



Étude d'Impact – Mémoire en réponse

Immoblieu Promotion IDF
Le Clos César, BEAUGENCY (45)

Préparé/vérifié par	P.LAFARGE /S.CORDONNIER
Diffusion	
Version	V0
Date	30/06/2026



Table des matières

1. Préambule	3
2. Méthodologie de réponse.....	3
3. Réponses aux recommandations de la MRAe	4
Justification du projet et solutions de substitution	4
Recommandation de la MRAe	4
Réponse de la maîtrise d'ouvrage.....	5
Formalisation des mesures ERC et dispositif de suivi.....	5
Recommandation de la MRAe	5
Réponse de la maîtrise d'ouvrage.....	6
Insertion paysagère et patrimoine UNESCO.....	7
Recommandation de la MRAe	7
Réponse de la maîtrise d'ouvrage.....	7
Pollution des sols	8
Recommandation de la MRAe	8
Réponse de la maîtrise d'ouvrage.....	8
Environnement sonore.....	9
Recommandation de la MRAe	9
Réponse de la maîtrise d'ouvrage.....	9
Ressource en eau potable	10
Recommandation de la MRAe	10
Réponse de la maîtrise d'ouvrage.....	10
Ambroisie, espèces invasives et allergènes.....	11
Recommandation de la MRAe	11
Réponse de la maîtrise d'ouvrage.....	11
Résumé non technique.....	12
RECOMMANDATION DE LA MRAE	12
Réponse de la maîtrise d'ouvrage.....	12
4. Conclusion.....	13



1. Préambule

Le présent mémoire constitue la réponse de la maîtrise d'ouvrage à l'avis délégué n° CVL-2025-009755/A P rendu le **31 janvier 2026** par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire du projet immobilier **Le Clos César**, situé sur la commune de Beaugency (Loiret).

Dans son avis, la MRAe souligne la qualité générale de certaines analyses, notamment celles relatives à l'insertion paysagère du projet au sein du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, tout en formulant plusieurs recommandations destinées à compléter et préciser le dossier d'étude d'impact. Ces recommandations portent notamment sur :

- la justification du projet et l'analyse des solutions de substitution raisonnables ;
- la formalisation et le renforcement des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), ainsi que de leur dispositif de suivi ;
- les compléments à apporter sur les enjeux liés au paysage, à la biodiversité, aux nuisances sonores, à la pollution des sols, à la ressource en eau potable ainsi qu'à la prise en compte des espèces invasives et allergènes ;
- la mise à jour du résumé non technique.

Le présent mémoire a pour objet d'apporter une réponse argumentée à chacune des recommandations formulées par la MRAe. Il précise les compléments apportés à l'étude d'impact, présente les études complémentaires réalisées depuis le dépôt du dossier et formalise les engagements pris par la maîtrise d'ouvrage afin de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux du projet.

Les éléments présentés dans ce document viennent compléter l'étude d'impact et doivent être lus conjointement avec celle-ci. Les différents chapitres du mémoire reprennent l'ordre des principales observations formulées dans l'avis de la MRAe afin de faciliter l'identification des réponses apportées et des modifications intégrées au dossier.

2. Méthodologie de réponse

Afin de répondre aux recommandations formulées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), la maîtrise d'ouvrage a procédé à une analyse détaillée de l'ensemble des observations figurant dans l'avis rendu le 31 janvier 2026. Cette démarche a conduit à compléter et renforcer le dossier d'étude d'impact selon plusieurs axes.

En premier lieu, l'étude d'impact a été enrichie par des compléments rédactionnels visant à préciser certains éléments insuffisamment développés dans le dossier initial, notamment la justification du projet, l'analyse des



solutions de substitution raisonnables, la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC), ainsi que le résumé non technique.

Par ailleurs, plusieurs études techniques complémentaires ont été réalisées ou intégrées au dossier afin de répondre aux recommandations de la MRAe. Elles concernent notamment les enjeux liés à l'environnement sonore, à la pollution des sols, à l'alimentation en eau potable ainsi qu'à l'insertion paysagère du projet au sein du périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les mesures ERC ont également fait l'objet d'une reprise complète afin d'être présentées de manière homogène pour l'ensemble des thématiques environnementales. Elles ont été structurées selon la séquence « Éviter – Réduire – Compenser », identifiées par une référence propre et accompagnées d'une description des engagements associés.

Enfin, les modalités de suivi des mesures ont été renforcées afin de répondre aux observations de la MRAe. À ce titre, le dossier est complété par des engagements de la maîtrise d'ouvrage concernant notamment la mise en œuvre d'un plan de gestion écologique, d'un suivi écologique, d'une charte environnementale de chantier ainsi que des dispositions destinées à assurer le suivi de l'efficacité des mesures mises en œuvre.

Le présent mémoire est organisé selon les principales recommandations formulées par la MRAe. Pour chacune d'entre elles, sont présentés la recommandation de l'autorité environnementale, les compléments apportés au dossier, les modifications intégrées à l'étude d'impact ainsi que, le cas échéant, les études complémentaires ou les engagements de la maîtrise d'ouvrage venant étayer la réponse.

3. Réponses aux recommandations de la MRAe

Justification du projet et solutions de substitution

RECOMMANDATION DE LA MRAE

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par une présentation des solutions de substitution raisonnables examinées, ainsi que par une justification plus détaillée du choix du projet retenu au regard des enjeux environnementaux et des objectifs poursuivis.

« L'autorité environnementale recommande d'apporter un chapitre supplémentaire à l'étude d'impact concernant les solutions de substitution et regroupant les éléments justifiant le choix concernant l'implantation du projet et la conception du projet. »



REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de répondre à cette recommandation, l'étude d'impact a été complétée par un nouveau chapitre consacré à la justification du projet et aux solutions de substitution raisonnables.

Ce chapitre présente tout d'abord le contexte dans lequel s'inscrit le projet et les besoins auxquels il répond, notamment en matière de diversification de l'offre de logements, d'hébergement touristique, d'accueil des seniors et de développement des services de proximité, dans un contexte de sobriété foncière et de renouvellement urbain.

L'étude d'impact expose ensuite les différentes réflexions conduites par la commune préalablement au choix du site du Clos César. Elle présente notamment le scénario de transfert des équipements sportifs vers une friche industrielle, qui aurait permis la reconversion du site actuel. Cette solution a été analysée mais n'a pas été retenue en raison de plusieurs contraintes, notamment l'absence de maîtrise foncière, la nécessité d'une dépollution préalable du site ainsi que l'incertitude sur le calendrier opérationnel.

Le dossier précise également les raisons ayant conduit au choix du site du Clos César. Celui-ci correspond à un espace déjà artificialisé, aujourd'hui désaffecté, dont la reconversion permet de répondre aux besoins de développement de la commune sans consommation d'espaces agricoles ou naturels. Sa localisation à proximité immédiate du centre-ville, des commerces, des équipements publics et de la gare favorise par ailleurs les mobilités de proximité et s'inscrit dans les objectifs de limitation de l'étalement urbain.

Enfin, la note de justification transmise par la Ville de Beaugency a été intégrée au dossier afin de compléter l'historique du projet, les variantes étudiées et les raisons ayant conduit au choix de la solution retenue.

Ces compléments permettent de préciser la démarche ayant conduit à l'élaboration du projet et de répondre à la recommandation formulée par la MRAe concernant la justification du projet et l'analyse des solutions de substitution raisonnables.

Modifications apportées au dossier :

- création d'un chapitre « Justification du projet et solutions de substitution raisonnables » dans l'étude d'impact ;
- présentation du contexte et des besoins ayant conduit au projet ;
- description des variantes étudiées et des raisons de leur abandon ;
- justification du choix du site retenu au regard des enjeux urbains, fonciers et environnementaux ;
- intégration de la note complémentaire de la Ville de Beaugency relative à l'historique du projet et aux solutions de substitution.

Formalisation des mesures ERC et dispositif de suivi

RECOMMANDATION DE LA MRAE

La MRAe recommande de renforcer la présentation des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation (ERC), d'en préciser les modalités de mise en œuvre ainsi que leur dispositif de suivi, afin de garantir leur efficacité dans le temps.



« L'autorité environnementale recommande de formaliser et développer les mesures ERC prévues dans le cadre de ce projet pour l'ensemble des thématiques pertinentes. »

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de répondre à cette recommandation, l'ensemble des mesures ERC présentées dans l'étude d'impact a fait l'objet d'une reprise et d'une harmonisation. Les mesures sont désormais présentées de manière homogène pour l'ensemble des thématiques environnementales (biodiversité, paysage et patrimoine, environnement sonore, trafic et mobilités, gestion des déchets, pollution des sols, etc.).

Pour chaque thématique, un chapitre spécifique consacré aux mesures ERC a été créé ou complété. Les mesures sont identifiées par une référence unique, classées selon la séquence **Éviter - Réduire - Compenser**, puis synthétisées dans un tableau précisant leur nature et leur objectif. Cette présentation permet une meilleure lisibilité des engagements pris dans le cadre du projet et facilite leur suivi tout au long de sa réalisation.

L'étude d'impact a également été complétée afin de préciser les modalités de suivi des mesures environnementales. En particulier, concernant les enjeux liés à la biodiversité, un dispositif de suivi écologique a été intégré au dossier. Celui-ci prévoit l'élaboration d'une charte environnementale de chantier, la mise en œuvre d'un plan de gestion écologique des espaces végétalisés ainsi que la réalisation d'un suivi écologique annuel pendant une durée minimale de cinq ans. Ce suivi permettra de vérifier la bonne mise en œuvre des mesures prévues, d'évaluer leur efficacité et, le cas échéant, de proposer les adaptations ou mesures correctives nécessaires.

Ces engagements font par ailleurs l'objet d'un courrier spécifique signé par la maîtrise d'ouvrage, annexé au présent mémoire en réponse, afin de formaliser les modalités de suivi des mesures en faveur de la biodiversité.

Au-delà de cette harmonisation générale, plusieurs mesures ERC ont été créées ou renforcées afin de tenir compte des observations formulées par la MRAe. Elles concernent notamment la gestion des espèces exotiques envahissantes et des espèces allergènes, le renforcement des mesures en faveur des mobilités durables, la réduction des nuisances sonores, la valorisation des matériaux issus de la démolition, ainsi que les mesures relatives à l'insertion paysagère et patrimoniale du projet.

L'ensemble de ces compléments contribue à renforcer la prise en compte de la séquence ERC tout au long du projet et à assurer un suivi effectif des engagements environnementaux pris par la maîtrise d'ouvrage.

Modifications apportées au dossier :

- harmonisation de la présentation des mesures ERC pour l'ensemble des thématiques environnementales ;
- création de tableaux de synthèse des mesures ERC par thématique ;
- ajout de nouvelles mesures ERC relatives notamment aux espèces invasives et allergènes, au trafic et aux mobilités, à l'environnement sonore, à la gestion des déchets ainsi qu'au patrimoine paysager ;
- création d'un chapitre dédié aux modalités de suivi des mesures ERC en faveur de la biodiversité ;
- intégration d'un courrier d'engagement de la maîtrise d'ouvrage relatif au suivi des mesures écologiques, annexé au présent mémoire.



Insertion paysagère et patrimoine UNESCO

RECOMMANDATION DE LA MRAE

La MRAe recommande de compléter les éléments permettant d'apprécier l'insertion du projet dans le paysage et au sein du périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, en particulier au regard des perceptions visuelles depuis les principaux points de vue.

« L'autorité environnementale recommande d'éviter la reprise de photomontages effectués à partir de Google Street dans l'étude d'impact UNESCO si son usage est confirmé, et d'utiliser d'autres points de vue équivalents pris sur le terrain de la pièce PC 6-1. »

« L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur les points [ci-dessous], afin de s'assurer de l'efficacité des mesures de réduction paysagères basées sur la végétation.

- **la capacité du substrat à accueillir et assurer l'installation et le développement d'une bande arborée et arbustive et l'adéquation entre le substrat et le choix des végétaux ;**
- **le bon respect de la période de plantation ;**
- **le suivi de chantier strict ;**
- **la pérennisation de la végétation à l'issue du chantier. »**

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de répondre à cette recommandation, l'étude d'impact a été complétée à partir de l'étude paysagère et patrimoniale réalisée spécifiquement sur les enjeux liés au Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Les analyses paysagères ont été enrichies afin de mieux justifier l'insertion du projet dans son environnement urbain et patrimonial. Les éléments relatifs à la morphologie du projet, aux gabarits bâtis, aux matériaux, aux teintes des façades ainsi qu'au traitement paysager ont été précisés afin de démontrer la bonne intégration de l'opération dans la silhouette urbaine de Beaugency et dans les perspectives du Val de Loire.

Par ailleurs, les illustrations du dossier ont été mises à jour afin d'améliorer la lisibilité des perceptions visuelles du projet. Les vues issues de Google Maps ont notamment été reprises et retravaillées afin de mieux localiser le projet, d'identifier les principaux cônes de vue et de faciliter la compréhension de son insertion dans le paysage environnant.

L'étude d'impact a également été complétée par un chapitre dédié aux **mesures ERC relatives au patrimoine culturel bâti et paysager**. Celui-ci présente les dispositions retenues pour préserver les qualités paysagères du site, notamment le respect des gabarits existants, le traitement architectural sobre des constructions, le recours à des matériaux et teintes cohérents avec le contexte patrimonial ainsi que le renforcement de la trame végétale participant à l'intégration du projet.



Ces compléments permettent de renforcer la démonstration de la bonne insertion du projet dans le périmètre UNESCO et de répondre aux observations formulées par la MRAe.

Modifications apportées au dossier :

- enrichissement du chapitre relatif au patrimoine culturel bâti et paysager ;
- intégration des conclusions de l'étude UNESCO ;
- mise à jour des vues et perspectives issues de Google Maps afin d'améliorer la compréhension de l'insertion paysagère du projet ;
- création d'un chapitre consacré aux mesures ERC relatives au patrimoine culturel bâti et paysager.

Pollution des sols

RECOMMANDATION DE LA MRAE

La MRAe recommande de compléter le dossier avec le rapport d'investigation des sols, de réaliser la visite complémentaire des bâtiments préconisée dans l'étude historique et de développer les mesures prévues afin de démontrer la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés.

« L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec l'étude d'investigation des sols citée dans l'étude d'impact, de réaliser la nouvelle visite de terrain recommandée et de développer les mesures concernant la pollution des sols. »

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de répondre à cette recommandation, le dossier a été complété par les études complémentaires relatives à la qualité des sols réalisées dans le cadre du projet.

Le rapport d'investigation des sols (mission DIAG) a été intégré au dossier. Les résultats des investigations permettent de préciser l'état environnemental du site et de confirmer les secteurs nécessitant des mesures de gestion particulières.

Par ailleurs, une visite complémentaire des bâtiments existants a été réalisée conformément aux recommandations formulées dans l'étude historique et documentaire, permettant de vérifier l'absence d'éléments susceptibles de modifier les conclusions du diagnostic.

Le dossier est également complété par une **Analyse des Risques Résiduels (ARR)**, qui évalue la compatibilité de l'état des sols avec les usages futurs du projet, notamment les logements, la résidence seniors, l'hôtel, la crèche ainsi que les espaces extérieurs et le futur potager. Cette analyse confirme que le projet est compatible avec les usages envisagés, sous réserve de la mise en œuvre des mesures de gestion définies dans les études.

L'étude d'impact a été mise à jour afin de préciser les mesures retenues pour la gestion des terres excavées, la protection des futurs usagers ainsi que les dispositions prévues lors des travaux. Les modalités de décapage des terres au niveau du futur potager, la gestion des déblais, leur orientation vers les filières



adaptées ainsi que les mesures de prévention en phase chantier sont désormais décrites de manière plus détaillée.

Ces compléments permettent de répondre aux observations formulées par la MRAe et de démontrer la compatibilité sanitaire du site avec les usages projetés.

Modifications apportées au dossier :

- intégration du rapport d'investigation des sols (mission DIAG) ;
- intégration des conclusions de la visite complémentaire des bâtiments ;
- ajout de l'Analyse des Risques Résiduels (ARR) ;
- renforcement du chapitre relatif à la pollution des sols et aux mesures de gestion ;
- précision des modalités de gestion des terres excavées et des mesures de prévention en phase travaux.

Environnement sonore

RECOMMANDATION DE LA MRAE

La MRAe recommande que le pétitionnaire produise une étude acoustique complète afin d'évaluer l'impact sonore du projet et de définir, le cas échéant, les mesures correctrices adaptées.

« L'autorité environnementale recommande que le pétitionnaire produise une étude acoustique complète afin d'évaluer l'impact sonore du projet et de définir, si besoin, des mesures correctrices adaptées. »

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de répondre à cette recommandation, une étude acoustique complémentaire a été réalisée et intégrée au dossier. Celle-ci comprend une campagne de mesures acoustiques sur site, une analyse de l'environnement sonore existant ainsi qu'une évaluation de l'exposition des futurs usagers du projet.

L'étude analyse les principales sources de bruit susceptibles d'affecter le projet, notamment les infrastructures routières environnantes, et définit les objectifs d'isolation acoustique des façades afin de garantir un niveau de confort conforme à la réglementation applicable.

Elle évalue également les incidences acoustiques potentielles liées aux futurs équipements techniques du projet, lorsque leur niveau de définition le permet, et formule les recommandations nécessaires afin de limiter les nuisances sonores.

En complément, l'étude d'impact a été mise à jour afin de renforcer les mesures ERC relatives à l'environnement sonore. Ces mesures portent notamment sur la prise en compte des prescriptions de l'étude acoustique lors de la conception du projet, ainsi que sur certaines dispositions de conception permettant de limiter les nuisances, telles que la réalisation d'accès aux parkings de plain-pied, favorisant une circulation plus fluide des véhicules et limitant les nuisances liées aux accélérations et freinages.



Ces compléments permettent de disposer d'une analyse acoustique complète et de répondre aux recommandations formulées par la MRAe.

Modifications apportées au dossier :

- intégration d'une étude acoustique complète comprenant une campagne de mesures et une évaluation de l'environnement sonore ;
- définition des objectifs d'isolement acoustique des façades ;
- analyse des incidences acoustiques potentielles des équipements techniques du projet ;
- intégration des recommandations de l'étude acoustique dans l'étude d'impact ;
- création d'un chapitre dédié aux mesures ERC relatives à l'environnement sonore.

Ressource en eau potable

RECOMMANDATION DE LA MRAE

La MRAe recommande de compléter le dossier en précisant les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable situés à proximité du projet, ainsi qu'en présentant une estimation des besoins futurs en eau potable et une analyse de la capacité du réseau à répondre à ces besoins.

« Il aurait été utile de présenter une estimation chiffrée des besoins futurs en eau potable, et d'analyser de la capacité du réseau à répondre à ces besoins. »

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de répondre à cette recommandation, le dossier a été complété par une note relative à l'alimentation en eau potable du projet.

Cette note précise la situation du projet au regard des captages d'alimentation en eau potable et de leurs périmètres de protection. Elle confirme que le projet n'est pas de nature à porter atteinte à la ressource en eau destinée à la consommation humaine.

Elle présente également une estimation des besoins futurs en eau potable générés par le programme (logements, résidence seniors, hôtel, commerces et crèche) et analyse la capacité du réseau public à assurer l'alimentation du projet.

Les conclusions de cette analyse confirment que les infrastructures existantes disposent de la capacité nécessaire pour répondre aux besoins induits par l'opération, sous réserve des modalités de raccordement définies avec le gestionnaire du réseau.

L'étude d'impact a été mise à jour afin d'intégrer les principaux éléments de cette analyse et de préciser les modalités de desserte du projet en eau potable.

Ces compléments permettent de répondre aux observations formulées par la MRAe concernant l'alimentation en eau potable.



Modifications apportées au dossier :

- intégration de la note relative à l'alimentation en eau potable ;
- estimation des besoins futurs en eau potable du projet ;
- analyse de la capacité du réseau public d'alimentation en eau potable ;
- mise à jour du chapitre correspondant dans l'étude d'impact.

Ambroisie, espèces invasives et allergènes

RECOMMANDATION DE LA MRAE

La MRAe recommande de compléter le dossier afin de prendre explicitement en compte l'enjeu relatif à l'ambroisie ainsi qu'aux espèces allergènes et invasives, en formalisant des mesures de prévention et de surveillance adaptées.

« Il pourrait être utile de formaliser des mesures de prévention et de surveillance afin de rendre l'analyse plus complète au regard des enjeux de santé publique. »

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de répondre à cette recommandation, l'étude d'impact a été complétée afin de mieux prendre en compte les enjeux liés aux espèces végétales allergènes et aux espèces exotiques envahissantes.

Un paragraphe spécifique a été ajouté afin de préciser les modalités de gestion de l'Ambroisie à feuilles d'armoise et de l'Armoise commune, dont le développement pourra faire l'objet d'une surveillance régulière et, si nécessaire, d'interventions adaptées visant à limiter leur prolifération.

Le dossier intègre également des dispositions relatives à la prévention des espèces exotiques envahissantes. Les aménagements paysagers privilégieront des essences locales adaptées au contexte écologique du site et excluront les espèces reconnues comme invasives. Une vigilance particulière sera portée à l'apparition éventuelle de ces espèces au cours de la gestion des espaces verts, afin de permettre une intervention précoce si nécessaire.

Ces dispositions ont été intégrées au sein des mesures ERC relatives à la biodiversité ainsi qu'au plan de gestion écologique du site, qui prévoit un suivi écologique permettant de contrôler l'efficacité des mesures mises en œuvre et, le cas échéant, de proposer les adaptations nécessaires.

Ces compléments permettent de répondre aux observations de la MRAe en renforçant la prise en compte des enjeux liés aux espèces allergènes et invasives, tant lors de la conception du projet que dans la gestion future des espaces paysagers.

Modifications apportées au dossier :

- ajout d'un paragraphe dédié aux espèces allergènes et exotiques envahissantes ;



- intégration de mesures de prévention et de surveillance de l'Ambroisie à feuilles d'armoise et de l'Armoise commune ;
- intégration de ces dispositions dans les mesures ERC et le plan de gestion écologique du site.

Résumé non technique

RECOMMANDATION DE LA MRAE

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique afin de mieux présenter l'état initial du site, les principaux enjeux environnementaux, les impacts du projet, notamment en matière d'insertion paysagère, ainsi que les solutions de substitution, les mesures ERC et les modalités de suivi.

« L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique sur l'état initial du site, l'évaluation des enjeux et les impacts concernant les principaux enjeux en particulier concernant l'intégration paysagère. »

REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Afin de répondre à cette recommandation, le résumé non technique a été mis à jour afin de prendre en compte l'ensemble des compléments apportés à l'étude d'impact.

Il présente désormais de manière plus détaillée les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le site, les incidences du projet ainsi que les mesures mises en œuvre pour éviter, réduire ou, le cas échéant, compenser ces incidences. Les éléments relatifs à l'insertion paysagère du projet dans le périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO ont également été renforcés afin de faciliter la compréhension des choix retenus et de leurs incidences.

Le résumé non technique intègre en outre les principaux compléments apportés au dossier concernant la justification du projet et les solutions de substitution raisonnables, les mesures ERC, les modalités de suivi environnemental, ainsi que les résultats des études complémentaires réalisées dans le cadre de la réponse à l'avis de la MRAe.

Ces mises à jour permettent d'améliorer la lisibilité du dossier et de présenter au public une synthèse fidèle de l'étude d'impact dans sa version complétée.

Modifications apportées au dossier :

- enrichissement de la présentation de l'état initial et des principaux enjeux environnementaux ;
- intégration des compléments relatifs à la justification du projet et aux solutions de substitution ;
- mise à jour des mesures ERC et de leur dispositif de suivi ;
- renforcement de la présentation des enjeux paysagers et patrimoniaux liés au Val de Loire UNESCO ;
- mise en cohérence du résumé non technique avec l'ensemble des compléments apportés à l'étude d'impact.



4. Conclusion

Le présent mémoire a permis d'apporter une réponse à l'ensemble des recommandations formulées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale dans son avis relatif au projet du **Clos César**.

À cette fin, l'étude d'impact a été complétée et mise à jour afin de renforcer la justification du projet, d'intégrer les études techniques complémentaires réalisées depuis le dépôt du dossier et de préciser les mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation (ERC) mises en œuvre.

Une attention particulière a également été portée à la formalisation des mesures environnementales et à leurs modalités de suivi, notamment en matière de biodiversité, au travers d'engagements complémentaires pris par la maîtrise d'ouvrage.

L'ensemble de ces compléments permet d'améliorer la qualité du dossier d'étude d'impact, de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés et de répondre aux observations formulées par la MRAE.

La maîtrise d'ouvrage demeure pleinement engagée dans la mise en œuvre des mesures présentées dans l'étude d'impact et dans le présent mémoire, afin d'assurer une réalisation du projet respectueuse des enjeux environnementaux et paysagers du site.





PROSPECTIVE

SAS au capital de 10 000,00 €
24 rue du Gouverneur Général Eboué – 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX
sc@prospective-immobilier.fr