



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Bourgogne-Franche-Comté
sur la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sancey (25)**

N° BFC-2026-009250/A PP

PRÉAMBULE

La commune de Sancey (25) a décidé, par délibération en date du 13 décembre 2024, d'engager une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU), afin de permettre la réalisation d'une nouvelle fromagerie.

En application du Code de l'urbanisme¹, le présent document d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La démarche d'évaluation environnementale consiste à prendre en compte l'environnement tout au long de la conception du document. Elle doit être proportionnée à la sensibilité environnementale du territoire concerné par le document d'urbanisme et à l'importance des incidences environnementales de ce dernier. Cette démarche est restituée dans le rapport de présentation du document. Le dossier expose notamment les dispositions prises pour éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, le dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale qui porte sur le caractère complet et la qualité de la restitution de l'évaluation environnementale ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document d'urbanisme. Cette analyse porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. L'avis vise à contribuer à l'amélioration du projet de document d'urbanisme et à éclairer le public. Il n'est ni favorable, ni défavorable.

En application de l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme, l'autorité environnementale compétente pour les plans locaux d'urbanisme (PLU) est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Elle bénéficie du concours d'agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) qui préparent et mettent en forme toutes les informations qui lui sont nécessaires pour rendre son avis.

Les modalités de préparation et d'adoption du présent avis sont les suivantes :

La DREAL a été saisie par la commune de Sancey le 25 novembre 2025 pour avis de la MRAe sur la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité de son PLU. Conformément au Code de l'urbanisme, l'avis de la MRAe doit être émis dans les trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé (ARS) a été consultée et a émis un avis le 19 janvier 2026.

Sur ces bases, complétées par sa propre analyse, la DREAL a transmis à la MRAe de Bourgogne-Franche-Comté (BFC) tous les éléments d'analyse nécessaires à sa délibération, notamment un projet d'avis.

Après en avoir délibéré en séance le 6 février 2026 avec les membres suivants : Carole BÉGEOT, Bernard FRESLIER, Bertrand LOOSES, Hervé PARMENTIER et Aurélie TOMADINI, l'avis ci-après est adopté.

Nb : En application du règlement intérieur de la MRAe BFC adopté le 30 janvier 2024, les membres délibérants cités ci-dessus attestent qu'aucun intérêt particulier ou élément dans leurs activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause leur impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Cet avis, mis en ligne sur le portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews>) et sur le site internet des MRAe (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>), est joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

¹ Articles L. 104-1 et suivants et R. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme issus de la transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

AVIS DÉTAILLÉ

1. Présentation du territoire et du projet de PLU

1.1. Contexte et présentation du territoire

La commune de Sancey est située dans le département du Doubs (25), en région Bourgogne-Franche-Comté, à environ 50 km de Besançon, 60 km de Pontarlier et 45 km de Montbéliard. Elle compte 1 364 habitants (données Insee² 2022). Elle fait partie de la communauté de communes du Pays de Sancey-Belleherbe, qui regroupe 27 communes et 5 520 habitants. Au cœur d'une zone rurale, Sancey est la principale commune du secteur avec des offres commerciale, artisanale et de services qui lui confère les caractéristiques d'un bourg centre.

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Doubs Central, qui a été approuvé le 12 décembre 2016 et dont la révision est en cours. Le SCoT est un document avec lequel le PLU doit être compatible.

1.2. Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU

La commune de Sancey est actuellement couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 21 décembre 2018. Par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2024, elle a prescrit une première procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, objet du présent avis, afin de permettre la réalisation d'une nouvelle fromagerie.



Figure 1 : Projet de délocalisation de la fromagerie de Sancey (Source : pièce n°2B « Évaluation environnementale »)

La fromagerie « Fruitière du Vallon de Sancey » actuellement située au cœur du village de Sancey-le-Long doit être rénovée afin de se mettre en conformité avec la réglementation. Le dossier indique que les contraintes de localisation et de configuration du site actuel, au cœur de l'urbanisation existante et à proximité des

² Insee : Institut national de la statistique et des études économiques.

habitations et de l'école, « *limitent, voire empêchent, toute possibilité de réhabilitation et d'extension* ». La construction d'un nouvel établissement est souhaitée sur un site localisé à l'entrée ouest du village de Sancey-le-Grand, le long de la route départementale D464 (route de Besançon), à proximité d'une station-service. Le projet de fromagerie prévoit un atelier de fabrication de fromage et de beurre, avec un espace de vente et une aire de stationnement. Il nécessite la création d'un bâtiment d'une emprise au sol de 2 000 m² avec un sous-sol partiel au niveau de l'atelier de fabrication.

Le site envisagé pour l'implantation de la nouvelle fromagerie est exploité aujourd'hui pour l'agriculture (prairie de fauche) et traversé par une haie. Il est classé en zone agricole (A) du PLU en vigueur, ce qui ne permet pas la réalisation de la nouvelle fromagerie.

La mise en compatibilité du PLU envisagée consiste à :

- modifier le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, en mentionnant le projet de nouvelle fromagerie ;
- modifier le règlement graphique du PLU, en créant un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal)³ Af au sein du secteur agricole, d'une surface de 1,09 ha, destiné à accueillir la fromagerie (cf. Figure 2 ci-dessous). Le Stecal concerne les parcelles cadastrées A227 à 231, A629 et A920⁴ ;
- modifier le règlement écrit de la zone agricole pour permettre la réalisation du projet. Les modifications ne concernent que le sous-secteur Af défini précédemment et portent sur les destinations des constructions autorisées dans ce sous-secteur, sur la hauteur des constructions (limitée à 12 mètres) et sur le parti architectural ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le site du projet (cf. Figure 3 ci-dessous). Cette OAP prévoit notamment la compensation de la haie coupée « *par une replantation équivalente en fond de parcelle* », une gestion des eaux pluviales à la parcelle et l'organisation des voiries (voirie interne permettant de circuler tout autour du bâtiment et voie de passage réservée aux engins agricoles afin que ces derniers puissent accéder aux parcelles situées derrière le site d'implantation).

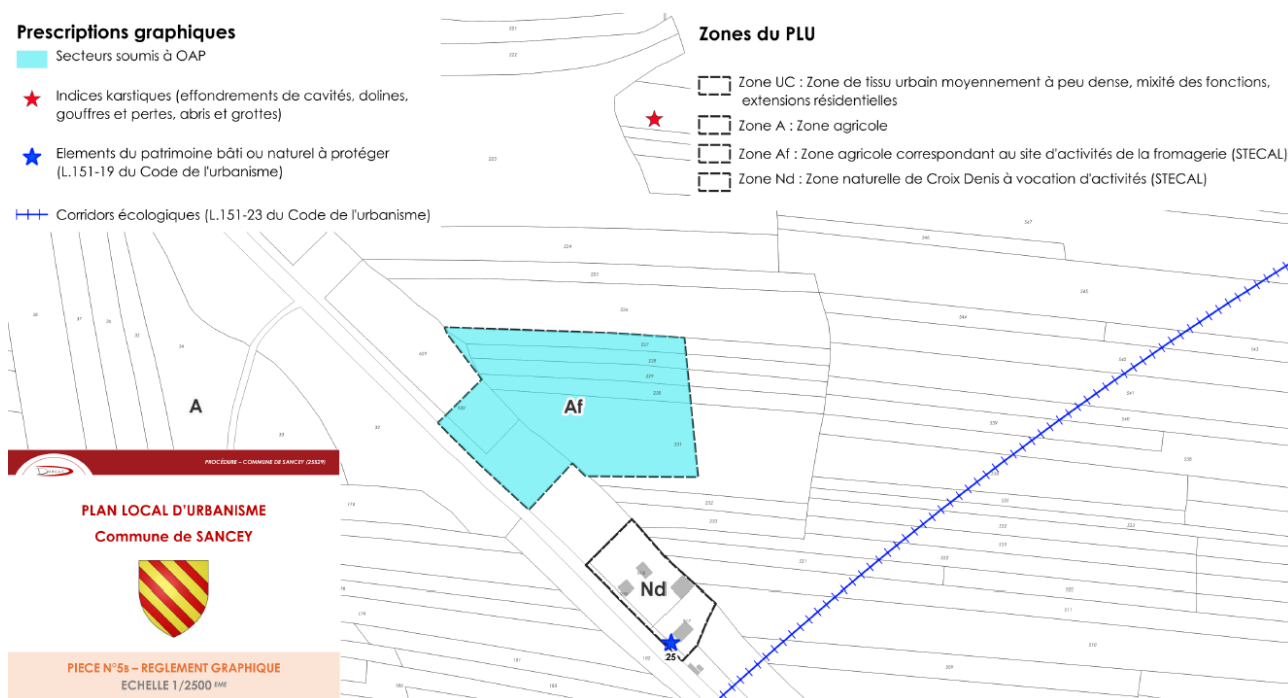


Figure 2 : Projet de zonage après mise en compatibilité du PLU (source : pièce n°5B « Règlement graphique »)

³ Les Stecal sont des secteurs délimités dans les zones agricoles ou naturelles des PLU, au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être accueillies de manière exceptionnelle (article L.151-13 du Code de l'urbanisme).

⁴ Cf. chapitre 2.1 de la pièce 2B « Évaluation environnementale ».



Figure 3 : Schéma de l'OAP n°8 « Route de Besançon » du site de la future fromagerie (source : pièce n°4 « Orientations d'aménagement et de programmation »)

Le dossier précise qu'en application de l'article R.104-13 du Code de l'urbanisme, cette procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet fait l'objet d'une évaluation environnementale, car elle emporte les mêmes effets qu'une procédure de révision.

2. Avis de la MRAe

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour le projet de mise en compatibilité du PLU de Sancey sont la limitation de la consommation d'espaces agricoles et de l'étalement urbain, et leurs conséquences en termes de biodiversité, d'imperméabilisation des sols, de qualité de l'eau, de paysage, ainsi que sur la santé.

Le dossier comporte une pièce n°2C intitulée « *Mémoire en réponse aux observations des PPA⁵ suite à l'examen conjoint* ». Ce document envisage plusieurs modifications à apporter au dossier de mise en compatibilité, pour répondre aux différentes remarques émises. En particulier, est proposée une implantation différente du Stecal, qui serait décalée d'une quarantaine de mètres vers le sud-est afin de ne pas laisser d'espace interstitiel entre la station-service et la future fromagerie⁶. La possibilité d'une réduction de l'emprise du Stecal est également mentionnée (suppression du décroché à l'ouest)⁷. D'autres modifications sont suggérées, sans faire l'objet, pour la plupart, de descriptions précises. À titre d'exemple, pour la remarque concernant l'absence de règles d'implantation et de densité dans le règlement⁸, le dossier indique succinctement que « *les modifications du règlement écrit seront réalisées et complétées selon les observations précitées* »⁹.

Dans son présent avis, la MRAe n'a pas tenu compte des modifications envisagées dans ce mémoire en réponse, en raison de l'absence d'informations sur les modifications qui seront prises en compte ou non, sur la manière dont elles seront déclinées dans le futur PLU et sur l'appréciation de leurs incidences potentielles (négatives ou positives). Le présent avis est donc rendu au regard du projet de mise en compatibilité du PLU

⁵ PPA : personnes publiques associées (cf. articles L.132-7 à 11 du Code de l'urbanisme).

⁶ Cf. pages 4 et 5 du mémoire en réponse 2C.

⁷ Cf. page 6 du mémoire en réponse 2C.

⁸ Le Code de l'urbanisme (article L.151-13) demande, pour les Stecal, que le règlement du PLU précise « *les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

⁹ Cf. page 7 du mémoire en réponse 2C.

tel que présenté dans la notice explicative, qui est également celui sur lequel a porté l'évaluation environnementale, en particulier concernant la localisation du Stecal¹⁰.

Il conviendra d'être vigilant sur la clarté du dossier qui sera présenté lors de l'enquête publique, en fournissant des informations claires et précises sur les modifications du PLU prévues dans le cadre de la mise en compatibilité.

La MRAe recommande d'actualiser le dossier notamment l'évaluation environnementale, les règlements écrit et graphique en arrêtant les choix retenus et prenant en compte les recommandations du présent avis.

3. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le dossier

Le dossier comprend une notice explicative (pièce n°2A), qui présente notamment une description du projet de fromagerie ainsi que des évolutions des différentes pièces du PLU dans le cadre de la mise en compatibilité. La démarche d'évaluation environnementale menée est exposée dans la pièce n°2B. Les pièces du PLU modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité sont fournies dans le dossier (pièces n°3, 4, 5A, 5B et 5C : PADD, OAP, règlements écrit et graphique)¹¹.

L'analyse de l'état initial de l'environnement¹² est globalement de bonne qualité. Les enjeux concernant le site objet de la mise en compatibilité sont identifiés et traités de manière proportionnée (c'est-à-dire avec des développements à hauteur du niveau d'enjeu). Des études spécifiques¹³ ont été menées concernant les milieux naturels et les zones humides, ce qui a permis d'évaluer les enjeux concernant ces thématiques de manière satisfaisante.

Le rapport d'évaluation environnementale évalue les incidences sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU et présente des mesures de réduction de ces incidences¹⁴. Cependant, plusieurs des mesures citées (envisagées *a priori* par le porteur du projet de fromagerie) n'ont pas été reprises dans le règlement du PLU ou dans l'OAP, elles ne relèvent donc pas de la réduction des incidences de la mise en compatibilité du PLU.

L'analyse de la compatibilité du PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Doubs Central approuvé en 2016 est présentée de manière succincte dans le rapport d'évaluation environnementale¹⁵, notamment pour ce qui concerne la consommation d'espaces hors zones d'activités stratégiques. Le document indique que « *le projet ne représente « que » 1 ha de consommation* », sans toutefois mettre en perspective ce chiffre au regard des autres surfaces consommées sur la période d'application du SCoT. Le dossier précise par ailleurs que la création d'une OAP sectorielle sur l'emprise du futur site est une prescription du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, qui impose la réalisation d'une OAP pour l'ensemble des projets d'extension, et pour les projets de renouvellement ou de densification concernant des surfaces supérieures à 5 000 m².

Le résumé non technique est présenté à la fin du rapport d'évaluation environnementale¹⁶. Il est relativement sommaire concernant la présentation de la mise en compatibilité du PLU : la création du Stecal est évoquée, mais la mise en place d'une OAP n'est pas précisée. Les incidences de la mise en compatibilité du PLU ne sont pas explicitement mentionnées, seules quelques mesures d'évitement ou de réduction sont rappelées, dont certaines ne relèvent pas, en l'état actuel du dossier, de la compétence du PLU (ces mesures n'étant pas rappelées dans l'OAP ou le règlement du PLU).

¹⁰ La MRAe a été informée que lors du passage du projet en CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), il a été signalé que la notice explicative comportait une erreur concernant l'implantation du Stecal et que le projet était bien en continuité de la station-service existante. Le dossier de mise en compatibilité du PLU soumis à l'avis de la MRAe n'a toutefois pas été corrigé en ce sens.

¹¹ Les informations figurant dans le paragraphe 1.2. « Présentation du projet de mise en compatibilité du PLU » du présent avis sont issues de la notice explicative et de ces documents.

¹² Cf. chapitre 1 de la pièce 2B « Évaluation environnementale ».

¹³ Il aurait été souhaitable d'annexer ces études au dossier, pour disposer d'une information complète, bien que le dossier semble en reprendre le contenu de manière détaillée.

¹⁴ Cf. chapitre 2.2 de la pièce 2B « Évaluation environnementale ».

¹⁵ Cf. chapitre 2.4 de la pièce 2B « Évaluation environnementale » (également repris dans le chapitre 4 de la pièce 2A « Notice explicative »).

¹⁶ Cf. chapitre 2.5 de la pièce 2B « Évaluation environnementale ».

La MRAe recommande :

- **d'inscrire dans le règlement du PLU ou dans l'OAP les mesures citées comme « envisagées » par le porteur de projet ;**
- **de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.**

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé

La MRAe relève que l'implantation choisie pour la nouvelle fromagerie n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. Elle participera au mitage du paysage et consommera des espaces agricoles. En outre, la localisation prévue pour le Stecal laisse une dent creuse entre la station-service et la future fromagerie, ce qui semble peu pertinent, car cet espace ne sera plus fonctionnel pour l'agriculture. L'emprise du Stecal doit par ailleurs rester limitée (par définition, comme l'exige la réglementation). Or le dossier ne justifie pas le besoin de la surface de 1,09 ha prévue pour le Stecal, qui semble supérieure à la surface nécessaire au projet de fromagerie (au vu du projet de fromagerie présenté dans la notice explicative¹⁷).

Le dossier justifie le choix de cette implantation principalement par le fait qu'il s'agit de parcelles communales disponibles à la vente. La notice explicative souligne que le secteur est bien desservi par la route départementale, éloigné des habitations et présente peu d'enjeux environnementaux (intérêt écologique jugé faible, absence de zone humide). Quelques explications complémentaires concernant les solutions alternatives étudiées sont présentées dans le mémoire en réponse : la solution d'extension et de rénovation du bâtiment actuel sur l'espace disponible en fond de parcelle, n'a pas été retenue en raison des nuisances potentielles pour les riverains (salubrité, sécurité routière, nuisances sonores...). La construction d'un nouveau bâtiment au sein de la zone dédiée aux activités artisanales sur la commune (zone UY du PLU) n'était pas possible au vu des surfaces restantes disponibles.

La MRAe recommande :

- **d'optimiser l'implantation du Secteur de taille et de capacité d'accueil limité afin de ne pas créer de délaissé entre celui-ci et la station-service;**
- **de justifier la taille du Stecal au regard du projet de fromagerie et, le cas échéant, de réduire sa surface au strict nécessaire.**

S'agissant des milieux naturels, le site a fait l'objet de relevés faunistiques et floristiques par un écologue, ainsi que d'un diagnostic de zone humide, ce qui est à souligner. Les prospections ont été réalisées en mai et juin 2023. Le secteur est occupé par des prairies de fauche eutrophes¹⁸ dominées par de grandes graminées, dans un état de conservation jugé plutôt médiocre, et traversé par une haie composée de frênes, de noyers et d'arbustes. Les cinq sondages de sols réalisés et la végétation observée montrent l'absence de zone humide. Le dossier indique que le principal intérêt écologique du site est lié à la haie, qui est fréquentée notamment par des espèces d'oiseaux protégées : Fauvette à tête noire, Fauvette babillarde, Mésange charbonnière et Pic épeiche. Le dossier précise que ces espèces ne sont pas menacées¹⁹.

Les principaux impacts sur la biodiversité sont liés à la suppression de cette haie, sur une longueur de 82 m. Une mesure de compensation est prévue par l'OAP, avec la replantation d'une haie champêtre équivalente sur environ 180 m. La MRAe relève toutefois que la nouvelle haie ne retrouvera une fonctionnalité écologique que lorsque sa végétation sera suffisamment développée. Or, la perte d'habitat pour les oiseaux pendant ce laps de temps n'est pas abordée. Le dossier ne détaille pas les mesures prévues pour s'assurer de la reprise des végétaux.

D'autres mesures sont également mentionnées pour réduire les impacts sur la biodiversité, comme l'abattage de la haie existante entre septembre et février (hors période de reproduction des oiseaux), la conservation de souches et branchages dans la nouvelle haie et l'absence de clôture au niveau de cette haie pour favoriser les déplacements de la faune. Toutefois, ces mesures n'étant reprises ni dans l'OAP sectorielle, ni dans le règlement de la future zone Af, elles ne sont pas rendues prescriptibles dans le PLU et, en l'état, ne relèveront que de la volonté du porteur de projet, ce qui n'est pas satisfaisant. Le dossier évoque par ailleurs une « *note explicative pour la préservation écologique jointe en annexe* » (qui reprendrait les mesures citées ci-dessus), qui ne figure pas dans le dossier. Il conviendra de préciser la manière dont le PLU imposera les préconisations de cette note au porteur de projet.

¹⁷ Cf. chapitre 2.A de la notice explicative (pièce 2A).

¹⁸ Prairies eutrophes : prairies dont le sol est riche en éléments nutritifs pour les plantes (en particulier azote).

¹⁹ D'après les listes rouges régionales établies selon les préconisations de l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN).

La MRAe recommande :

- **de prendre en compte les impacts sur la biodiversité liés à la destruction de la haie avant que la nouvelle haie ait retrouvé une fonctionnalité écologique ;**
- **de prévoir des mesures complémentaires, dans le champ de compétence du PLU, pour éviter, réduire et compenser les impacts sur la biodiversité.**

Le projet de fromagerie entraînera une imperméabilisation des sols sur environ 0,6 ha. L'OAP précise qu'« *une partie du Stecal (0,49 ha) est vouée à rester en espace végétal* » et prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le rapport d'évaluation environnementale mentionne qu'« *une désimperméabilisation des sols pourrait être envisagée en compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées* » mais aucune mesure n'est présentée dans le dossier à ce sujet, ce qui aurait pourtant été pertinent en application des objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée (Sdage) 2022-2027²⁰.

Le volume d'eau potable supplémentaire qui sera consommé est estimé à 5 500 m³ par an à l'heure actuelle et à 7 200 m³ par an dans le nouvel atelier, soit une augmentation de 1 700 m³. Le dossier précise que cette augmentation n'est pas significative (le volume d'eau potable prélevé sur la commune de Sancey en 2023 était de 121 159 m³) et reste compatible avec la disponibilité de la ressource. La MRAe signale toutefois que le nouveau bâtiment sera alimenté par un autre réseau d'eau potable et une autre ressource que celles utilisées actuellement.

La fromagerie sera raccordée au réseau public des eaux usées, qui sont acheminées vers la station d'épuration de Sancey. Le dossier précise que la charge polluante due à la fromagerie actuellement envoyée à la station d'épuration est de 514 équivalents-habitants (EH)²¹ en journée moyenne et de 625 EH en période de pointe (mois de mai). Pour la nouvelle fromagerie, il est prévu au maximum 580 EH en journée moyenne et 700 EH en période de pointe. Dans l'hypothèse d'une augmentation de la production (si la quantité de lait transformé augmente de 25 %), la fromagerie enverrait à la station d'épuration 727 EH en journée moyenne et 1 000 EH en période de pointe (soit une augmentation de 213 EH en journée moyenne et de 375 EH en période de pointe, par rapport à la situation actuelle). Le dossier indique que la station d'épuration de Sancey dispose d'une capacité de 3 000 EH et que les charges maximales mesurées en entrée de station varient entre 1 648 et 2 600 EH ces dernières années, soit une marge suffisante pour absorber les effluents de la nouvelle fromagerie.

La MRAe relève qu'il conviendra d'être vigilant en cas d'augmentation de l'activité de la fromagerie, car la charge polluante arrivant à la station en période de pointe serait proche de la limite de capacité (capacité nominale de 3 000 EH).

Le dossier indique par ailleurs que le raccordement de la nouvelle fromagerie au réseau d'eaux usées existant nécessitera de creuser une tranchée dans les prairies à l'arrière du site, avec *a priori* le franchissement d'un ruisseau. Les impacts de la réalisation de cette canalisation ne sont pas évalués dans le dossier de mise en compatibilité du PLU, ni les mesures pour éviter, réduire ou compenser les potentielles incidences environnementales (cette appréciation est renvoyée au projet de fromagerie lui-même), alors qu'ils découlent de l'implantation choisie pour le Stecal.

La MRAe recommande :

- **de prévoir des mesures de désimperméabilisation des sols en compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées ;**
- **d'étudier les impacts liés au raccordement de la future fromagerie sur le réseau d'eaux usées existant, qui concernera un secteur plus large que le Secteur de taille et de capacité d'accueil limité, et de prévoir les mesures adaptées pour éviter, réduire et compenser les impacts (séquence ERC).**

Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur le paysage sont appréciées sommairement. Le dossier estime que « *le nouveau bâtiment de la fromagerie sera susceptible d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée de village en fonction des aménagements réalisés (aspect des façades, plantations d'accompagnement)* ». Il rappelle que la mise en place d'une haie champêtre en fond de parcelle (mesure imposée par l'OAP) facilitera l'intégration paysagère de la nouvelle fromagerie, en assurant la transition avec les espaces agricoles limitrophes. L'OAP ne prévoit toutefois aucune disposition concernant la qualité architecturale du projet de construction, qui restera visible du fait de sa hauteur potentielle (jusqu'à 12 mètres selon le règlement de la zone Af) ou en période hivernale quand la végétation est peu développée. Il conviendra également d'être attentif aux caractéristiques des façades arrière de la future construction et à

²⁰ Approuvé par arrêté préfectoral le 21 mars 2022.

²¹ Un équivalent habitant (EH) est une unité de mesure caractérisant la charge polluante des eaux usées : 1 EH = 60 g de DBO5/jour (demande biochimique en oxygène pendant 5 jours). On considère en général qu'un habitant représente entre 0,75 à 1 EH. Pour les eaux usées domestiques générées par les activités (bureaux, usine, école, etc.), différents coefficients sont appliqués.

l'occupation des fonds de parcelles, qui devront présenter un aspect qualitatif. La qualité des aménagements annexes, comme les ouvrages de gestion des eaux pluviales ou les parkings, devra, elle aussi, être encadrée.

La MRAe recommande de prévoir dans l'OAP des mesures afin d'encadrer l'intégration paysagère du projet, concernant notamment sa qualité architecturale ainsi que celles des aménagements annexes (parkings, ouvrages de gestion des eaux pluviales par exemple).

D'après la base de données Casias²², un dépôt de liquides inflammables était présent à proximité du projet de fromagerie (*a priori* au niveau de l'emplacement de l'actuelle station-service). Il conviendra de prendre en compte les éventuelles pollutions des sols liées à cette ancienne activité et de s'assurer de la compatibilité du site avec l'usage envisagé.

La MRAe recommande d'intégrer dans l'OAP une disposition visant à s'assurer de la comptabilité du site avec l'usage envisagé, pour tenir compte du risque de pollution lié à l'activité industrielle passée sur la parcelle jouxtant le site.

²² Casias : carte des anciens sites industriels et activités de services.