de conception de la zone définit le modèle adapté à chaque type de voie ou fonction. Toute utilisation d'autres types d'éclairage est proscrite.

Le recours à des procédés de régulation et de variation d'intensité de l'éclairage est conseillé afin de limiter la consommation d'énergie.

- ***Gestion de la partie urbanisée existante***

L'éclairage public existant est renouvelé au fur et à mesure des besoins en remplaçant les candélabres actuels exclusivement par les modèles retenus par l'équipe de conception. L'éclairage public est complété dans les parties qui en sont dépourvues, selon les mêmes principes que pour les extensions.

2.2.3 Urbanisme, architecture, paysage et cadre de vie

La gestion de l'implantation des bâtiments et des constructions, la maîtrise des volumes, des matériaux et des couleurs et le traitement paysager des espaces publics et privés sont autant d'éléments déterminant l'intégration optimale de la zone d'activités dans son environnement. Le projet d'aménagement doit offrir un paysage industriel cohérent et maîtrisé, et garantir aux usagers de la zone d'activités un cadre de vie de qualité.

Le site d'une zone d'activités est en outre un vecteur d'image important ; le bâtiment bien intégré dans son environnement véhicule une image positive d'une entreprise soucieuse de la qualité de ses produits, d'une bonne gestion, et de la protection de l'environnement.

2.2.3.1 Modalités d'implantation de l'urbanisation

Les modalités d'implantation des entreprises sont définies par l'étude de conception de la zone d'activités et traduites dans le schéma d'aménagement d'ensemble et dans un cahier de recommandations architecturales et paysagères, annexé au cahier des charges de cession des terrains.

Quelques principes doivent d'ores et déjà être retenus :

- La topographie horizontale de la plaine agricole de Méron doit être respectée pour l'implantation des bâtiments.
- L'échelle du site justifie de maintenir l'urbanisation en recul de la R.N. 147, sur 75 m conformément aux principes de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme ("article 52 de la loi Barnier"). Une attention particulière sera portée sur les aménagements éventuels situés sur la bande au-delà des 75 m et la voie ferrée existante dans la partie ouest du site.
- En dehors des quelques parcelles bâties existantes dans cette marge de recul de 75 m par rapport à la RN 147, les terrains sont inconstructibles et doivent garder (ou retrouver) une vocation naturelle et paysagère, sans possibilité d'utilisation quelconque par les entreprises. Dans cette bande de terrains, une gestion extensive de la végétation favorable à la flore spontanée caractéristique de la champagne de Méron est à favoriser.
- Les bâtiments en façade de la route nationale doivent présenter un front urbain cohérent.

2.2.3.2 Architecture des bâtiments

Erigée en plusieurs étapes et avec des constructeurs différents, l'extension de la partie urbanisée de la zone d'activités peut aboutir à un projet architectural incohérent, ne permettant pas d'affirmer l'image d'une zone d'activités exemplaire.

Afin d'aboutir à un aménagement cohérent de qualité, il convient de fixer un cadre pour la réalisation des constructions et des installations. Ce cadre prend la forme d'un cahier de recommandations architecturales et paysagères élaboré par l'équipe de conception de la zone d'activités annexé au cahier des charges de cession de terrains. Il fixe en particulier des prescriptions concernant la forme, la volumétrie des bâtiments mais aussi le traitement des façades, les couleurs et les matériaux utilisés.

Les prescriptions du cahier de recommandations architecturales et paysagères doivent cependant rester assez souples, de manière à ne pas bloquer l'initiative dans les projets des entreprises. Néanmoins, quelques grands principes peuvent être avancés :

- L'architecture des nouvelles constructions ne doit pas être en rupture complète avec le bâti de la zone existante.
- Les constructions de caractère précaire sont interdites.
- Dans le cas de bâtiments de grande taille, le fractionnement des volumes est recherché et tient compte notamment de l'ensemble des bâtiments existants. L'échelle des nouveaux bâtiments doit si possible respecter celles des bâtiments adjacents.
- La variété des volumes est à rechercher pour les différents bâtiments d'une entreprise, afin de souligner leurs différentes fonctions (entrepôts, bureaux, ...). Les bâtiments isolés d'une entreprise doivent être en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les coloris des matériaux sont en cohérence avec la volumétrie du bâtiment et doivent apporter une harmonie générale au projet.
- Une attention particulière est portée sur le traitement extérieur des bâtiments situés en façade de la R.N. 147 afin d'affirmer une image cohérente et valorisante de la zone d'activités. La collectivité recherchera les partenaires et les moyens permettant une requalification architecturale et paysagère des bâtiments ou leur transfert sur des terrains moins exposés visuellement à l'intérieur de la zone d'activités.
- Il conviendra d'utiliser des matériaux véhiculant "une image industrielle". L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

2.2.3.3 Clôtures

Souvent peu esthétiques, les clôtures des parcelles privées à l'intérieur de la zone ne sont pas conseillées, la plantation de haies basses semble en effet plus appropriée pour souligner les limites de parcelles. Toutefois, les entreprises désireuses de réaliser des clôtures, en particulier pour des raisons de sécurité, doivent respecter certaines règles, précisées par l'étude de conception architecturale et paysagère. Les clôtures en doublure derrière une haie sont en particulier préconisées. L'objectif est d'assurer une homogénéité des clôtures sur l'ensemble de la zone.

La clôture extérieure de l'ensemble du site, héritage de l'ancienne utilisation militaire, doit être améliorée, voire remplacée. Lorsque la présence d'une clôture est nécessaire pour des raisons de gestion de la végétation des espaces non urbanisés par des troupeaux d'herbivores, une clôture discrète assurant la transparence visuelle est refaite.

2.2.3.4 Mobilier public

Pour les constructions et les équipements techniques liés à la sécurité, à la distribution d'énergie et aux télécommunications, les règles générales d'implantation peuvent être adaptées pour des raisons techniques justifiées.

Les équipements et mobiliers publics doivent néanmoins s'insérer de façon harmonieuse dans le programme d'aménagement. Pour cela, ils doivent être esthétiques, construits dans une gamme homogène de matériaux, leur assurant robustesse et un entretien facilité.

2.2.3.5 Traitement paysager des espaces publics et privés

Le traitement paysager des espaces publics et privés est défini par l'étude de conception de la zone d'activités et traduit dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères, annexé au cahier des charges de cession des terrains. Elle précise les modes de traitement paysager des voiries, des entrées du site, des espaces communs, des espaces verts, des espaces privés mais également le choix des espèces végétales et les types d'alignements.

Réalisée en amont du projet d'aménagement, elle permet au gestionnaire de procéder au traitement paysager dès le début de la commercialisation de la zone d'extension (pré-verdissement).

Quelques principes d'aménagement paysager peuvent d'ores et déjà être dégagés, :

- Délimiter clairement les espaces publics et les espaces privés
- Traiter le paysagement des espaces privés en adéquation avec celui des espaces publics, dans l'optique d'assurer la cohérence de l'ensemble de l'aménagement
- Supprimer les points noirs paysagers par la démolition des vestiges de l'ancien camp militaire, notamment les édifices abandonnés
- Privilégier les essences indigènes, les essences résistantes à la sécheresse (les sols de la champagne sont peu épais et disposent d'une réserve hydrique faible)
- Planter des haies basses pour souligner les voiries et les limites de parcelles
- Limiter la plantation d'arbres de haute jet (les grands arbres se développent difficilement sur le site).
- Favoriser la gestion extensive des espaces verts privés et des espaces publics, favorable au maintien de la flore spontanée, en particulier dans la bande de terrain exclue de l'urbanisation en façade de la R.N. 147 et dans l'espace tampon à l'arrière de la zone.

2.2.3.6 Entretien

Le gestionnaire du site assure l'entretien des voies, des espaces et équipements publics. L'enlèvement des boues et de la neige sur les voies est également à sa charge.

De la même manière, les entreprises assurent le nettoyage et l'entretien régulier de leurs bâtiments et de leurs terrains (aire de stationnement, espaces paysagers). Les stockages extérieurs doivent être évités ou masqués à la vue depuis les voies de circulation. Les façades dégradées, les bâtiments de mauvaise qualité doivent être restaurés.

2.2.3.7 Reconversion des lots

La reconversion des lots au départ des entreprises est une disposition importante, qui évite le développement des friches industrielles et préserve ainsi dans le temps l'image de la zone d'activités.

Lors de son départ de la zone d'activités, l'entreprise assure le retraitement du lot. Elle prend en particulier à sa charge la démolition ou le démontage des bâtiments et des différentes installations, si ceux-ci ne peuvent pas être ré-affectés, l'enlèvement des matériaux et leur évacuation vers des filières de valorisation ou de stockage selon leur nature, ainsi que la remise en état des sols.

La collectivité intervient pour résorber les friches industrielles.

2.2.4 Signalétique

Un point d'information services est installé au niveau de l'accès à la zone d'activités, dans le but de renseigner les usagers extérieurs au site et de faciliter leur orientation.

Une signalétique claire et harmonisée est mise en place sur l'ensemble de la zone d'activités. Les principes relatifs aux panneaux de jalonnement, aux enseignes sont définis par l'équipe de conception de la zone.

La mise à jour régulière de la signalétique est assurée par le gestionnaire de la zone d'activités.

Les enseignes des entreprises doivent être agencées en harmonie avec la façade des bâtiments et être homogènes sur l'ensemble du site. Elles peuvent être matérialisées à l'entrée du lot et sur une des façades du bâtiment principal. Leur sur-dimensionnement par rapport aux bâtiments est interdit.

2.2.5 Gestion des déchets

2.2.5.1 Tri, collecte et élimination des déchets

Une collecte des ordures ménagères est organisée sur le site par la collectivité. La fréquence des ramassages est précisée au regard des besoins des entreprises implantées.

Les déchets industriels spéciaux (D.I.S.) sont éliminés conformément au Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux (P.R.E.D.I.S.). Les déchets industriels banals (D.I.B.), assimilables aux déchets ménagers, sont éliminés conformément au Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers ou Assimilés.(P.D.E.D.M.A.).

Les entreprises s'engagent, conformément à la réglementation existante, à trier leurs déchets en fonction de leurs caractéristiques et à les stocker dans des conditions propres à assurer leur valorisation ultérieure, soit en interne, soit dans le cadre de contrats avec des prestataires spécialisés. Cette gestion, et notamment ce stockage dans l'enceinte de la zone, ne devra pas être source de risque de pollution accidentelle.

Les débouchés possibles dans le process de l'entreprise ou d'entreprises implantées dans le secteur seront particulièrement recherchés.

Les collectivités, les services de l'Etat et les chambres consulaires concernés suscitent la mise en place avec les professionnels du déchet, de filières locales ou régionales de traitement et de valorisation des déchets industriels, pour répondre aux besoins des entreprises, limiter le transport de déchets sur de grandes distances, et ainsi réduire les risques de pollutions suite à un accident de transport.

2.2.5.2 Gestion collective des déchets

Les entreprises étudient avec l'aide des collectivités la faisabilité d'une gestion collective des déchets à l'échelle de la zone d'activités de Méron, ou à une échelle plus vaste (ensemble des zones d'activités de la commune de Montreuil-Bellay ou à l'échelle du Saumurois).

La mise en place d'une gestion collective des déchets doit permettre aux entreprises de trouver plus facilement des solutions techniques à la collecte et la valorisation de leurs déchets, tout en diminuant les coûts de gestion des déchets et en respectant mieux la réglementation en vigueur.

2.2.6 Sécurité - Risques industriels

2.2.6.1 Sécurité

Les modalités de sécurité de la zone seront examinées avec les entreprises présentes (exemple : système vidéo, gardiennage). La mise en place d'un éclairage de qualité est également un élément important pour la sécurité de la zone d'activités.

2.2.6.2 Maîtrise des risques industriels

En plus des plans de secours individuels des éventuelles installations à risques (type SEVESO), l'organisation d'un plan d'intervention sur la zone est souhaitable. Ce plan, élaboré en étroite collaboration entre les entreprises, le gestionnaire de la zone et les services de secours, définit la mise en place de procédures d'alerte (personnes à contacter bien identifiées, numéros de téléphones mis à jour, plan d'évacuation de la zone, localisation des installations de sécurité et des bornes à incendie).

Les services de secours sont préalablement informés par les industriels de la nature, de la quantité et des lieux de stockage des produits dangereux utilisés sur le site (substances toxiques et polluantes, produits inflammables,...). Dans un souci de maîtrise des risques, tous les stockages et la manipulation de produits chimiques à risque se feront dans des rétentions étanches. Les établissements présentant un risque important seront dotés de bassin catastrophe pour le stockage des eaux d'extinction.

L'approche collective pour la maîtrise des risques industriels est à encourager sur la zone de Méron ; elle permet en premier lieu aux industriels d'assurer le respect de la réglementation (dispositifs de sécurité, normes de rejets), mais également de réaliser une réduction des coûts de la mise en œuvre de mesures de prévention et des dispositifs de traitement.

La réhabilitation de la voie ferrée desservant le site de Méron est un objectif permettant de contribuer à la maîtrise des risques industriels, en facilitant le transfert modal de la route vers le fer pour l'approvisionnement des entreprises.

Toute nouvelle entreprise désirant s'installer sur la zone d'activités de Méron est informée par le gestionnaire des contraintes liées à la proximité du captage d'eau potable de la Fontaine du Bourreau.

A Montreuil-Bellay, le 14 décembre 2001

Pour la Communauté d'Agglomération
Saumur Loire Développement,

Le Président

Pour la Ville de Montreuil-Bellay,

Le Maire

Pour le Département de Maine-et-Loire,

Le Président

Pour le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine,

Le Président

Pour l'Etat,

Le Préfet de Maine-et-Loire

Pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saumur,

Le Président

Pour l'Agence de Développement du Saumurois,

Le Président

Pour le Comité d'expansion économique de Maine et Loire,

Le Président

Pour la Ligue pour la Protection des Oiseaux,

Le Président