



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

al

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 lotissement « l'Argentière » incluant un défrichement de
4,5 ha à Labastide-Saint-Sernin (31)**

N°Saisine : 2021-009623

N°MRAe : 2021APO80

Avis émis le 17 septembre 2021

PRÉAMBULE

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 20 juillet 2021, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la SA DES CHALETS pour avis sur le projet de lotissement l'Argentière incluant un défrichement de 4,5 ha situé au centre du bourg de la Labastide-Saint-Sernin (département de Haute-Garonne).

Le dossier comprend une étude d'impact datée de juillet 2021.

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 Maya Leroy et Danièle Gay.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 3 novembre 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 la Haute-Garonne, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

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.

**

SYNTHÈSE

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

Le projet soumis à l'avis de la MRAe concerne la création d'un lotissement industriel dédié à l'habitat et aux commerces de proximité sur la commune de Labastide Saint-Sernin, située à 15 km au nord-est de Toulouse. Les parcelles de 4,5 ha au total sont aujourd'hui occupées en grande partie par un boisement (un peu plus de 32-000m²) qui sera en majorité défriché. Ce boisement est ceinturé par un tissu urbain principalement pavillonnaire au cœur du centre-bourg de Labastide-St Sernin : près de 220 habitants supplémentaires sont attendus soit une augmentation de près de 12 % par rapport à la population actuelle.

Le dossier ne présente aucune solution alternative pour la localisation du projet. La MRAe recommande d'autant plus d'approfondir la prise en compte de ces solutions alternatives que d'autres secteurs plus proches des équipements pourraient éventuellement être mobilisés en priorité car inscrits comme ouverts à l'urbanisation dans le PLU.

Elle recommande également de démontrer que ce nouvel aménagement répond bien à aux objectifs d'optimisation de l'usage du foncier et de moindre impact environnementaux en précisant également la manière dont ils seront prescrits aux aménageurs (cahier des charges, charte architecturale, paysagère et environnementale...)

La seule mesure compensatoire mise en œuvre par le porteur de projet consécutive à l'obligation de reboisements a aussi une fonction de compensation liée à la biodiversité. Cette mesure doit être précisée en localisant les parcelles, en définissant les modalités du plan de gestion et en indiquant les obligations de leur mise en œuvre par les acquéreurs et en réglementant leur entretien.

La MRAe recommande de retravailler la place des modes doux dans le programme d'aménagement en lien avec les quartiers limitrophes et d'optimiser la perméabilité et la mutualisation des parkings des habitats et des commerces. Elle recommande également de compléter l'étude d'impact en effectuant des analyses avant/après en matière de consommations énergétiques et d'émissions de GES et en compensant les nouvelles émissions de GES conséquences du déstockage de gaz lié au déboisement et engendrées dans le cadre des activités liées au lotissement.

L'étude d'impact est à compléter significativement :

- sur le volet paysager ;
- sur les énergies renouvelables : l'étude de faisabilité sur les énergies renouvelables doit figurer dans le dossier d'étude et l'étude elle-même être jointe en annexe du dossier d'étude d'impact ;
- sur les mesures soit trop imprécises soit parce que ce ne sont pas de véritables mesures et et qu'elles relèvent plutôt du projet lui-même.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

Le dossier, objet du présent avis, porte sur la création d'un lotissement dédié à l'habitat et aux commerces de proximité sur la commune de Labastide Saint-Sernin, située à 15 km au nord-est de Toulouse, dans le département de la Haute-Garonne (31), dans le périmètre nord du SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

La zone du projet est aujourd'hui occupée par un boisement qui sera en majorité défriché. Ce dernier est composé de conifères et de feuillus plantés entre 1987 et après 1992 sur une parcelle initialement agricole. Elle est ceinturée par un tissu urbain principalement pavillonnaire, et se situe au milieu du centre-bourg de Labastide-St Sernin.

Sur une parcelle de 4,5 ha, le projet est d'accueillir 220 habitants supplémentaires sur la commune qui en comptait 1918 en 2018, soit une augmentation de 12 % de la population, ce qui en fait un projet d'importance pour cette commune, tant en termes d'accueil de population que de localisation en cœur de bourg.



Photo satellite Google Earth du 11/08/2018

Localisation du projet au sein du boisement de la commune. Etude d'impact p.9

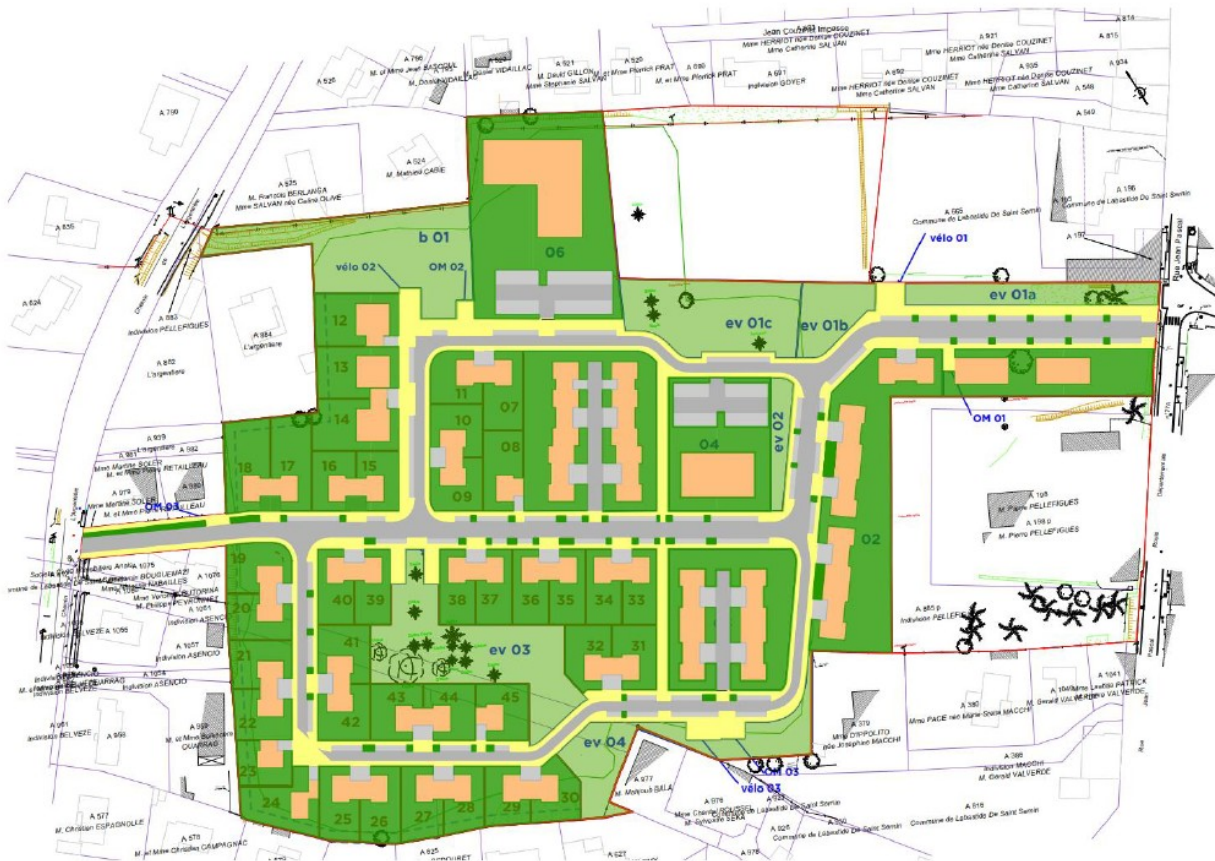
Le projet, déposé par la société d'HLM Les Chalets, consiste à :

- aménager un ensemble de lots d'habitations de 98 logements dont 59 logements sociaux comprenant 20 logements collectifs dédiés aux séniors, 11 logements sociaux, 28 logements en accession à la propriété, 38 lots libres à commercialiser ;
- aménager un lot dédié aux commerces situé à l'entrée du lotissement ;
- créer des espaces verts, pour partie à partir des boisements existants ;
- créer un bassin de rétention paysager pour collecter les eaux pluviales ;
- aménager les voiries de desserte des lots.

Les travaux comprennent :

- une phase de défrichage de 4,5 ha de boisement (abattage, dessouchage, débardage) ;
- des terrassements en vue de créer les noues pour la création des bassins de rétention ;
- la connexion des aménagements vaires aux réseaux existants ;
- la mise en place des réseaux sous-terrains ;

Quatre phases de chantier sont prévues entre mars 2022 et février 2023 jusqu'à la commercialisation des lots.



Plan du projet de lotissement - extrait de l'étude d'impact p.12

1.2 Cadre juridique

Le dossier présenté est déposé suite à la décision de soumission à étude d'impact après examen au cas par cas datée du 30 mars 2020².

Le projet était soumis à un examen au cas par cas au titre des rubriques 39b « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à

2 <https://side.developpement-durable.gouv.fr/OCCI/digital-viewer/c-784459>

10 000 m² » et 47a « Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare. » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Ce projet est soumis à la procédure de demande d'autorisation de défrichement, pour une surface totale de 33 855 m² déposé le 20 juillet 2021. Il est indiqué³ que le traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales du projet sera abordé dans un dossier « loi sur l'eau » à venir.

1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques ;
- la prise en compte du changement climatique au travers des phénomènes d'îlots de chaleur, de l'augmentation des gaz à effet de serre et des consommations d'énergies.

2 Démarche d'évaluation environnementale

2.1 Complétude de l'étude d'impact

La MRAe note l'absence de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables pourtant prévue à l'article L. 300-1 du code de l'environnement, essentielle pour traiter des meilleures solutions à retenir en matière de production et consommation d'énergie par les bâtiments. Le volet transition énergétique (déplacements, émissions de GES et développement des énergies renouvelables) manque de précision dans l'état initial ou reste au stade des intentions sans mesures concrètes ni dispositif de suivi associé.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en ajoutant une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables. Elle recommande de préciser la mise en œuvre de ce dernier au sein de l'aménagement de ce nouveau lotissement et son suivi dans le temps.

Le volet paysager est incomplet :

- l'état initial est abordé très succinctement, à la seule échelle communale et en quatre pages⁴. Or la commune se situe dans l'aire d'influence de l'agglomération toulousaine dont l'urbanisation a une incidence jusque dans ces communes situées au nord. Les paysages y sont modifiés rapidement avec un impact sur la typologie du bâti comme sur la disparition des paysages historiques.
- même si ce boisement est récent et issu plantations destinées initialement à l'exploitation sylvicole, il joue un rôle protecteur pour les habitations limitrophes. Sa disparition en tout ou partie aura un effet visuel et sur le cadre de vie depuis ces habitations. Le rapport indique que 26 habitations sont concernées sans préciser lesquelles. L'étude d'impact n'analyse pas non plus les incidences visuelles depuis les coteaux alentours.
- afin d'assurer le suivi dans le temps des impacts, les mesures strictement paysagères doivent être distinguées des mesures relatives à la biodiversité même si elles y contribuent.

La MRAe recommande de compléter et clarifier l'étude d'impact sur l'ensemble du volet paysager

3 Etude d'impact p.121

4 Etude d'impact p.92 à 94

2.2 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et justification du projet

La MRAe rappelle que l'évaluation environnementale d'un projet doit être réalisée par une démarche itérative pour interroger le contenu de celui-ci au regard de ses incidences sur l'environnement. Elle constitue un processus d'aide à la décision visant la prise en compte de l'environnement et la santé humaine dans les projets. L'état initial de l'environnement doit être utilisé pour guider les choix et éviter les secteurs comportant le plus d'enjeux. Le processus d'évaluation environnementale conduit ensuite à réinterroger le projet en recherchant des solutions alternatives ou en proposant des mesures de réduction ou de compensation lorsque les risques d'incidences, correctement évalués, sont significatifs.

En l'état, l'évaluation environnementale du projet d'aménagement ne remplit pas complètement ce rôle compte tenu de l'absence de recherche de solutions alternatives dans la commune et au sein même de la zone du projet :

- Le projet se situe en zone AU1, ciblée pour être urbanisée en priorité à court terme après approbation du PLU en 2019. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone par un PLU n'est pas une garantie de réalisation d'un projet en l'absence d'évaluation environnementale préalable réalisée sur la ou les parcelles concernées, ce qui est le cas du PLU de Labastide Saint-Sernin. Il revient alors au porteur de projet de démontrer que le choix d'implantation correspond à la solution de moindre impact sur l'ensemble des thématiques liées à l'environnement, impact sur la biodiversité, l'eau, les paysages, la qualité de l'air (limitation des nuisances sur la qualité de l'air par la limitation des déplacements notamment). Le choix de ce site par rapport à d'autres secteurs communaux ou intercommunaux n'est pas justifié, notamment au regard des incidences sur l'environnement et la santé humaine. De plus, il convient d'analyser les relations qu'entreprendront les différentes alternatives avec le contexte urbain environnant, en particulier le lien avec le centre-bourg de la commune (distance, accès, etc.), le projet étant éloigné de certains équipements de base (écoles...) et « *n'étant pas sécurisé par des infrastructures cyclables* »⁵. En l'occurrence, le PLU de Labastide Saint-Sernin dispose de plusieurs autres zones prévues à l'urbanisation dont certaines (AU3 et AU4) sont plus proches des équipements scolaires et sportifs.
- Au sein même du secteur d'étude, il ne ressort pas de recherche d'optimisation du projet répondant aux enjeux de sobriété foncière par l'augmentation de la densité au bénéfice d'une surface supplémentaire de préservation du boisement existant : l'étude d'impact expose une seule solution d'aménagement interne (lots, espaces verts, voiries et réseau). Étant donné l'importance des surfaces artificialisées, il convient de démontrer que ce nouvel aménagement répond bien aux objectifs d'optimisation de l'usage du foncier et de moindre impact environnementaux (évitement et préservation des secteurs de boisements les plus riches en biodiversité, modalités de dimensionnement des lots, maîtrise de l'imperméabilisation des sols, réflexion sur la mutualisation de certains équipements,...) et la manière dont ils seront prescrits aux aménageurs (cahier des charges, association des habitants au suivi environnemental, charte architecturale, paysagère et environnementale...).

La MRAe recommande que des améliorations soient apportées à la démarche d'évaluation environnementale et à sa traduction dans l'étude d'impact. En particulier, il convient de :

- **justifier de la localisation du projet au regard des autres zones d'extension urbaine du PLU en démontrant le moindre impact de cette zone par rapport aux autres ;**
- **de présenter différents scénarios d'aménagement permettant de démontrer l'optimisation de l'usage du foncier en termes d'engagements environnementaux notamment en termes d'évitement des principaux enjeux de biodiversité.**

Certains impacts sont considérés comme « importants » dans le dossier tels que la disparition presque complète des milieux naturels, l'augmentation du trafic routier sur les émissions de gaz à effet de serre du fait de l'arrivée de nouvelles populations mais aussi de la perte de capacité de fixation de CO₂ et de la création d'un nouvel îlot de chaleur. Malgré ce constat, il est difficile de dire si toutes les mesures proposées sont adaptées car elles ne sont pas toutes mises en lien avec les incidences identifiées.

De plus, certaines mesures, non chiffrées, sont trop imprécises pour évaluer leur pertinence et s'assurer de leur mise en œuvre effective dans la durée (ME1.01 : « *conservation d'éléments naturels remarquables dans la conception du projet* », MR1.08 « *installation de petits équipements favorables à la faune locale* », MR1.07 « *développement des unités de production d'ENR* », etc.). Les mesures doivent être quantifiées et précisées (par exemple, le nombre de journées de présence de l'écologue, la durée et période de suivi pendant et après le chantier, la manière dont ces mesures seront déclinées dans les cahiers des charges de cession des lots, etc.) et doivent figurer dans le dossier.

Plusieurs mesures ne sont pas des mesures d'évitement ou de réduction mais font partie intégrante du projet (MR1.05 « *dimensionnement adapté aux ouvrages de rétention d'eau afin de limiter la mise en surcharge des réseaux d'évacuation d'eau pluviale* », MR1.06 « *gestion à la parcelle (de l'assainissement) pour les lots d'habitat individuels* », etc.). Elles ne devront pas figurer dans cette partie du dossier mais dans la description du projet.

La MRAe recommande de revoir la partie relative aux mesures en les rattachant clairement aux enjeux et aux incidences, en les quantifiant et en précisant leurs modalités de suivi et de mise en œuvre.

Les éléments que la réglementation impose de réaliser pour le bon fonctionnement d'un projet (bassin de rétention, etc.) ne sont pas des mesures et nécessitent d'être retirés de cette partie

La localisation des bases de chantier prévues en phase travaux en fonction du calendrier de déboisement n'est pas détaillée. L'étude d'impact ne présente pas de cartes des bases de vie, des places de stockage des matériaux, des secteurs mis en défens au cours des différentes phases de chantier, de l'organisation dans le temps de celles-ci avec des accès peut-être différents.

La MRAe recommande de détailler les différentes phases chantiers en précisant également les étapes de construction du projet.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Biodiversité et milieux naturels

Sur le plan méthodologique le rapport est à compléter : la pression d'inventaire réalisée entre janvier et septembre est suffisante mais les statuts des espèces inventoriés et leur nombre ne sont pas indiqués, et aucune carte de synthèse des différents enjeux ne figure dans le dossier. De plus, aucune carte de superposition de ces enjeux avec le projet n'est présentée afin d'évaluer les impacts de celui-ci sur l'environnement.

Le projet est soumis à la procédure de demande d'autorisation de défrichement, pour une surface totale de 33 855 m². Il est indiqué que le dossier fera l'objet d'une mesure de compensation au titre du code forestier à laquelle s'appliquera un coefficient de 2, au vu de l'emplacement de ce boisement, situé en centre-ville et proche d'un îlot de chaleur. La compensation, qui a aussi une fonction de compensation pour la biodiversité, se fera sous forme de boisements compensateurs localisés à proximité du projet mais à ce stade la localisation de cette compensation n'est pas connue, non plus que ses fonctions écologiques. L'étude d'impact doit préciser la mesure du plan de gestion écologique en localisant les parcelles et en déterminant les conditions de sa mise en œuvre (essences replantées, durée de la mesure compensatoire et de suivi par un écologue, rythme de passage, etc.)⁶.

⁶ Ces modalités sont décrites dans le guide suivant : <https://erc.drealnfdc.fr/approche-standardisee-du-dimensionnement-de-la-compensation-ecologique/>

La description des habitats est claire et précise. Cinq principaux habitats sont identifiés sur le périmètre du projet:

- deux prairies de fauche hygromésophile de 1 300m² et 4 900m² dont l'une riche en biodiversité car maintenue avec fauche annuelle depuis une cinquantaine d'années,
- des haies arbustives pauvres en espèces et peu entretenues le long des voies,
- des alignements de 15 peupliers et de 7 cèdres en bon état,
- des ourlets forestiers et à pruneliers et ronces sur les bordures nord et sud,
- 23 560 m² de boisement proprement dit composé de trois secteurs : un secteur de feuillus (chênes, frênes, merisiers, peupliers, etc.), un secteur de pins plantés et denses, abris d'une faune importante (terriers de renards, cortèges d'insectes xylophages, qui attirent les oiseaux), et une plantation dense de peupliers.

Une trentaine d'arbres remarquables « arbres événements » ont été identifiés, mais l'absence de carte de synthèse superposant leur localisation avec la carte du projet ne permet pas de conclure à la préservation stricte de tous notamment dans les secteurs appelés (Ev03 et Ev04).

Le rapport conclut à juste titre que le secteur du projet sert de micro-corridor écologique et de refuge pour plusieurs espèces⁷ dont le renard et les sangliers, de nombreux chiroptères (une centaine de contacts enregistrés en 48 heures⁸) et oiseaux⁹, espèces qui, d'après le rapport, doivent faire l'objet d'une « *évaluation particulière* », sans qu'il soit précisé en quoi consiste cette évaluation.

Aucune évaluation ni mesure de compensation liée à la disparition de corridors écologiques n'est présentée mais le rapport conclut que compte tenu de l'isolement de la parcelle, l'incidence du défrichement sera modérée à faible et que des solutions de replis aux alentours pourront être trouvées par les différentes espèces¹⁰. En l'absence de présentation des milieux environnant susceptibles d'accueillir ces espèces, cette affirmation est difficilement vérifiable. Il convient d'approfondir cette analyse pour démontrer que les principales espèces, y compris les mammifères comme le renard, les chiroptères et l'avifaune pourront véritablement trouver refuge aux alentours.

La MRAe recommande de préciser la seule mesure compensatoire mise en œuvre par le porteur de projet au titre de la compensation des boisements mais aussi de la biodiversité en localisant les parcelles et en définissant les modalités du plan de gestion.

La MRAe recommande également de cartographier les éléments naturels conservés (haies, arbres isolés, fossé) dans le projet final afin de témoigner de leur prise en considération et de détailler la mesure de mise en défens de ces éléments.

Elle recommande de compléter l'analyse des continuités écologiques par une approche plus locale, afin de mieux appréhender le déplacement actuel des espèces et leurs déplacements futurs et d'adapter les mesures en conséquence.

S'agissant des sondages pédologiques, il est indiqué qu'ils sont au nombre de six et réalisés aléatoirement. Ils devront être complétés par de nouveaux sondages sur les habitats dont la végétation ne permet pas de conclure à une zone humide avérée. Une rapide superposition approximative de la carte des habitats EUNIS et de celle des sondages montre d'ores et déjà que certains habitats n'ont pas été sondés.

L'état initial, une fois complété, devra conclure à la présence ou à l'absence de zones humides. Si ces zones humides sont identifiées, elles devront être délimitées et caractérisées. En cas d'incidences, le dossier loi sur l'eau devra être déposé en visant la rubrique de la nomenclature loi sur l'eau (article R214-1 du code de l'environnement) suivante: « 3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais » et la compensation ne pourra être envisagée qu'en dernier recours. Les mesures compensatoires devront être assorties d'une obligation de résultat et de modalités de suivi de leur efficacité et de

7 Etude d'impact p.129

8 Pipistrelle commune, pipistrelle de Khul et pipistrelle Pygmée, pipistrelle de Nathusius

9 La bécasse des bois, le moineau friquet, le pic épeiche, le pouillot véloce et la sittelle torchepot)

10 Etude d'impact p.130

leurs effets. Ces mesures¹¹ devront également figurer dans l'étude d'impact actualisée en conséquence et soumise une nouvelle fois à l'avis de l'autorité environnementale.

La MRAe recommande de compléter l'état initial des zones humides dans la mesure où des prairies de fauche hygromésophyles ont été identifiées.

En cas de présence confirmée de zones humides, ces dernières devront être localisées et leurs fonctionnalités analysées. Des mesures d'évitement devront être mises en œuvre ce qui conduirait à modifier le plan d'aménagement et à actualiser l'étude d'impact.

Les mesures du secteur d'aménagement

Concernant la plantation de haies, quelques espèces locales sont proposées. Cependant le calendrier de plantation, la hauteur et épaisseur des haies, et les modalités d'entretien et la typologie des espèces végétales autorisées et interdites ne sont pas précisées. Or ces éléments permettent d'évaluer si cette mesure aura un réel gain écologique. De plus, le coût de ces plantations n'est pas indiqué et une grande partie d'entre elles est laissée à l'appréciation des seuls acquéreurs. Il est notamment indiqué que « *les fourrés périphériques seront conservés* » mais la rédaction, contradictoire, ne garantit pas leur mise en œuvre réelle : p.159 il est question « *d'incitation* » et de « *préconisation* » (p. 161) à l'attention des acquéreurs de lots mais dans le même temps il est indiqué que « *le règlement interdira toute construction dans ces espaces* ». (p 159).

La MRAe estime donc que ces mesures sont trop imprécises : si les choix et les coûts restent à la charge des acquéreurs, le risque de voir apparaître des murets ou clôtures, ne permettant pas le déplacement de la petite faune, et de voir disparaître des haies est réel. Le règlement de lotissement devra reprendre et préciser les mesures retenues dans l'étude d'impact, laquelle doit préciser les engagements des différents acteurs afin que cette trame verte et les mesures relatives à la biodiversité soit efficiente. Les cordons végétalisés de type haie champêtre prévus sur les secteurs ouverts nécessitent d'être plantés par le maître d'ouvrage afin de garantir leur bonne réalisation, et d'interdire dans règlement du lotissement leur destruction.

Le MRAe recommande de préciser les mesures en matière de plantation d'espèces végétales en indiquant le calendrier de plantation, la hauteur et épaisseur des haies, la typologie des espèces végétales autorisées et interdites et les modalités d'entretien.

Elle recommande de reporter ces mesures dans le règlement de lotissement en levant toute ambiguïté sur l'obligation de leur mise en œuvre par les acquéreurs et en réglementant leur entretien.

Des modalités de suivi du milieu naturel sont également proposées dans l'étude d'impact. Une campagne par an pourra être réalisée au printemps ou à l'été pendant 5 ans, puis tous les 3 ans entre 5 ans et 15 ans.

La MRAe recommande d'apporter des précisions concernant les mesures de suivi par l'écologue.

3.2 Adaptation au changement climatique

La commune est peu desservie par les transports en commun et par un réseau vélo sécurisé. Cependant, au regard de l'emplacement stratégique du projet de l'Argentière, la réalisation d'un réseau adapté à l'usage du vélo peut impulser une dynamique sur la commune en reliant ce site aux zones concentrant les équipements au sud-est. Or le projet prévoit l'aménagement de voiries à usage routier, ainsi que des cheminements doux mais l'usage de ces cheminements par les vélos est peu développé dans l'étude d'impact et questionne sur la possibilité réelle de l'usage du vélo en site dédié et adapté, malgré la mise en place de parkings vélo sur 4 zones.

L'aménagement des parkings et places de stationnement nécessite de rester perméable et contribuer ainsi à la gestion des eaux pluviales et à la limitation des îlots de chaleur. Une réflexion sur leur mutualisation avec les commerces limitrophes est également attendue.

11 Il convient de se référer au guide de prise en compte des zones humides dans les dossiers loi sur l'eau, accessible via le lien : <https://www.haute-garonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-eau-risques-naturels-et-technologiques/Procédures-environnementales/Eau-et-assainissement/Zones-humides/Prise-en-compte-des-zones-humides-dans-les-projets-au-titre-de-la-loi-sur-l-eau-ou-des-ICPE>

Aucun diagnostic à l'échelle communale et par secteur d'activités n'a été réalisé en matière d'émissions de gaz à effet de serre (GES) et de consommations énergétiques (chauffage, électricité notamment). Cette absence de diagnostic ne permet pas de mesurer l'impact et l'évolution réels des activités liées au futur lotissement.

L'étude d'impact en matière d'émission de GES est incomplète. En effet, les nouvelles émissions de GES qui seront engendrées dans le cadre des activités liées au lotissement en termes de mobilité, d'éclairage public, de production de déchets, de climatisation des commerces ou de construction neuve (chauffage par exemple), ne sont ni chiffrées ni estimées. En matière de mobilité, l'étude d'impact n'a pas évalué l'impact des nouveaux déplacements sur les émissions de GES. Le rapport indique seulement que cet impact serait faible au regard du « *trafic routier supplémentaire généré par le projet* ».

Seul le changement d'affectation des sols lié à l'aménagement de ce lotissement figure dans l'étude qui conclut que cette évolution « *conduira à l'émission de près de 546 T eq CO2 de gaz à effet de serre* ». Cette hausse est considérée comme « *modérée* ».

Certaines mesures envisagées (création de liaisons douces et d'aires de stationnement dédiées aux vélos notamment) sont toutefois de nature à limiter cette hausse de GES. Malgré ces mesures envisagées, le rapport indique que le déboisement et les activités liées à la création du lotissement auront plusieurs impacts sur les émissions de GES et le changement climatique :

- Déstockage de gaz à effet de serre (carbone contenu dans les arbres et le sol) / changement d'affectation des sols ;
- Diminution de la capacité de fixation du CO2 (les arbres sont considérés comme des réservoirs à carbone les plus importants) ;
- Augmentation locale de population, donc des déplacements (dont motorisés), donc des émissions de gaz à effet de serre ;
- Perte d'un îlot de fraîcheur (la température entre le cœur du village et la zone boisée peut varier de 5 à 10 °C pendant la période estivale).

Concernant l'impact du projet sur le climat, l'étude d'impact constate que les incidences consécutives à la disparition des 4,5 ha (réduction de l'évapotranspiration au profit de l'infiltration et du ruissellement, augmentation moyenne des températures au niveau des parcelles de 8 à 10 °C, modifications des mouvements d'air) « *ne seront perceptibles que pour les riverains immédiats* ». L'incidence est considérée comme « *modérée* ».

Des relevés effectués avant/après par l'OREO en matière de consommations énergétiques et d'émissions de GES auraient cependant permis de mesurer avec exactitude l'impact réel du déboisement et des activités liées au futur lotissement.

En matière de construction, le projet ne prévoit pas de bornes de recharges électriques. Il est rappelé que l'article 41 de la Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte oblige les propriétaires, copropriétaires, maîtres d'ouvrage (État, collectivités territoriales, maîtres d'ouvrages privés..., maîtres d'œuvre...) à pré-équiper une partie des places de stationnements liées au bâtiment en vue d'installer des bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides. Cette disposition s'applique pour les permis de construire déposés à compter du 1^{er} Janvier 2017.

Le MRAe recommande de retravailler la place des modes doux dans le programme d'aménagement en lien avec les quartiers limitrophes et notamment ceux plus à l'est qui regroupent les équipements.

Elle recommande d'optimiser la perméabilité et l'usage des parkings par une mutualisation avec les commerces nouvellement implantés.

La MRAe recommande également de compléter l'étude d'impact en matière d'émission de GES notamment en effectuant des analyses avant/après par l'OREO en matière de consommations énergétiques et d'émissions de GES et en effectuant des mesures avec exactitude sur l'impact réel du déboisement et des activités liées au futur lotissement. Il s'agit d'évaluer le déstockage de gaz lié au déboisement et de compenser nouvelles émissions de GES qui seront engendrées dans le cadre des activités liées au lotissement.

La MRAe rappelle que le projet doit prévoir des bornes de recharges électriques conformément à la réglementation en vigueur.