



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Projet d'extension de la zone d'activités Pont-Peyrin (tranche III)

Commune de l'Isle-Jourdain (32)

**Avis de l'Autorité environnementale
Au titre des articles L122-1 et suivants du Code de l'environnement**

**N° saisine : 2020-8565
Avis émis le 20 août 2020
N° MRAe 2020APO56**

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

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

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

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

En date du 22 juin 2020, l'autorité environnementale a été saisie par le service instructeur en urbanisme de la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine, pour avis sur le projet d'extension de lotissements d'activité de Pont-Peyrin (tranche III) à l'Isle-Jourdain. Le dossier, qui date de décembre 2019, comprend l'étude d'impact mais aucune étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables. L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet, soit au plus tard le 22 août 2020.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400 559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

L'avis a été préparé par les agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de la région Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président. Conformément à l'article R.122-7 du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

Le présent avis contient les observations que la MRAe Occitanie formule sur le dossier, en sa qualité d'autorité environnementale dans les conditions telles que prévues par l'article 15 du règlement intérieur du CGEDD et aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 16 janvier 2020). Cet avis a été adopté en collégialité électronique par Thierry Galibert, et Jeanne Garric.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner.

Conformément à l'article R.122-9 du Code de l'environnement, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public. Il est également publié sur le site Internet de la MRAe Occitanie¹.

¹ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html>

Synthèse

Le projet concerne l'extension (tranche III) de la zone d'activité de Pont-Peyrin I et II, sur environ 14,4 ha d'anciens espaces cultivés, sur la commune de l'Isle-Jourdain, à l'ouest de l'agglomération toulousaine dans le département du Gers.

Au vu de la dynamique actuelle du territoire, la MRAe recommande de mieux justifier les besoins fonciers pour les activités économiques au regard des disponibilités avérées et des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au sein des zones d'activités existantes le long de la RN 124. Au titre de l'article R.122-5 du code de l'environnement et de l'absence des éléments requis, le dossier est incomplet.

La MRAe juge indispensable de justifier la localisation et le dimensionnement du projet au regard de solutions de substitution raisonnables permettant de modérer la consommation d'espace notamment. De plus, des éléments doivent être apportés concernant les variantes élaborées pour la conception du projet (choix techniques, aménagements...), et présenter les mesures envisagées pour garantir une consommation de l'espace optimisée et maîtrisée. La MRAe recommande également que l'analyse des impacts soit complétée d'une appréciation des effets cumulés, proportionnée aux enjeux, avec les autres projets d'habitat, de zones commerciales et industrielles du secteur sur l'ensemble des thématiques environnementales.

La MRAe recommande de reprendre la démarche environnementale concernant la faune et les zones humides, en décrivant précisément les méthodes d'inventaires employées afin de conforter les observations réalisées et lever les incertitudes sur les absences de constats (chiroptères, grande faune, amphibiens, reptiles, etc.) puis de définir les mesures environnementales associées et analyser enfin s'il existe des impacts résiduels significatifs.

Compte tenu des enjeux liés au ruissellement, la MRAe recommande de renforcer les mesures en favorisant dans le règlement du lotissement, la mise en place de toitures végétalisées telle que proposée dans l'état initial.

Concernant l'impact potentiellement négatif du projet sur le paysage, contribuant au mitage important du paysage naturel et agricole local et aux impacts sur les entrées des villes, la MRAe recommande d'apporter des photomontages et schémas du projet afin de mieux appréhender ces impacts paysagers et évaluer la pertinence des mesures environnementales proposées.

Avant l'enquête publique, la MRAe recommande de revoir intégralement la partie du dossier concernant la transition énergétique qui n'est pas véritablement traitée et notamment en actualisant les données de trafic routier, en présentant des prescriptions opérantes pour approvisionnement énergétique retenu en matière de développement des énergies renouvelables afin de contribuer aux objectifs du PCAET, et en proposant des mesures concrètes visant à réduire l'impact du projet sur les gaz à effet de serre.

La MRAe recommande également de compléter le dispositif de suivi des différentes mesures, ainsi que le dispositif de suivi sur la production d'énergies renouvelables, les émissions de gaz à effet de serre et la qualité de l'air.

D'une manière générale, la MRAe recommande de supprimer les incohérences du dossier.

L'ensemble des recommandations est détaillé dans les pages suivantes.

Avis détaillé

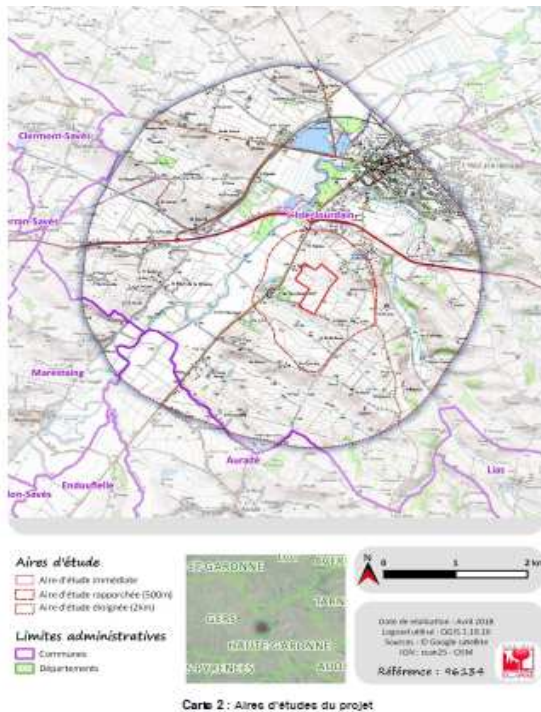
1. Contexte et présentation du projet

1.1. Présentation du projet

Le dossier, objet du présent avis, porte sur la poursuite de l'aménagement (tranche III) de la zone d'activité « Pont-Peyrin » d'une superficie totale de 50 à 52 ha située la commune de l'Isle Jourdain, à l'est de Toulouse, dans le département de Gers (32). La zone est localisée le long des RD 634 à l'ouest et non loin de la RN 124 située plus au nord.

Les deux premières tranches s'étendent actuellement sur une superficie de 28 ha aménagés, viabilisés déjà commercialisés et qui accueillent des entreprises commerciales et artisanales ainsi que 500 salariés.

L'extension, objet de l'étude (Pont-Peyrin III), a pour ambition de lotir un secteur essentiellement destiné à recevoir des activités mixtes : commerciale et TPE-PME-PMI². Leurs activités ne sont pas encore déterminées, les entreprises n'étant pas encore connues. Une phase IV est également envisagée.



Carte 2 : Aires d'études du projet
Localisation de la zone d'activité de Pont-Peyrin (tranche III) - Extrait de l'étude d'impact p. 68



Carte 3 : Vue aérienne de l'aire d'étude immédiate
Aires d'études de la zone d'activité de Pont-Peyrin (tranche III) - Extrait de l'étude d'impact p.69

La surface totale d'environ 14,4 ha comprendra³ :

- 25 ou 26 lots maximum sur 8,7 ha pour accueillir les entreprises et commerces dont 7,7 pour les plateformes à l'intérieur des lots ;
- surface des espaces verts communs (hors des lots) : 2,7 ha ;
- surface des voiries (incluant trottoir et piste cyclable) 1,7 ha sur 1,4 km de longueur ;

Une partie de ces surfaces est consacrée aux bassins de rétention, stationnements.

Les accès au site se font depuis deux carrefours situés sur la RD 634 au nord-ouest du site et qui permettent d'entrer dans la ZA Pont-Peyrin existante. L'accès au site implique donc la traversée de la ZA actuelle.

² Très petites, petites et moyennes entreprises (TPE-PME) ainsi que des petites et moyennes industries (PMI)

³ Données de la page 60. Celles de la page 34 sont différentes :

- environ 1,7 ha d'espaces verts publics et 2 ha au minimum d'espaces verts privés,
- 8,7 ha de lots aménagés qualitativement ayant vocation à accueillir des entreprises et services diversifiés,
- environ 2 ha de voiries, cheminements piétons et cyclables...

1.2. Cadre juridique

Le projet relève de la rubrique 39° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, soumettant à étude d'impact les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, et de la rubrique 6 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, soumettant à étude d'impact la construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements public de coopération intercommunale.

Par ailleurs, s'agissant d'un projet d'aménagement, le dossier doit comporter une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone (article L. 300-1 du code de l'urbanisme).

1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par la MRAe

Au vu de la sensibilité de l'aire d'étude et des incidences potentielles du projet, l'avis de la MRAe se focalise sur :

- la consommation d'espace ;
- la prise en compte de la biodiversité ;
- la consommation d'eau et le risque inondation ;
- l'intégration paysagère ;
- la transition énergétique et climatique : la consommation et la production d'énergie, les émissions de GES et la qualité de l'air.

2. Qualité de l'étude d'impact

2.1. Complétude, justification des choix et qualité de l'étude d'impact

L'étude d'impact, facilement compréhensible et assez bien illustrée dans la partie « état initial », n'aborde cependant pas tous les éléments visés à l'article R.122-5 du code de l'environnement et ne peut être déclarée complète.

La MRAe observe qu'aucune alternative au projet n'a été examinée en application de l'article R.122-5-II-7° du code de l'environnement.

L'étude d'impact n'aborde pas précisément la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeures, malgré la présence possible d'installations soumises à autorisation au titre des ICPE. Elle se contente de renvoyer à la réglementation en vigueur sans proposer d'exclure certains types d'ICPE ou d'exclure les secteurs trop proches des habitations.

La MRAe rappelle que suivant les dispositions de l'article R 122-5-VI du code de l'environnement, toute installation classée pour la protection de l'environnement relevant du titre 1er du livre V et les installations nucléaires de base relevant du titre IX du même livre, le contenu de l'étude d'impact devra être précisé et complété, en tant que de besoin, conformément aux dispositions du II de l'article D. 181-15-2 et de l'article R. 593-17. Il appartiendra à la collectivité en charge de la délivrance de l'autorisation de saisir l'autorité environnementale afin d'actualiser la présente étude d'impact.

Ainsi que le prévoit l'article R.300-1, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ou la retranscription des conclusions de celle-ci doivent figurer dans l'étude d'impact. Mais ces éléments n'y figurent pas.

Dans la mesure où la procédure loi sur l'eau à laquelle le projet est soumis n'est jamais mentionnée, la MRAe rappelle que suivant les dispositions du R. 214-42 du code de l'environnement le dossier est soumis à « autorisation » loi sur l'eau. De ce point de vue, il aurait dû faire l'objet d'une autorisation environnementale suivant les dispositions de l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact conformément à la réglementation. Elle recommande également d'aborder la vulnérabilité du projet à des risques d'accidents ou de catastrophes majeures, compte tenu de la présence possible d'installations soumises à autorisation au titre des ICPE.

Elle recommande de joindre à l'étude d'impact l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables et de prendre des engagements précis en faveur du développement en particulier de l'énergie solaire en toiture et sur ombrières.

Sur la forme, l'état initial de l'environnement est bien illustré : il présente des conclusions claires sur les enjeux. Il propose des recommandations à mettre en œuvre en lien avec ses mesures mais ces recommandations sont rarement reprises dans les mesures.

Sur le fond, néanmoins l'état initial souffre d'un manque d'actualisation des données et de cohérence de celles-ci : les données sur le trafic routier sont basées sur des études de 1996 et 2004 (plus de 20 ans), les données sur l'assainissement et l'eau potable datent de 2011, les données relatives à la qualité de l'air ne sont pas datées, les conclusions sur l'absence de nuisances sonores et vibrations ne sont étayées par aucune étude, etc. Concernant la biodiversité (cf infra), le manque de précision sur les conditions de prospection de terrain est de nature à remettre en question la qualité des conclusions de l'état initial. Aucune analyse des impacts direct ou indirect sur les "zones humides" situées dans le secteur ou en périphérie du projet ne figure dans le dossier.

La superficie du projet concerné varie selon les pages et selon les dossiers entre 13 et 15 ha (différences au sein de l'étude d'impact et avec l'étude de potentialité).

Contrairement à l'état initial, l'analyse des incidences n'est pas suffisamment argumentée et manque de cartes, schémas synthétiques illustrant des choix d'aménagement qui résultent des impacts.

Les mesures environnementales sont précises en phase chantier mais laconiques en phase exploitation. L'accompagnement par un écologue tout au long de la procédure d'aménagement, y compris avec la possibilité de suspendre les travaux en cas de non-respect des engagements du porteur de projet, doit être ajouté comme une mesure et non comme un simple dispositif de suivi. Les mesures paysagères, même si elles recoupent d'autres mesures environnementales doivent être citées explicitement. Enfin, il conviendrait de distinguer les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement.

Le dispositif de suivi des mesures doit être plus précis : il convient que le suivi sur la biodiversité, sur le paysage, sur l'eau, sur les impacts sonores et la qualité de l'air ainsi que sur la production d'énergies renouvelables soit effectué pendant plusieurs années après la mise en œuvre de la zone d'activité, notamment pour réorienter et justifier les choix futurs de la phase IV. Les indicateurs doivent être pourvus d'une valeur initiale et la méthodologie de renseignement doit être précisée.

La MRAe recommande d'actualiser les données trop anciennes, de compléter et préciser les conditions de réalisation et les conclusions relatives aux inventaires de terrain (cf infra).

La MRAe recommande de lever les incohérences notamment liées aux superficies du projet.

Elle recommande de mieux argumenter et illustrer la partie relative à l'analyse des incidences avec des cartes, schémas synthétiques pour justifier les choix d'aménagement qui résultent des impacts.

Les mesures environnementales devront être complétées en tenant compte des remarques formulées ci-dessus.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi qui doit proposer des indicateurs pourvus d'une valeur initiale, d'une méthodologie de renseignement sur plusieurs années après la mise en œuvre de la zone d'activité, afin de justifier la réalisation d'une éventuelle phase IV.

Le résumé non technique de l'étude d'impact est concis et accessible à tout lecteur non initié.

2.2. Justification des choix retenus au regard des alternatives

La MRAe observe qu'aucune solution de substitution raisonnable n'a été envisagée. Le dossier justifie cette absence d'examen d'alternatives par l'extension d'une zone d'activité déjà existante (Pont-Peyrin I et II), déjà inscrite dans le PLU et retenue comme zone d'intérêt régional (ZIR).

Or le secteur ouest de l'agglomération toulousaine, le long de la RN 124 notamment, voit son attractivité se renforcer. Il suit une logique d'aménagement caractérisée par la multiplication d'opérations d'aménagement (économiques et résidentielles) d'envergures variées et concomitantes, qui sont elles-mêmes recensées dans l'étude préalable agricole (p.19): sur les 8 zones d'activité en projet, 3 sont en cours d'ouverture pour un total de 76,26 ha et 7 d'entre elles ont des projets en attente de définition précise.

Compte tenu du contexte territorial spécifique, il est attendu une meilleure justification en termes de besoins et de recherche du moindre impact sur l'environnement, et d'autre part une analyse proportionnée aux enjeux des effets cumulés sur l'ensemble des thématiques (biodiversité, fonctionnalité écologique, paysage, nuisances liées à l'accroissement du trafic et notamment la qualité de l'air...).



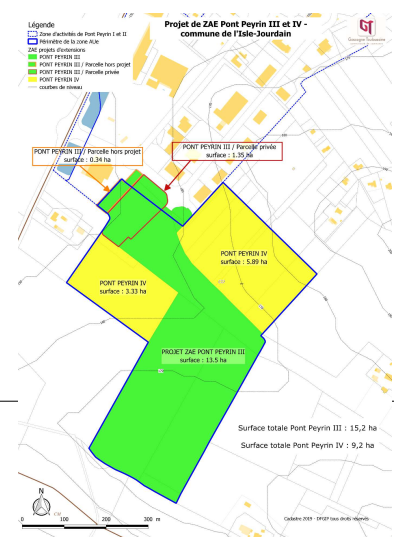
Les zones d'activités économiques le long de la RN 124 - Extrait de l'étude préalable agricole p.4

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en présentant une description des solutions de substitution raisonnables, à une échelle élargie et, sur cette base, de démontrer que le choix d'ouverture de la zone d'activité est la solution de moindre impact d'un point de vue environnemental, y compris en termes de consommation d'espace, au regard des potentialités à cette échelle élargie.

Elle recommande que l'analyse des impacts soit complétée d'une appréciation des effets cumulés, proportionnée aux enjeux, avec les nombreux projets de ce secteur sur l'ensemble des thématiques environnementales.

La MRAe relève également l'absence de variantes concernant les différents aménagements possibles de la zone. Les choix techniques ou technologiques avec prise en compte de leurs incidences environnementales doivent être analysés. Il convient de préciser les modalités de dimensionnement et de maîtrise de la densité d'occupation des lots, de mener une réflexion sur la mutualisation des équipements (stationnements,...).

Par ailleurs, les quelques informations sur les aménagements retenus sont éparses, parfois contradictoires (cf partie biodiversité). Il conviendrait de décrire clairement les quelques éléments connus du projet retenu.



Plan masse de la ZAC de Pont-Peyrin - Extrait de l'étude préalable agricole - p. 9

La MRAe recommande d'apporter des éléments concernant les variantes d'aménagements élaborées lors de la conception du projet avec prise en compte des différentes thématiques environnementales, et de présenter les mesures envisagées pour garantir une consommation de l'espace optimisée et maîtrisée.

Elle recommande également de décrire de manière complète les éléments connus du projet en tenant compte de toutes les informations éparses et parfois contradictoires de l'étude d'impact.

3. Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1. Consommation d'espace

Le projet concerne des terres agricoles actuellement classées en zone AUe « à urbaniser –zone d'activités » par le PLU de l'Isle-Jourdain, approuvé le 16 mai 2017.

L'étude d'impact, comme l'étude préalable agricole, ne présente pas d'analyse de la consommation des espaces agricoles dans le secteur. Étant donné l'importance des surfaces qui seront artificialisées à terme, il convient de démontrer que l'extension de la zone d'activités répond à un

objectif d'optimisation de l'usage du foncier : or le projet prévoit une limite d'occupation des lots de l'ordre de 50% de leur superficie, sans expliquer ce choix.

Le rapport ne rappelle pas non plus ce que prévoit le SCoT des coteaux du Savès en termes de consommation foncière, d'exigence de qualité d'urbanisme, de densification et de limitation de la consommation d'espaces agricoles.

La MRAe rappelle que l'objectif de « zéro artificialisation nette » dans le plan Biodiversité de juillet 2018 porté par le Gouvernement, impose de réfléchir à une limitation stricte de la consommation d'espace aux surfaces véritablement indispensables et, à titre compensatoire, à des propositions de désartificialisation parallèlement à tout projet de consommation de nouveaux espaces.

La MRAe recommande de mieux justifier les besoins fonciers économiques au regard des disponibilités avérées, des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au sein des zones d'activités proches. La consommation de 14,4 ha d'espaces agricoles doit être précisément justifiée et des mesures de compensation (notamment de désartificialisation) doivent être proposées.

Elle recommande également de rappeler ce que le SCOT des coteaux du Savès prévoit en termes d'exigence de qualité des choix d'aménagements.

3.2. Biodiversité, milieu naturel et continuités écologiques

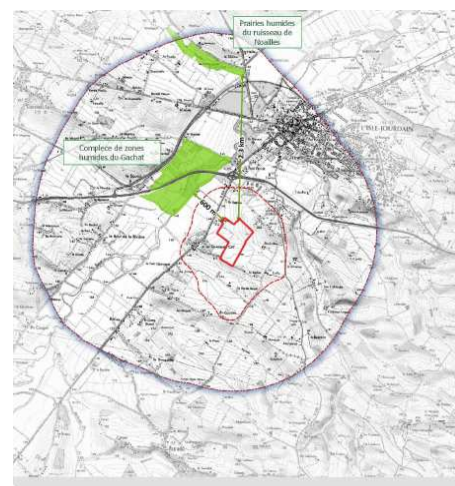
La zone d'activités est située en limite immédiate et dans un contexte péri-urbain du bourg de l'Isle-Jourdain et ne recoupe aucun périmètre d'inventaire ou de protection répertorié au titre de la biodiversité ou du paysage. En revanche, il est implanté à 600 mètres de la ZNIEFF de type 1 « Complexe de zones humides du Gachat » (Z2PZ1024), située au nord-ouest du projet.

Le périmètre de la zone d'activité est composé « sur sa quasi-totalité » d'anciennes cultures intensives (tournesols, blés,) avec un contexte végétal très limité compte tenu de l'alternance de cultures et de jachères.

Des relevés de terrain ont été réalisés en avril, mai et juillet 2012 puis en avril et mai 2018 afin de caractériser la flore et la faune. Mais le rapport ne précise pas si des évolutions ont été constatées entre ces 2 périodes. En effet, le rapport affirme que ces terres ne sont plus cultivées (p.236) mais n'indique pas depuis quand. Cette précision est nécessaire pour évaluer la possible installation d'espèces existantes ou nouvelles.

Un fossé linéaire central colonisé par des friches rudérales est mentionné il s'agit d'un fossé, trop entretenu pour être en eau, avec une bande enherbée associée qui favorise les déplacements de la petite faune. Bien que le périmètre du projet ne soit pas inscrit comme corridor écologique par le schéma régional de cohérence écologique, le rapport indique qu'il est possible qu'il en soit contributeur à ce titre.

Aucune espèce de flore protégée n'a été observée. Cependant, ainsi qu'il est précisé ci-dessus, l'inventaire flore mentionne la présence de la Grande prêle (« *Equisetum telmateia* »), indicateur de zone humide. Or, il n'est pas fait état d'une analyse au titre des enjeux et impact direct ou indirect des "zones humides" dans la zone d'étude.



Zonages réglementaires de biodiversité - carte 13-
Extrait de l'étude d'impact p.100



Analyse de la Trame Verte et Bleue locale et des connexions écologiques
Extrait de l'étude d'impact p.23

La MRAe rappelle que la caractérisation et la délimitation des zones humides doivent être réalisées conformément aux articles L211-1 et R211-108 du code de l'environnement, ainsi qu'à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009.

La zone enherbée et le fossé de drainage sont notés en enjeu très faible mais seront conservés et renforcés par « élargissement » de celui-ci et adjonction d'arbres. Mais ce point est à clarifier car le rapport indique, dans la partie mesures, que c'est le fossé qui sera élargi (M6 – p. 286) et qu'une « charpente arborée » sera ajoutée. Mais dans le même temps, il est dit, dans la partie synthèse des enjeux (cf synthèse des enjeux p. 276) et « gestion des eaux pluviales », que ce sont les bandes enherbées associées qui seront élargies à 20 mètres (p.214). Il conviendra de préciser ce qui est effectivement élargi et de clarifier les aménagements qui sont prévus le long du fossé. Bien qu'à sec, le fossé est en effet possiblement en connexion avec les mares ou plans d'eau qui bordent la Save. Tout élargissement couplé à l'imperméabilisation du secteur, pourrait avoir des impacts indirects sur ces zones humides. Il appartient à l'étude d'impact de démontrer l'absence d'incidence indirecte du projet sur ces dernières.

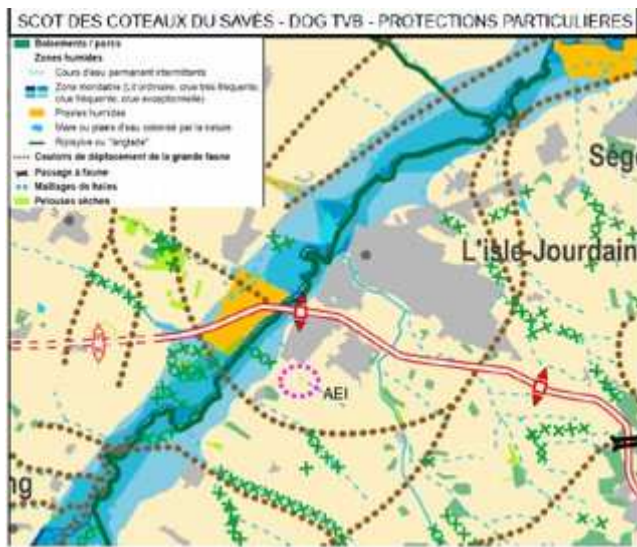


Illustration 4 : Trame verte et bleue déterminée dans le cadre du SCOT des coteaux de Savès
Extrait de l'étude d'impact p. 112



Cause 42 : Implantation du projet au regard de la topographie
Plan du projet (Tranche III) - Etude d'impact p.201

Concernant la faune, le rapport conclut (p.116) que les enjeux sont « nuls » pour toutes les espèces, à l'exception des reptiles jugés à enjeu « faible ».

Ces conclusions sont en contradiction avec la liste des inventaires présentés (p.107) dans le rapport : malgré le faible nombre d'individus observés, plusieurs espèces protégées ont été relevées dont trois espèces d'oiseaux classées vulnérables sur la liste rouge nationale que sont *la Cisticole des Joncs*, *le Chardonneret élégant* et *la Tourterelle des bois*. Dans le département du Gers, *la Cisticole des Joncs*, *le Bruyant proyer* et *le Cochevis huppé* sont en cours de disparition. De plus, la présence de la Cisticole des Joncs est un indicateur de la proximité de zones humides. L'inventaire ne dit rien sur l'observation ou non de chiroptères.

Enfin l'étude se contente de conclure à la présence potentielle mais non observée de reptiles et amphibiens malgré les 2 campagnes de prospection.

Pour les mammifères seul le *Lièvre d'Europe* et *Lapin de Garenne* ont été observés. Pour ce qui concerne la grande faune, le rapport reste là aussi peu conclusif en indiquant que « ce genre de secteur est certainement peu fréquenté par les grands mammifères (*chevreuil*, *sanglier*), du fait de la proximité de la zone d'activité ». Ce point est à confirmer, la Save étant proche.

Malgré les faibles enjeux, compte tenu des incertitudes sur les inventaires, il est nécessaire de préciser la méthode d'inventaire employée⁴ afin de conforter les observations réalisées. En effet, la présence du complexe de zones humides du Gachat au nord du projet et la présence de la Save laissent supposer que ce secteur est un couloir de migration d'oiseaux notamment d'échassiers qui auraient pu être observés en survol ou à proximité de la zone de projet.

La démarche environnementale concernant la faune et les zones humides reste très partielle. La méthode d'inventaire étant insuffisamment précisée, les mesures étant parfois contradictoires (zone enherbée ou/et création d'un linéaire d'arbres autour du fossé ?), il est difficile de juger la pertinence des mesures environnementales proposées et de leur effet sur la biodiversité d'autant plus qu'au sein des aménagements de la coulée verte sont prévus des espaces de pique-nique, voire la création d'espaces dédiés à la promotion de l'agriculture durable, susceptibles de déranger la faune.

La MRAe recommande de préciser la méthode et les conditions de réalisation des inventaires concernant la faune et les zones humides, de confirmer les résultats obtenus notamment sur les chiroptères, la grande faune, les reptiles et les amphibiens puis de clarifier les mesures environnementales associées.

Enfin s'il existe des impacts résiduels significatifs, elle recommande de renforcer les mesures en tenant compte des résultats obtenus.

Elle recommande également de lever toutes les contradictions relatives à la mise en œuvre des mesures notamment autour du fossé.

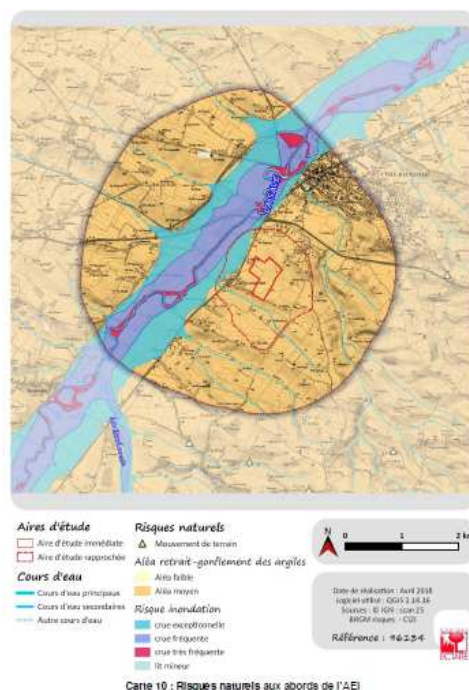
Lors de tout remaniement de terres, les espèces exotiques envahissantes constituent l'une des principales menaces pesant sur les milieux naturels préservés au sein de la zone et à proximité. L'étude d'impact n'évoque pas le sujet des espèces exotiques envahissantes sauf dans la partie « mesures » où il est indiqué qu'en phase chantier l'apport de remblais extérieurs sera limité, afin de limiter leur prolifération. Il convient également de prévoir des mesures lors de la reprise de la végétation après travaux (mise en place d'une surveillance des secteurs sensibles sur plusieurs années, suppression manuelle ou mécanique de toutes les espèces, définition de modalités de fauche d'entretien adaptées en cas de présence avérée.).

La MRAe recommande de prévoir des mesures en phase d'exploitation pour maîtriser la prolifération des espèces exotiques envahissantes.

3.3. Eau et risque inondation

Bien que le secteur soit situé en dehors de tout enjeu direct de plan de prévention des risques inondation (PPRI), les terrains d'étude se trouvent au sein d'un réseau hydrographique relativement dense, dans le secteur du bassin hydrographique de la Save, toute proche.

Sur le terrain même du projet, il n'y a pas d'écoulement permanent : le fossé central est embroussaillé et non fonctionnel. Afin de collecter les eaux pluviales, deux bassins de rétention en série de type sec, dimensionnés pour une gestion des eaux pluviales du projet d'une période de retour de 10 ans, ont été créés lors des précédentes phases de la zone d'activité sur la base d'une étude loi sur l'eau, réalisée en 2006. Le rapport indique cependant que le taux d'imperméabilisation ayant été sous-estimé, une augmentation des débits, des ruissellements et de la pollution en sortie de terrain est à prévoir si aucune mesure particulière de régulation à l'échelle du bassin versant n'est mise en œuvre.



Risques et cours d'eau - Extrait de l'étude d'impact p.86

⁴ nombre de jours de prospections, heures et conditions météorologiques et méthode de relevés employés, évaluation des superficies et précisions sur l'évolution des milieux, le cas échéant, auteurs, etc.

Il est donc prévu, d'une part de conserver l'écoulement naturel du vallon et de le renforcer par la création d'une bande enherbée de 20 mètres de large, et d'autre part de créer un fossé en limite est du site pour canaliser les eaux pluviales vers le ruisseau temporaire. Pour ralentir le débit d'arrivée d'eau dans les bassins versants, plusieurs solutions techniques sont envisagées : soit la réalisation de tranchées drainantes lors de la création des voiries, soit l'obligation de réaliser toitures végétalisées sur les futurs bâtiments (p214). Mais cette dernière solution n'est pas reprise dans les mesures proposées alors qu'elle pourrait utilement être employée pour favoriser le réemploi des eaux pluviales afin d'entretenir les espaces verts.

La MRAe recommande de favoriser, dans le règlement du lotissement, la mise en place de toitures végétalisées afin de ralentir le ruissellement et d'inciter les acquéreurs des lots à la récupération des eaux pluviales pour permettre l'entretien des espaces verts.

L'étude d'impact indique que l'adduction en eau potable dans le secteur ne subit pas de pression et les eaux usées du projet seront prises en charge par la station d'épuration de la commune dont la capacité est actuellement suffisante.

3.4. Le paysage

La zone est située dans un contexte agricole dont l'urbanisation progressive, y compris sur les crêtes et versants, offre une ambiance urbaine voire une ambiance industrielle et commerciale, en rupture avec le paysage initial.

L'étude d'impact indique que ce changement d'occupation du sol est un impact « moyen », compte tenu de la continuité avec la zone d'activité pré-existante et reconnaît que l'opération va entraîner une transformation du paysage et renforcer le caractère industriel du secteur. Les différents secteurs depuis lesquels la ZAC peut être aperçue sont listés dans l'état initial⁵. Ce dernier propose une série de mesures à prendre pour atténuer cet impact⁶.

Si plusieurs mesures, comme la végétalisation des espaces et l'implantation de masques visuels (linéaires de haies), sont favorables à l'intégration paysagère, la MRAe regrette que plusieurs des propositions de l'état initial ne soient pas reprises plus précisément dans la partie « mesures ». Elle note l'absence d'une thématique dédiée au paysage qui pourrait utilement aborder l'architecture des bâtiments (hauteurs, couleurs, orientations, ombrières, etc.)



Extrait de l'étude d'impact p. 158



Reliefs et environnement paysager - Extrait de l'étude préalable agricole p.7

La MRAe confirme que cette extension vient renforcer les impacts négatifs de l'existant. Ce projet se situant en entrée de ville, il est particulièrement important de préserver l'intégration paysagère de la zone d'activité.

Or l'étude d'impact n'apporte pas de photomontages et de schémas du projet afin d'évaluer l'impact sur le paysage de celui-ci mais également des mesures environnementales proposées.

⁵ Les secteurs pouvant apercevoir la ZAC Pont Peyrin sont les suivants :- les automobilistes sur la RD634 et sur le « chemin d'Auradé » ;

- les habitations les plus proches : partie sud des lotissements au nord-est du projet ;
- les habitations des lieux-dits « les Minjots », « en Coustès » et « La Bèche » ;
- les automobilistes depuis la RN124 à l'embranchement de la RD575 ;
- les automobilistes depuis la RD575 ;
- les automobilistes depuis la RD161.

⁶ utilisation des couleurs et des matériaux non réfléchissants pour limiter l'éblouissement, variation de hauteur des bâtiments et orientation selon la topographie et afin d'optimiser l'ensoleillement et la chaleur naturelle, aménagement paysager de la zone d'activité avec des plantations et un mobilier urbain harmonieux

La MRAe recommande d'apporter des photomontages et des schémas du projet paysager afin de mieux appréhender les impacts paysagers et évaluer la pertinence des mesures environnementales proposées.

Elle recommande de reprendre, dans la partie mesure, les recommandations proposées dans l'état initial.

3.5. Transition énergétique et climatique

Cette partie de l'étude d'impact, qui doit traiter de la mobilité, du développement des énergies renouvelables et des émissions de gaz à effet de serre n'est pas véritablement étudiée. Toute cette partie de l'étude d'impact est donc à reprendre avant la mise à enquête publique.

La MRAe recommande de revoir toute cette partie du dossier avant l'enquête publique.

Mobilité

L'état initial du trafic routier repose sur des données trop anciennes pour être exploitées⁷ ; il conclut lui-même (p. 141) qu'il convient « d'évaluer l'augmentation du trafic routier engendré par la nouvelle phase » (en lien avec la nature des activités de la ZAC) . Le rapport reconnaît également que la RD 634 et la RN 124 répondent actuellement à un important trafic routier et le troisième volet de la ZAC ajoutera un trafic supplémentaire. La méconnaissance des futures installations ne peuvent être un prétexte à l'absence d'évaluation. La MRAe considère qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage d'anticiper la nature des activités qui peuvent être accueillies en fonction des caractéristiques de la zone d'activité et d'estimer des fourchettes de trafic « au plus haut » et « au plus bas ».

Compte tenu de l'évolution de ce secteur en forte connexion avec l'ouest toulousain et des nombreux aménagements survenus depuis dix ans⁸, il est nécessaire de porter une attention particulière sur les capacités résiduelles de ces axes à supporter du trafic supplémentaire. Une étude est donc indispensable qui devra tenir compte du nombre de salariés supplémentaires, des hypothèses d'augmentation de fréquentation du site y compris pour le transport de marchandises par les poids lourds.

La MRAe recommande :

— d'apporter plus d'éléments sur l'estimation, selon différentes hypothèses, du trafic engendré par les futures installations ;

— de localiser les secteurs habités susceptibles de connaître une augmentation significative du trafic et d'analyser le cas échéant, sur ces secteurs, les nuisances générées vis-à-vis de la population locale et des employés du site.

Le projet prévoit des mesures d'aménagements liés aux mobilités douces (1 km) mais le plan de masse ne les représente pas et les connexions douces avec la ZAC existante ou le bourg de l'Isle-Jourdain ne figurent pas dans le dossier pour évaluer la continuité et la cohérence du maillage.

Le covoiturage et la présence éventuelle d'arrêts de bus ne sont pas traités. Il conviendrait d'étudier les potentialités et proposer des mesures de nature à promouvoir la pratique du transport partagé (identification des infrastructures existantes ou potentielles, plan de déplacements inter-entreprises, action de promotion et de communication...).

La MRAe recommande de présenter le réseau potentiel de pistes cyclables existantes ou plus globalement des modes doux (qualité, continuité, sécurité...) sur la commune et la zone d'activité existante et d'étudier les possibilités de raccordement de la zone d'activité au centre-bourg et aux zones résidentielles.

La MRAe recommande de présenter les mesures liées à la promotion du covoiturage.

Développement des énergies renouvelables

⁷ Comptages temporaires de 2011 à l'Isle Jourdain : 10 147 véhicules jour en moyenne ; selon la DDT en 2008 : 158000 véhicules jours sur la RN 124. Le pourcentage de poids lourds est évalué à 4,9 % soit 5479 véhicules jour.

⁸ zones d'activités industrielles, commerciales et zones d'habitats implantées, comme la ZAC de Porterie-Barcelonne accueillant 850 habitants

L'étude d'impact n'évoque pas le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la Gascogne toulousaine, daté de 2019 et dont la stratégie vise à multiplier par 3 la production d'énergie renouvelable et de récupération (EnR) pour les porter à 32 % des énergies consommées en 2030, et les multiplier par 9 en 2050 pour couvrir la totalité des consommations.

Les mesures et objectifs de la zone d'activités devront contribuer à la stratégie du territoire. Or aucune étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables ne figure au dossier. Au regard des objectifs du PCAET en matière de développement de la production d'énergie renouvelable et de récupération (EnR), il est important que la ZAC affiche des objectifs ambitieux de production d'énergies renouvelables. De ce fait les aménagements et les mesures retenus devront figurer dans le dossier d'étude d'impact mais aussi dans le règlement du lotissement.

La MRAe recommande de se référer aux ambitions du PCAET afin de proposer des mesures environnementales pertinentes permettant de contribuer à la transition énergétique.

La MRAe recommande que les conclusions de l'étude de faisabilité et le scénario retenu en matière d'approvisionnement énergétique et son déploiement dans le temps, ainsi que les raisons du choix privilégié, soient précisés.

La MRAe recommande d'intégrer dans le cahier des charges de cession des lots des prescriptions opérantes visant à renforcer le scénario d'approvisionnement énergétique retenu en matière de développement des énergies renouvelables.

Émissions des GES et qualité de l'air

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) dues au déplacement des personnes et liées à l'activité de la zone (industrielle et commerciale) ne sont pas évaluées, non plus que les impacts sur la qualité de l'air et la santé des riverains.

Pour apprécier pleinement les incidences en matière d'émission de GES et proposer un niveau d'impact après mesures correctives, il convient d'établir un bilan des émissions de gaz à effet de serre de l'ensemble du projet conformément au décret n°2017-725 du 3 mai 2017 relatif aux principes et modalités de calcul des émissions de gaz à effet de serre des projets publics, applicables à tout projet public soumis à étude d'impact. Il convient également de préciser les risques induits pour la santé des riverains en termes de nuisances sonores et pollution de l'air.

La MRAe recommande d'établir un bilan des émissions de gaz à effet de serre sur la base de l'application du décret n°2017-725 du 3 mai 2017 relatif aux principes et modalités de calcul des émissions de gaz à effet de serre des projets publics. Des hypothèses de calculs concernant les déplacements induits par le projet devront être proposées.

Suite à cette analyse, la MRAe recommande également d'apporter des mesures de réduction appropriées concernant les émissions de CO₂ générées par le projet.

Vulnérabilité du projet par rapport au changement climatique

L'étude d'impact se contente de rappeler les caractéristiques du climat actuel. Cependant hormis les 1,7 hectares dédiés aux espaces verts (dont la plantation de haies) et l'engazonnement obligatoire des surfaces non bâties d'au moins 10 % par lot, aucune action concernant les constructions ou les aménagements de la zone d'activité n'est proposée. Or, le rapport lui-même reconnaît des mouvements de terrain liés notamment à des phénomènes de solifluxion⁹ sur environ 10 m de profondeur, donc liés aux variations de températures et de pluviométrie. Une analyse sur l'adaptation de la zone d'activité aux changements climatiques doit être menée.

La MRAe recommande de rechercher des solutions architecturales à long terme et d'élaborer un règlement du lotissement adapté à l'évolution du climat.

⁹ Écoulement lent, le long d'une pente, du sol superficiel gorgé d'eau, notamment en climat froid sur un sous-sol constamment gelé. Lors de la saison chaude, la partie superficielle du sol, en fondant, chemine vers le bas des pentes sur les matériaux toujours gelés. Ce sol, en état de liquide visqueux, peut descendre une pente aussi faible que de 2 ou 3 degrés et transporter des roches d'une taille considérable, qu'il tient en suspension. Ce sol, en état de liquide visqueux, peut descendre une pente aussi faible que de 2 ou 3 degrés et transporter des roches d'une taille considérable, qu'il tient en suspension.