



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Conseil général de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis de la mission régionale d'autorité environnementale
sur le projet de lotissement « La Grange »
à Fontenilles (Haute-Garonne)**

N°Saisine : 2021-9106

N°MRAe : 2021APO29

Avis émis le 2 avril 2021

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.

Par courrier reçu le 04 février 2021, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine pour avis sur le projet de Création d'un lotissement de 66 lots dit « La Grange » à Fontenilles (Haute-Garonne).

Le dossier comprenait une étude d'impact datée de janvier 2020.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Jean-Pierre Viguié et Thierry Galibert.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 8 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département de la Haute-Garonne qui a répondu en date du 29 mars 2021, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) qui a répondu en date du 19 mars 2021.

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, 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 MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

Le projet soumis à l'avis de la MRAe concerne l'aménagement d'un lotissement du secteur La Grange, situé au sud du centre de la commune de Fontenilles. Le projet prévoit la création de soixante-six lots et l'aménagement des réseaux (voiries et autres réseaux). La vente de ses lots doit permettre d'accueillir un peu plus de deux cents habitants supplémentaires, deux macro-lots étant dédiés à vingt-huit logements sociaux.

Le projet est décrit et étudié dans le strict périmètre du lotissement, objet du permis d'aménager. Ce périmètre trop restreint exclut les aménagements liés et nécessaires au lotissement tels que les carrefours d'accès, les aménagements sur les réseaux d'assainissement, sur les exutoires de ces réseaux, etc. En l'état, le périmètre retenu n'est pas conforme à la notion de projet au sens du code de l'environnement ; cette lacune constitue un défaut important de l'étude d'impact qui doit être significativement complétée dans ce sens.

Considérant l'impact significatif du projet sur l'environnement le dossier ne présente néanmoins aucune solution alternative que ce soit pour la localisation du projet, son insertion dans l'environnement ou ses adaptations aux enjeux décrits. Ce point constitue une lacune grave dans le déroulement de la démarche d'évaluation environnementale. Il est absolument nécessaire de présenter des alternatives raisonnables au projet retenu, de préciser les raisons des choix effectués, eu égard notamment aux incidences sur l'environnement et d'approfondir la prise en compte des enjeux relevés..

Le site comprend, en effet, des stations de flore protégées (Orchis lacté et Renoncule à feuilles d'Ophioglosse). Si le projet propose en apparence des mesures favorables à la préservation de la biodiversité et de la ressource en eau à ce stade, la traduction de ces principes n'est pas garantie par manque de précision des mesures de suivi. En l'état, si la localisation du projet est confirmée après examen des alternatives envisageables, la MRAe juge nécessaire la mise en œuvre de mesures d'évitement accompagnées de mesures de gestion de ces espaces évités. À défaut, l'opportunité d'une dérogation à la stricte protection des espèces doit être étudiée par le maître d'ouvrage.

L'évaluation environnementale, telle qu'elle est restituée, est fortement centrée sur les thématiques eau et biodiversité, principaux enjeux de ce dossier. Mais la MRAe recommande d'approfondir les volets paysagers et transition énergétique en précisant, le cas échéant, l'état initial, les mesures envisagées et le dispositif de suivi associé.

La MRAe recommande d'inclure dans le règlement du lotissement et dans le cahier des charges de cession des lots les mesures architecturales, paysagères et environnementales mais également des prescriptions en matière d'énergies renouvelables.

Sur la forme, la qualité du rendu du dossier est à revoir (cartes qui se contredisent, absence de carte de synthèse croisant les enjeux et le projet, analyse de l'état initial basé sur des données anciennes, absence de mesures pour les autres thématiques autres que la biodiversité).

L'ensemble des recommandations de la MRAe sont détaillées dans le corps de l'avis.

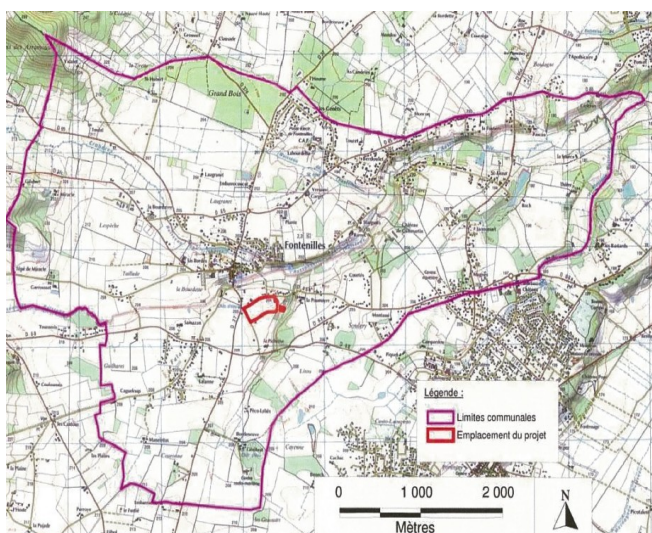
AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet d'aménagement du lotissement (soixante-six lots à bâtir) La Grange dédié à l'habitat est localisé sur la commune de Fontenilles, dans le département de la Haute-Garonne (31). Cette commune, située à 25 km à l'Ouest de l'agglomération toulousaine, appartient à la Communauté de communes de la Gascogne Toulousaine qui regroupe quatorze communes sur les départements du Gers et de la Haute-Garonne

D'une surface de près de six hectares, le projet est localisé dans un paysage de plaine, au sud-est du centre de Fontenilles. Il est délimité au nord par une urbanisation existante qui se développe en linéaire le long du chemin de la Poumayre lequel rejoint la D37 directement. À l'est, en limite immédiate des parcelles du projet, se trouve un espace boisé classé (EBC), rare boisement relictuel du secteur et au sud des surfaces agricoles ponctuées d'habitats individuels et de granges.



Extrait de l'étude d'impact p.55



Extrait de l'étude d'impact p.56



Extrait de l'étude d'impact p.18

Le site étudié se place en dehors des réservoirs de biodiversité majeurs recensés. Il est néanmoins indirectement concerné par la trame bleue, du cours d'eau de l'Aussonnelle, situé à environ 250 mètres au nord, et présente des enjeux forts de flore protégée.

Le terrain s'inscrit dans le périmètre de protection du monument historique de l'église de Fontenilles et est soumis à avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Le projet de lotissement vise à aménager soixante-quatre lots à bâtir et deux macro-lots devant recevoir vingt-huit logements sociaux. L'aménageur interviendra sur 25 % de la surface du terrain (voiries, réseaux d'assainissements d'eaux pluviales et d'eaux usées et autres réseaux - eau potable, desserte électrique, incendie, gaz, télécommunication, éclairage public). Le reste des aménagements est laissé à l'initiative des acquéreurs (75 % des superficies pour les constructions, aménagements extérieurs et clôtures). Les éventuels aménagements nécessaires aux accès du lotissement et aux voiries environnant le lotissement ne sont pas évoqués.

1.2 Cadre juridique

Le projet nécessite une étude d'impact systématique car relève de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R.122-2 du code de l'environnement. En date du 04 février 2020, l'autorité environnementale a été saisie par la communauté de communes de la Gascogne toulousaine pour avis sur le projet de lotissement au lieu dit La Grange, situé sur le territoire de la commune de Fontenilles (31). Le dossier comprend une étude d'impact datée de janvier 2020.

1.3 Principaux enjeux environnementaux

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 prise en compte de la biodiversité ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- l'intégration paysagère du projet ;
- les déplacements, la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre et la consommation énergétique des bâtiments.

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Caractère complet de l'étude d'impact

L'évaluation environnementale, telle qu'elle est restituée, apparaît fortement centrée sur les thématiques eau et biodiversité. Ces thématiques présentent effectivement des enjeux forts sur le site, néanmoins, les volets paysagers et de transition énergétique (déplacement, émissions de GES et développement des énergies renouvelables) manquent de précision dans l'état initial et restent au stade des intentions et sans dispositif de suivis associés.

La MRAe note que certains tableaux et rendu des cartes sont peu lisibles car trop petits. Par ailleurs, certaines données sont incohérentes d'une page à l'autre, voire obsolètes².

Le périmètre du projet est à redéfinir. En effet, le rapport n'aborde pas la manière dont les chemins, routes et le carrefour au niveau du chemin de la Poumayre, matérialisant l'entrée principale du lotissement, vont être aménagés. Or ces aménagements, indispensables au fonctionnement du lotissement, font partie du projet d'ensemble. À ce titre, ils doivent être présentés et étudiés dans l'étude d'impact.

La plupart des « coûts des mesures »³ ne sont pas évalués notamment pour la biodiversité, enjeu fort du dossier. Les mesures sont trop souvent qualifiées de « mesures de compensation » alors qu'il s'agit de mesures d'évitement ou d'accompagnement. La mesure de gestion des eaux pluviales, dont le coût est estimé à 150 000 €, n'est pas une mesure de compensation mais une mesure réglementaire.

La MRAe recommande de définir précisément le projet dans son ensemble, c'est-à-dire incluant l'ensemble des opérations liées et nécessaires à la réalisation du lotissement, et en particulier les carrefours d'accès, les systèmes de gestion des eaux, les exutoires, etc. indépendamment de toute notion de maîtrise d'ouvrage ou de temporalité. Elle recommande sur cette base de compléter significativement l'étude d'impact pour permettre d'appréhender les impacts du projet dans leur globalité.

La MRAe estime que les thématiques relatives aux paysages, aux transports et déplacements, aux impacts sur la qualité de l'air et à la contribution du projet pour la production et la limitation des consommations énergétiques sont insuffisamment abordées. Elle recommande qu'ils fassent l'objet de compléments significatifs avant l'enquête publique.

La MRAe recommande d'actualiser les données obsolètes de l'étude d'impact et de vérifier la cohérence des informations présentées dans le dossier.

2 p 62 (état initial) il est fait référence aux données du SDAGE 2010-2015 et en page 50 (résumé non technique) à celles du SDAGE 2016-2021 ; p.145 : l'Onema n'existe plus ; le nombre de lot varie d'une page à l'autre : 64 lots libres à bâtir et 2 macrolots comprenant 28 logements sociaux – page 48 dans la partie liée à l'étude de la compatibilité avec le SCoT des Coteaux du Savès une programmation de 57 lots à bâtir et de 17 logements sociaux.

3 Rapport page 223

2.2 Justification des choix retenus pour le projet

La MRAe observe qu'aucune solution de substitution raisonnable n'a été envisagée en application de l'article R.122-5-II-7° du code de l'environnement et notamment, aucune « *comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine* » avec d'autres parcelles ou d'autres secteurs.

Or, le secteur ouest de l'agglomération toulousaine voit son attractivité se renforcer et suit une logique d'aménagement caractérisée par la multiplication d'offres d'opérations d'aménagement d'envergures variées et concomitantes. Compte tenu de ce contexte territorial spécifique, il est attendu l'examen de solutions alternatives et une justification du projet, tant du point de vue de la recherche du moindre impact sur l'environnement, qu'en tenant compte des autres programmes en cours ou en devenir. Étant donné l'enjeu fort lié à la présence d'espèces de flores protégées, l'inscription de la parcelle en zone à urbaniser (AU) du PLU et la propriété foncière ne sauraient suffire à justifier ce choix.

L'analyse des solutions alternatives doit notamment prendre en compte les relations qu'entretiendra ce nouveau quartier avec le contexte urbain environnant, en particulier le lien avec le centre-ville de la commune (distance, accès, etc.). Le projet est en effet éloigné des équipements de base (écoles, collège).

Une analyse proportionnée 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...) est attendue. L'analyse des impacts cumulés avec les autres projets s'appuie uniquement sur le projet de création d'une centrale photovoltaïque au sol sur 15 ha au niveau du lieu-dit « *Carget* » de la commune. Pourtant, le projet de zone d'activités économique sur le site de Génibrat, pour lequel la MRAe a rendu un avis le 14 janvier 2020 et qui se situe proche du site d'étude (46 ha) nécessite également d'être intégré à cette analyse cumulative des impacts.

Enfin, dans le périmètre du projet, une seule solution d'aménagement interne (lots, espaces verts, voiries et réseau) est proposée. En l'absence de croisement de carte des enjeux avec le projet, l'évitement « *strict* » des impacts sur l'environnement n'est démontré ni sur la biodiversité (modalités de gestion à long terme des secteurs à préserver non garanti sur les pieds d'Orchis lacté et sur les Renoncules à feuille d'Ophioglosse), ni sur l'eau, le paysage ou la consommation énergétique.

En outre, l'opération consacre une part importante de sa superficie pour de l'habitat individuel de type « *pavillonnaire* » sous forme de « *lots à bâtir* » qui reste très consommateur de foncier. La densité moyenne n'est obtenue qu'en mettant en œuvre des bâtiments collectifs à vocation sociale en frange du lotissement. Il est attendu une recherche de l'optimisation de la consommation d'espace aujourd'hui à vocation agricole.

La MRAe recommande que la démarche d'évaluation environnementale soit largement complétée concernant :

- **la justification de la localisation du projet au regard des zones d'extension urbaine potentielle et de démontrer que le choix d'ouverture de la zone de La Grange est la solution de moindre impact ;**
- **la justification du choix d'aménagement interne à la parcelle en démontrant qu'il s'agit de la solution de moindre impact permettant l'évitement des enjeux les plus forts d'une part et l'optimisation de la consommation des espaces agricoles d'autre part.**

3 Prise en compte de l'environnement

3.1 Biodiversité

Le site est majoritairement composé d'un espace de prairies de fauche, friches et fourrés préforestiers. Sur les parcelles de prairies de fauche, l'orchis lacté (*Néotinea lactea*), espèce inscrite en liste rouge régionale et classée au niveau national, a été observée.

Une seconde espèce protégée inscrite sur la liste rouge régionale, la renoncule à feuille d'ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius*), est localisée dans le fossé du chemin de Poumayre qui borde le projet au nord.

Ce fossé, ainsi que celui de la Pichette à l'Ouest, alimentent le ruisseau Saint-Étienne localisé en limite est du projet, lequel se déverse dans l'Aussonnelle (située à 250 mètres environ en aval). Sur ce ruisseau Saint-Étienne des opérations de confortement de berges sont envisagées pour servir d'exhaure aux eaux pluviales.

Un réseau de haies denses, au centre et au pourtour des parcelles, complète des alignements d'arbres comprenant des chênes et des charmes notamment à l'est du projet. Ils abritent des espèces de faune protégées (reptiles, amphibiens, avifaune et insectes comme la Lucane cerf-volant) ainsi qu'un site de reproduction important de Crapauds Calamites pour la haie centrale.

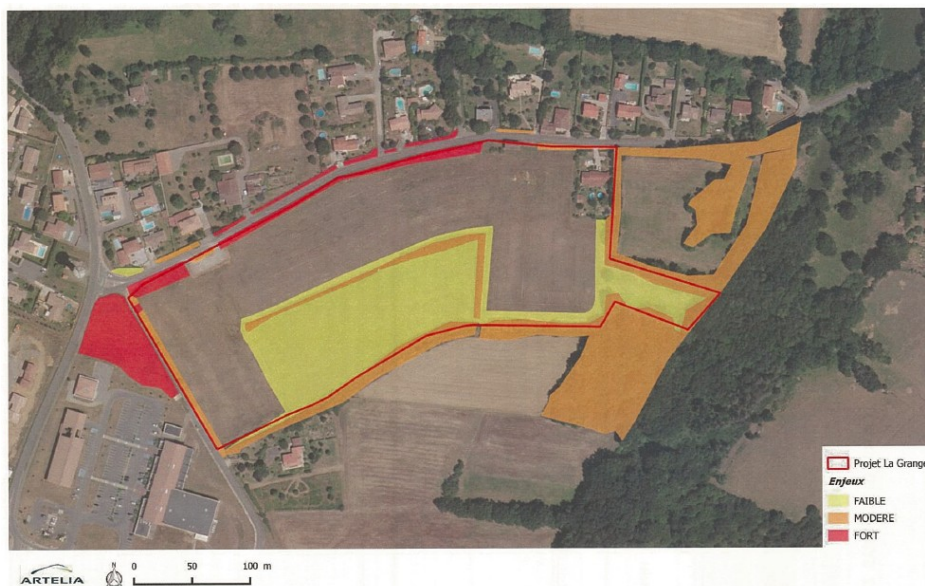
Des espèces exotiques envahissantes ont également été signalées dans les haies (acacia dealbata ou mimosa) et au bord des fossés (souchet robuste, sécençon du Cap, sporobole tenace et paspale dilaté).

Certaines parties du périmètre sont déjà anthropisées avec la présence d'un petit parking et d'une grange.

Mis à part pour les zones humides (cf infra), l'état initial est tout à fait satisfaisant.

La pression d'inventaire, réalisée par deux bureaux d'étude entre avril et août 2013 (3 journées) puis entre septembre et mai 2019 (9 journées), est suffisante. Elle a été effectuée à des périodes favorables pour l'observation des espèces.

Toutefois, la MRAe relève que la synthèse cartographique des enjeux n'est pas cohérente avec cet état des lieux. Ainsi, le pied d'orchis lacté situé au centre de la parcelle, au pied de l'allée centrale et représenté sur la carte 11 page 97 de l'étude d'impact ne figure plus sur la carte de synthèse des enjeux (carte 16, synthèse des enjeux page 114). De même, les ornières, sites de reproduction de crapaud calamite identifiées en 2013 (figure 27 page 138), ne figurent pas sur la carte de synthèse des enjeux.



Carte 16 : Synthèse des enjeux

carte de synthèse des enjeux, étude d'impact page 114

Par ailleurs, la MRAe relève qu'aucune carte ne superpose le plan du lotissement à tous les enjeux de biodiversité. Au-delà du seul lotissement, le projet se compose de carrefours (notamment au nord sur un secteur à enjeux forts) et de dispositifs d'assainissement à l'est, dans un secteur à enjeux modérés. Il semblerait, mais le dossier n'est pas clair sur ce point, qu'il soit prévu de déverser les eaux pluviales dans le ruisseau du Saint-Étienne. Le dossier indique que la berge sera « confortée par de la végétalisation »⁴ sans que cette notion de « confortement » ne soit précisée. Si des destructions sont envisagées, il convient de l'indiquer dans l'état des lieux qui doit préciser la nature des travaux à réaliser sur les berges et sur le cours d'eau. Il convient d'évaluer les impacts éventuels.

4 Rapport p. 145

Ces lacunes ne permettent pas une identification synoptique des impacts du projet.

La MRAe recommande de compléter et mettre en cohérence la carte de synthèse des enjeux avec l'ensemble des informations contenues dans le reste de l'étude d'impact.

Elle recommande de produire une carte synthétique superposant le projet dans son ensemble (lotissement, voiries d'accès, réseaux, etc.) à la carte de synthèse des enjeux de biodiversité mise à jour afin que la détermination des impacts soit exhaustive.

Pour protéger la Renoncule à feuille d'Ophioglosse, particulièrement sensible aux conditions d'ensoleillement et d'écoulement de l'eau, il est nécessaire de la préserver de tout ombrage, de toutes pollutions et de maintenir l'état hydraulique actuel du fossé. Les mesures ME1, MR1, MR 3, MR 4 et MR 5 visent à y répondre :

- (ME1) en maintenant une bande de 2 mètres sur la bordure nord du fossé le long du chemin de Poumayre pour éviter tout risque de destruction en phase travaux et pour éviter le manque d'ensoleillement dû à l'ombre portée des bâtis ;
- (MR 4-4) en réalisant le curage des fossés nord en plusieurs fois, par portions successives et aux périodes favorables ;
- (MR 5) en évitant l'assèchement du fossé nord et du cours d'eau sud-est par des modifications du réseau hydraulique amont ou aval

Cependant, il n'est pas démontré que le projet n'impacte pas directement ou indirectement le fossé :

- un accès de sortie du lotissement est prévu au nord, une couverture du fossé est donc à prévoir sans que celui-ci n'ait été étudié dans le dossier ;
- le rapport ne démontre pas que le recul des bâtis est suffisant pour protéger le fossé des ombrages : le bâtiment de logements sociaux collectif est situé à l'angle du fossé concerné ; or la hauteur des bâtiments, la hauteur et le recul des annexes et des haies ne sont pas réglementés ;
- le règlement (p.5) précise qu'une « bande de 1 mètre va être rétrocédée pour l'aménagement futur de la commune le long du chemin de la Poumayre ». En créant de nouvelles voies d'accès ou en élargissant celles qui existent, le risque réside dans les impacts indirects (nécessité de raccordement aux réseaux existants, élargissement de la route départementale, busages des fossés, création de trottoirs/piste cyclable, modification du débit d'eau dans les fossés...). Ces impacts secondaires sont d'ores et déjà à prendre en compte.
- enfin, rien ne garantit que l'écoulement des eaux pluviales n'impactera pas le réseau des fossés⁵. La mesure MR5 précise que « dans la mesure du possible, il faudra éviter toute déviation des écoulements... ». Une étude des écoulements d'eau du site et la présentation des connexions avec tous les fossés adjacents sont nécessaires pour connaître les trajets et le comportement de l'eau. Le dossier doit donc dès à présent être complété sur ce point. En cas d'impact, une dérogation pour la destruction d'espèce protégée devra être déposée avec mise en œuvre de mesures de compensation.
- certaines de ces mesures concernent les fossés situés sur des espaces publics ; leurs mises en œuvre ne peuvent donc être toutes garanties par le porteur de projet ;

Pour préserver l'Orchis Lacté⁶, l'habitat qui permet à l'espèce de s'exprimer doit être protégé. Elle s'observe dans des milieux ensoleillés ou de mi-ombre et doit être entretenue par le maintien des pelouses ou prairies⁷. Les mesures ME1, MR1 et MR 4 prévoient :

- 5 La carte 7 et la figure 28 donnent des indications mais elles sont insuffisantes pour conclure et n'indiquent pas si le fossé au nord du projet sera temporairement en eau au moins en hiver.
- 6 Avec une cinquantaine de stations situées en périphérie de l'agglomération toulousaine, la Haute-Garonne est le département métropolitain où elle est la plus fréquente. Ceci fait de l'ouest toulousain un pôle important pour la conservation de l'espèce. Elle fait d'ailleurs l'objet d'un plan d'actions régional pour sa sauvegarde (source : nature en Occitanie)
- 7 Le retournement des prairies par le labour pour une mise en culture ou un renouvellement de la prairie est une menace qui pèse aussi sur les stations les plus importantes. Les autres menaces sont l'embroussaillage des milieux (par abandon) ou au contraire une tonte trop précoce.

- (ME1) de maintenir une bande de 2 mètres au-delà du haut du talus sur la bordure ouest pour éviter tout risque de destruction en phase travaux et pour éviter le manque d'ensoleillement dû à l'ombre portée des bâtis ;
- (MR 4-1 à 3) : d'imposer des clauses de gestions spécifiques dans les actes de vente :
 - en imposant des périodes de fauche entre fin juin et début juillet, puis en septembre et octobre ;
 - en exportant les produits de fauche pour ne pas enrichir les sols ;
 - en interdisant le travail du sol, la fertilisation, le dépôt de déchets ou matériaux et tout aménagement ;

Ainsi, pour préserver l'Orchis Lacté et les haies, la mesure MR4 prévoit la délégation de la gestion des lots, y compris ceux comprenant des espèces protégées, et la « *gestion des espaces verts* » aux seuls acquéreurs. La MRAe considère que cette mesure est théorique (il paraît improbable que des particuliers laissent leur jardin d'agrément en attente de fauche jusqu'en juin) et par voie de conséquence largement insuffisante.

Pour ces raisons, il conviendrait d'exclure des lots les zones concernées par cette espèce afin d'avoir un entretien homogène et garantir l'entretien de ces espaces soit, par la copropriété soit, par voie de rétrocession à la commune. Cette dernière a déjà en gestion l'espace à orchis lacté voisin qui comporte une centaine de pieds. Une telle solution permettrait une gestion garantie, homogène et pratique, avec un seul interlocuteur à sensibiliser/contacter et un suivi de l'espèce plus aisée. La MRAe relève également le recensement d'un pied d'orchis lacté, situé au cœur du projet pour lequel aucune mesure n'est présentée.

Dans plusieurs mesures il est fait mention de « *déboisement/débroussaillage* » sans que les haies et boisements concernés ne soient identifiés; or dans la partie est de l'aire d'étude proprement dite, on retrouve des coléoptères saproxyliques (Lucane cerf-volant et Grand Capricorne) qui doivent également faire l'objet de mesures d'évitement (ou à défaut de compensation dans le cas d'une destruction). Mais le rapport ne donne aucune précision à ce sujet. Il convient de préciser la localisation des haies et boisements/arbres qu'il est prévu de détruire et d'indiquer la manière dont le projet envisage de les compenser.

Dans tous les cas et en l'état actuel du dossier, la mise en œuvre de ces mesures n'est pas garantie, les mesures n'ayant pas été cartographiées ni leurs superficies indiquées.

Le suivi et l'assistance environnementale en phase chantier (MAG1) est une mesure essentielle mais la fréquence de l'assistance à maître d'ouvrage n'est pas précisée⁸. Aucun suivi ne semble avoir été prévu en phase opérationnelle (entre la phase chantier et la phase de commercialisation et après la phase de commercialisation)

Pour la gestion de la flore protégée et pour garantir l'absence d'aménagements futurs sur les secteurs concernés, la MRAe recommande :

- **d'exclure strictement des espaces aménagés les parties concernées par l'Orchis lacté et la Renoncule à feuille d'Ophioglosse, et de confier la gestion de ces secteurs à un intervenant unique ;**
- **de limiter la hauteur et reculer la distance des haies par rapport aux fossés du nord comportant la Renoncule à feuille d'Ophioglosse et les pieds d'Orchis lacté ;**
- **de cartographier toutes les mesures pour la bonne information du public et des autorités compétentes ;**

La MRAe recommande de démontrer l'absence d'impact direct et indirect des eaux pluviales sur les fossés comportant les Renoncules à feuille d'Ophioglosse à moyen et long termes.

La MRAe recommande de préciser comment les engagements environnementaux seront prescrits aux acquéreurs des lots et d'annexer les documents prescriptifs envisagés à l'étude d'impact.

⁸ Seules 4 à 5 journées de présence d'un écologue sont prévues en phase chantier dans la partie « coût des mesures » mais ne sont pas reprises dans les mesures.

Compte tenu des enjeux de biodiversité, des compléments à apporter afin de démontrer qu'aucune mesure de compensation n'est nécessaire ou le cas échéant de les prévoir. La MRAe estime qu'en l'état le dépôt d'un dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées est nécessaire.

L'étude d'impact ne fait pas état d'inventaire des zones humide. Or la MRAe relève la présence de fossés, de berges, d'ornières et dépressions humides favorables aux amphibiens qui constituent des zones humides potentielles.

La MRAe recommande d'identifier la présence de zones humides, de les localiser et préciser leurs caractéristiques, ou d'en démontrer l'absence.

En cas de présence avérée de zones humides des mesures d'évitement, de réduction devront être envisagées. À défaut des mesures compensatoires devront être mises en place.

3.2 Qualité des eaux usées et pluviales

Les rubriques pour lesquelles le dossier doit être déposé auprès du service police de l'eau pour déclaration doivent être identifiées et indiquées ce qui n'est pas le cas⁹.

Concernant la gestion des eaux usées, aucun élément ne rappelle l'évaluation des besoins ni la capacité d'accueil de la station d'épuration à laquelle le projet sera raccordé, ainsi que sa capacité résiduelle et sa conformité.

Concernant les eaux pluviales, les solutions techniques retenues à la parcelle sont laissées à l'appréciation des acquéreurs¹⁰ : rétention enterrée ou dépression en espace vert. Les eaux de ruissellement du projet (notamment espaces collectifs) seront collectées et stockées dans un réseau enterré surdimensionné¹¹. La MRAe relève que le pétitionnaire a fait le choix d'un rejet dans le milieu naturel après création d'ouvrages, avec certes un débit de fuite contrôlé, sans analyser le recours à d'autres techniques telles que l'infiltration à la parcelle. L'étude d'impact ne traite pas non plus de la question du traitement des eaux de ruissellement avant rejet.

La MRAe relève par ailleurs que l'étude d'impact ne traite pas des sujets liés à la nappe phréatique. Il convient d'indiquer si des rabattements de nappe sont nécessaires.

La MRAe recommande de préciser la manière dont les eaux usées vont être traitées.

Elle recommande également de présenter et analyser des scénarios alternatifs de gestion des eaux pluviales et de retenir celui qui présente le moindre impact d'un point de vue gestion des ruissellements et pollution des milieux.

3.3 Santé

Sur les plans d'aménagement figure une ligne à haute tension qui traverse de part en part le projet au-dessus de quatre lots. Compte tenu des enjeux de santé pour les habitants, il est impératif que cette information figure également dans le rapport de l'étude d'impact et que les mesures prises pour éviter tout effet nocif sur la santé des occupants soit précisées clairement. Il est indiqué sur les plans que cette ligne sera enterrée mais rien ne vient indiquer les avantages de cette solution technique sur la santé ni, en cas d'avantage avéré, de garantir la mise en œuvre effective de cette mesure qui ne dépend pas du porteur de projet.

La MRAe recommande d'analyser les impacts de la présence de la ligne à haute tension sur le site et de mettre en place toute mesure (constructive ou d'usage) à même de garantir l'absence d'incidence sur la population.

9 A minima un dossier de déclaration au titre des articles L. 214-1 à 11 du code de l'environnement ; le dossier est soumis à la rubrique 2150 ; compte tenu de la présence probable d'un exutoire dans le ruisseau Saint-Étienne, les rubriques 3120 et 3150 (sauf démonstration d'absence de frayères) doivent être visées.

10 Rapport page 141

11 Rapport page 142

3.4 Autres thématiques

3.4.1 Insertion paysagère

Le secteur du projet est situé dans le périmètre de protection du monument historique de l'église de Fontenilles et est soumis à avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Cette information n'est cependant pas reprise comme enjeu à prendre en compte dans l'aménagement paysager final. La MRAe rappelle que le règlement de lotissement impose des règles d'urbanisme, notamment sur le plan architectural, que doivent respecter les futures constructions : emploi d'un certain type de matériaux, implantation des bâtiments, l'aspect extérieur des constructions ou des clôtures... etc.

Par ailleurs, le rapport précise que « *le relief est peu marqué, les co-visibilités nombreuses avec un impact entraînant une altération* »¹² du paysage. Or dans le rapport, outre l'absence d'analyse des co-visibilités depuis l'église, aucun schéma, carte ou photomontage ne montre la manière dont l'intégration du projet est envisagée. A minima, les photomontages qui figurent dans les plans d'aménagement doivent être intégrées dans le rapport.

L'étude d'impact se contente de préciser que « *la haie arbustive située au sud et conservée dans le cadre du projet permettra de limiter la portée de vue* ». Cette seule proposition d'intégration paysagère ne saurait être suffisante. La trame verte représentée dans l'OAP¹³ reste peu lisible dans le projet, notamment en limite sud, qui matérialise la frange avec l'espace agricole limitrophe. En effet, le dossier indique la conservation de la haie afin de limiter les portées de vue sur et depuis le site, mais son intégration au projet et sa gestion restent à préciser¹⁴. Si des noues paysagères sont envisagées, elles devront figurer dans les mesures. Le traitement des boisements et ripisylves situées à l'est ainsi que les interfaces avec les secteurs agricoles devront être précisés. Des illustrations et principes d'aménagement de ces espaces sont requis : l'article 13 du règlement de la zone 1AU impose, en effet, la création d'un espace collectif arboré et aménagé permettant le repos, la détente ou le jeu. En l'espèce, les espaces collectifs identifiés dans le projet ne permettent pas réellement de supporter ces fonctions ni de constituer un véritable espace de rencontre en cœur de quartier.

Le traitement du volet paysager étant nettement insuffisant, la MRAe invite à renforcer et préciser les mesures paysagères. Le socle minimal de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, commun à tous les propriétaires doit porter sur :

- **la cohérence architecturale et paysagère de l'ensemble du projet (implantation, forme, couleur, façade, toiture, clôture, haie...) et l'adaptation des constructions à l'architecture locale ;**
- **la qualité, l'usage et la gestion des espaces communs : notamment sur la conservation de la haie centrale, sur l'intégration paysagère des noues, sur le traitement des lisières sud avec les secteurs agricoles et sur l'articulation avec la préservation des boisements et des berges du ruisseau du Saint-Étienne ;**

La MRAe recommande que des photomontages, schémas et esquisses soient intégrés dans la partie « mesures » proposées par l'étude d'impact et qu'elles soient reprises dans le règlement du lotissement afin de s'imposer à tous les copropriétaires.

3.4.2 Transports et déplacements et impacts sur la qualité de l'air

L'aire d'étude est située à proximité de la route départementale 37, permettant de rejoindre la route nationale 124. L'étude d'impact fait état d'un déficit d'équipement dédié aux mobilités actives : absence de trottoir le long des voies de la zone d'étude, hormis au droit du chemin de la Pichette, et de piste cyclable. L'étude d'impact n'aborde de fait aucune alternative à l'usage de véhicules motorisés pour l'accès à la zone.

Le projet de création de ce lotissement induira donc systématiquement des déplacements par véhicule à moteur et par voie de conséquence des émissions de polluants atmosphériques. L'étude d'impact aborde cette question

12 Rapport page 172

13 Orientation d'aménagement et de programmation

14 espace public support de mobilité douce, fonds de parcelles privées, exclusion totale du projet ?

de manière lapidaire. Elle évalue que, le projet entraînant la venue d'environ 210 habitants sur le secteur, environ 300 déplacements de voitures par jour viendront s'ajouter au trafic existant, sans préciser les modalités de calculs. Le rapport conclut sans le démontrer que « *cette hausse est négligeable* » tant pour ce qui concerne le trafic¹⁵ que les émissions de pollutions¹⁶.

Les aménagements proposés laissent encore trop de place à la voiture et ne sont pas en mesure d'infléchir le recours à d'autres formes de mobilité. La question des conditions de mobilité apparaît trop rapidement évacuée alors qu'en l'absence d'offre en transport en commun performant, la réalisation du projet conduira à renforcer les situations d'engorgement connues au niveau de la RN124 notamment. De plus, la fluidité de la circulation, la capacité des giratoires et des carrefours à absorber le trafic supplémentaire doit être démontrée : il convient de préciser comment le nombre de déplacements a été calculé, d'indiquer le nombre de véhicules circulant actuellement sur les voies d'accès et d'évaluer les capacités résiduelles de ces voies pour absorber l'arrivée de nouveaux véhicules.

Les effets cumulés de déplacements supplémentaires de véhicules sur la qualité de l'air doivent être également interrogés. La « *diminution des flux de polluants du fait de l'amélioration du parc automobile dans les années à venir* »¹⁷ ne peut constituer ne peut exonérer la collectivité d'une réflexion sur sa responsabilité propre en la matière et sur les effets des choix retenus sur cette question.

Enfin, des précisions sont également attendues concernant la localisation et la capacité des espaces de stationnement et leur insertion.

La MRAe recommande de compléter significativement l'étude d'impact sur la partie transport, déplacements et impact sur la qualité de l'air notamment :

- **elle recommande la réalisation d'une analyse plus fine du réseau de cheminements doux en lien avec les principaux équipements et pôles générateurs de déplacement afin de garantir la continuité des déplacements doux au sein et au delà des limites du lotissement ; elle recommande de justifier les besoins en stationnement au regard de la part projetée des modes doux et partagés de transport et d'objectifs en matière de réduction de l'usage de la voiture individuelle ;**
- **elle recommande de démontrer le maintien de la fluidité de la circulation, la capacité des giratoires, des carrefours et des voiries à absorber le trafic supplémentaire.**

3.4.3 Consommations et productions énergétiques des bâtiments

Le dossier comporte une partie appelée « *étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables* »¹⁸ prévue par l'article R. 122-5 du code de l'environnement et le L. 300-1 du code de l'urbanisme¹⁹. À ce stade, aucune solution ne semble retenue malgré les conclusions du rapport : la production d'électricité par panneaux photovoltaïques, la géothermie et la biomasse apparaissent comme les plus adaptées. Le rapport indique « *que le choix d'une production centralisée pourrait être judicieux compte tenu des besoins énergétiques homogènes* ». Mais l'aménageur ne s'engage sur aucune solution de production énergétique. Et en conséquence le projet présenté n'apporte aucune garantie que les objectifs affichés soient pris en compte.

Par ailleurs, il est indiqué que c'est l'application minimale de la réglementation thermique qui est visée en termes de consommations énergétiques c'est-à-dire la RT 2012. Or à compter de janvier 2022, c'est la RE²⁰ 2020 qui s'appliquera. Aucune mesure ne figure à ce sujet dans le rapport d'étude d'impact.

15 Rapport page 178

16 Rapport page 188

17 Rapport page 188

18 Rapport pages 192 à 199

19 Extrait du L300-1 du code de l'urbanisme : « *Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération* ».

20 Réglementation environnementale 2020

La MRAe recommande de préciser le scénario retenu en matière d'approvisionnement énergétique, dans la partie « mesures » de l'étude d'impact et dans le règlement du lotissement.

Elle recommande de modifier les objectifs liés à la réglementation thermique en rappelant la réglementation en vigueur à partir de 2022 (RE 2020) et en menant une réflexion plus approfondie visant à inciter les acquéreurs à dépasser l'objectif minimal de la RT 2012 qu'elle s'est fixé.