



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

**Avis
sur la réalisation d'un lotissement lieu-dit "en Claque" à L'ISLE
JOURDAIN (32)**

N°Saisine : 2023-012605

N°MRAe : 2024APO11

Avis émis le 08 février 2024

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 12 décembre 2023, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la communauté de communes de la Gascogne Toulousaine sur le projet de réalisation d'un lotissement au lieu-dit "en Claque" sur la commune de L'Isle-Jourdain (32).

Le dossier comprenait une étude d'impact datée de novembre 2023 et le permis d'aménager en date d'août 2023.

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 lors de la réunion du 8 février 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Bertrand Schatz, Philippe Chamaret, Annie Viu, Yves Gouisset, Christophe Conan, Stéphane Pelat, Philippe Junquet et Jean-Michel Salles.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres 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 sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département [qui a répondu en date du 13 décembre 2023, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) qui a répondu en date du 29 décembre 2023.

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 et sur le site internet de la communauté de communes de la Gascogne toulousaine, autorité compétente pour autoriser le projet.

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

SYNTHÈSE

Le projet concerne l'aménagement d'un lotissement à vocation d'habitat, situé dans le département du Gers, sur la commune de L'Isle Jourdain. Le projet vise l'urbanisation de 9,4 hectares de friches et de formations arbustives et boisées dans le but de créer 206 logements.

Le projet de lotissement « les Ninets » a déjà fait l'objet d'un avis de la MRAe dans le cadre d'une première demande de permis d'aménager qui a abouti à un refus. La MRAe est en conséquence ressaisie au titre d'une nouvelle demande de permis d'aménager.

Sur le plan environnemental, plusieurs modifications du projet sont positives en matière de maîtrise de la consommation d'espace, d'usage des mobilités douces et de préservation du paysage. Toutefois, sur le volet biodiversité, l'étude d'impact est jugée à la fois incomplète et inadaptée, car elle ne prend toujours pas en compte les prospections réalisées avant le gyrobroyage du site. Par ailleurs, la façon dont le maître d'ouvrage entend mettre en œuvre la séquence éviter, réduire, compenser (ERC) reste trop souvent au niveau des généralités et des intentions, sans déclinaison suffisamment opérationnelle valant engagement du maître d'ouvrage.

La MRAe recommande de présenter des mesures garantissant la mise en œuvre de la mesure d'évitement relative à la parcelle BD n°40.

Le projet présente des enjeux en matière d'effets cumulés avec les autres projets d'urbanisation, en particulier en ce qui concerne la perte de biodiversité, l'artificialisation des sols et la multiplication des déplacements. À ce titre, la MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés avec les projets connus sur la commune en quantifiant les incidences en termes de consommation d'espace, de biodiversité et de déplacement afin d'en tenir compte dans le déroulement de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Sur le volet transition énergétique, la MRAe recommande au maître d'ouvrage de compléter son dossier pour y indiquer les modalités de prise en compte du PCAET du Pays des Portes de Gascogne. Elle recommande de compléter l'étude d'impact par un bilan carbone du projet, de préciser les mesures visant à maîtriser et réduire les émissions de GES, ainsi que les modalités de suivi de ces objectifs, et de quantifier les réductions d'émissions de GES attendues au regard des choix opérés.

Enfin, de façon générale, afin de comprendre les choix programmatiques retenus, des précisions sont attendues sur la stratégie de développement de l'urbanisation de la commune.

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

L'Isle Jourdain est une commune de l'aire urbaine de Toulouse située à l'est du département du Gers, à la lisière de la Haute-Garonne à 35 kilomètres de Toulouse et à 45 km d'Auch. Avec 9 324 habitants en 2021, elle est la deuxième commune du département en termes de population. Elle bénéficie de la présence d'une gare et de la RN 124 qui lie L'Isle Jourdain aux villes d'Auch et de Toulouse. Les flux de population sont majoritairement dirigés vers Toulouse. La commune dispose de nombreux équipements sportifs et culturels.

La commune de L'Isle Jourdain envisage l'aménagement d'un lotissement à vocation d'habitat. Le terrain est situé à l'est du village et à proximité de la gare et de constructions pavillonnaires, au lieu-dit « *En Claque* ». Le site présente une pente orientée du nord-est vers le sud-ouest assez prononcée (19 %). Il est structuré par le ruisseau Lafitte qui longe le site selon un axe sud-est / nord-ouest et le chemin de randonnée des Ninets en surplomb. Le site est majoritairement composé de friches et de formations arbustives et boisées. Sur la partie basse du site, plusieurs zones humides jouxtent le cours d'eau.

Le projet a déjà fait l'objet d'un avis de la MRAe et d'une enquête publique au titre des articles R123-1 et R122-2 du Code de l'environnement.

La MRAe avait relevé, dans son avis du 17 mai 2021², le gyrobroyage du site sur une large bande de l'ordre de 8 hectares et la destruction d'une très grande majorité des éléments herbacés, arbustifs et arborés qui étaient présents avant la réalisation de l'état initial de l'étude d'impact.

Pour donner suite à l'enquête publique, à la prise en compte des recommandations du commissaire enquêteur et de la MRAe, à l'avis des riverains, et au refus des permis d'aménager liés à l'étude d'impact initiale, le présent dossier propose un nouveau projet d'aménagement du secteur "En Claque".

Le projet prévoit notamment les modifications suivantes :

- la réduction de l'emprise totale, 9,4 ha au lieu de 10,5 ha ;
- l'augmentation de la densité, en prévoyant 206 logements sur la surface située en zone AU de 7,5 ha, soit 27 logements/hectare, au lieu des 128 logements prévus initialement ;
- la préservation du chemin des Ninets en supprimant tous les accès des lots donnant sur ce dernier ;
- la préservation des arbres existants, la plantation de nombreux arbres au sein des espaces verts et le long des voies, la renaturation de la zone N par plantation ;
- l'augmentation des zones non constructibles en fond de lots ;
- la réduction de l'imperméabilisation globale du projet (passage de 70 à 73 % de surfaces non imperméabilisées) ;
- la suppression de la liaison inter-quartiers afin de limiter les déplacements routiers et favoriser les déplacements doux.

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021apo41.pdf>



Photo montage du projet (p. 29 de l'étude d'impact)

Le plan de masse du projet est présenté en page 9.

1.2 Cadre juridique

La MRAe est ressaisie, à ce stade, au titre de la procédure de permis d'aménager.

Du fait des modalités de collecte et de rejet retenues pour les eaux pluviales, le projet sera soumis à déclaration au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement au regard de la superficie du bassin versant intercepté par le projet.

Le PLU en vigueur et applicable sur ces terrains en zone AU, Ub2, N et Ni, est celui approuvé par la commune de L'Isle-Jourdain en date du 6 décembre 2013. Le secteur comprenant l'emprise du projet est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) déterminée lors de la première modification du PLU approuvée le 16 décembre 2014.

1.3 Principaux enjeux environnementaux 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 prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels ;
- la préservation des zones humides ;
- les déplacements, la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre ;
- la consommation d'espace.

2 Qualité de l'étude d'impact

En tant qu'opération d'aménagement, le projet doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR), dont les conclusions et une description de la façon dont il en est tenu compte doivent être jointes au dossier d'étude d'impact, conformément à l'art. L.300-1-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, depuis 2021, la loi climat et résilience a complété cet article en instaurant l'obligation de réalisation d'une étude sur l'optimisation de la densité des constructions pour les opérations soumises à évaluation environnementale. Les conclusions de cette analyse sont à intégrer à l'étude d'impact relative au projet (R.122-5 du code de l'environnement) et l'étude doit être annexée au dossier.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact conformément aux exigences du Code de l'urbanisme (article L300-1-1)³. Il est notamment attendu une délimitation claire du projet de lotissement, une justification de la densité retenue, des dispositions en matière d'optimisation des places de stationnement, de développement des ENR et d'emprise au sol.

L'étude d'impact constate un cumul des incidences du projet avec les aménagements de la ZAC Porterie/Barcelonne et la zone d'activité de Pont-Peyrin, en termes de biodiversité, de paysage, d'occupation des sols, de déplacement, de consommation énergétique. Les incidences de ces différents projets ne sont pas quantifiées, notamment en termes d'évolution de l'occupation des sols, de biodiversité ou de trafic routier, ni les mesures compensatoires qui leur sont associées.

La MRAe recommande de compléter l'analyse des effets cumulés avec les projets connus sur la commune en quantifiant les incidences en termes de consommation d'espace, de biodiversité et de déplacement, et d'en tenir compte dans le déroulement de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

À ce stade, le dossier demeure imprécis sur les choix opérés et les engagements du dossier restent souvent vagues ou portent parfois sur des prescriptions déjà existantes (mesure d'évitement E1 : bande inconstructible le long du cours d'eau imposée par le PPRI, mesure de réduction R11 : norme RE2020 déjà obligatoire). La formulation des extraits de l'étude d'impact ci-après laisse craindre que les mesures évoquées ne seront ni suffisamment précises ni suffisamment prescriptives pour réellement favoriser la protection des enjeux environnementaux. L'étude d'impact doit présenter des engagements environnementaux fermes.

« Une signalisation particulière ou une mise en défens de ces habitats pourra être instaurée lors de la phase travaux » (mesure d'évitement E2, p.113)

« Stationnements limités au maximum nécessaire par rapport au PLU en vigueur », « limiter l'imperméabilisation des accès des lots libres » (mesure d'évitement E8 p.115)

« La période des travaux pourra être adaptée selon les phases du chantier » (mesure de réduction R1, p.117)

« un revêtement adapté pourra être privilégié afin de permettre aux écoulements de surface de se réaliser librement et de recharger le sol ou le ruisseau » (mesure de réduction R3, p.118)

« L'aménagement du secteur d'En Claque prévoit l'utilisation de candélabres photovoltaïques, dans la mesure du possible » (mesure de réduction R4, p.118)

« Une fauche tardive raisonnée sera à favoriser et à adapter selon les milieux » (mesure de réduction R8, p.119)

« chaque logement pourra être équipé d'une prise adaptée à la recharge d'équipements électriques » (mesure de réduction 12, p.121)

3 L'article L300-1-1 du Code de l'urbanisme indique que « Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet : 1° 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 ; 2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. »

La MRAe rappelle que les permis d'aménager soumis à étude d'impact doivent prévoir les mesures « ERC » destinées à éviter les incidences négatives notables du projet sur l'environnement, à réduire celles qui ne peuvent l'être et à compenser celles qui ne peuvent être ni évitées ni réduites. Il est donc nécessaire de présenter des mesures ERC claires et fermes.

La MRAe recommande de préciser clairement les engagements environnementaux qui seront prescrits aux aménageurs et constructeurs.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Préservation de la biodiversité

Le site n'est pas directement concerné par des zonages d'inventaires ou de protection de la biodiversité.

Le site a été défriché avant la réalisation des inventaires naturalistes et l'identification des zones humides. À ce titre, dans son avis sur le premier permis d'aménager déposé, la MRAe recommandait de proposer une analyse de l'état des lieux, par tout moyen disponible, de la situation qui prévalait avant le gyrobroyage, en particulier en fournissant le résultat des inventaires réalisés de 2014 à 2019. Or, l'état initial n'a pas été modifié et s'appuie toujours sur des inventaires réalisés sur des terrains préalablement gyrobroyés.



État de l'entrée du site (rond point D9) en octobre 2018 – Source : Google Street View



État du site avant et après défrichage (source : Permis d'aménager et Google Maps)

Seule une analyse sommaire des habitats naturels qui préexistaient avant le gyrobroyage est présentée en page 85 de l'étude d'impact.

Or, la MRAe relève que les enjeux jugés modérés se situent au niveau de la partie est du projet qui n'a pas été défrichée, notamment les habitats d'espèces d'oiseaux protégés (reproduction, chasse et repos),

Par ailleurs, l'étude d'impact souligne l'atteinte aux habitats d'espèces protégées liée au gyrobroyage :

« L'aire d'étude étant largement dominée par une zone défrichée, elle se révèle peu attractive pour la biodiversité » (p.68)

« Les espèces généralistes et des milieux anthropisés sont majoritaires au sein de l'aire d'étude traduisant l'influence de la ville et la recolonisation d'un milieu perturbé (défrichement). » (p.69)

« Le débroussaillage effectué sur le site réduit considérablement le nombre de zones de refuges pour les reptiles. De fait, seule une espèce de reptile a été recensé » (p.77)

« Les enjeux herpétologiques au niveau local ne sont pas très importants, notamment du fait du fait de l'entretien de la végétation qui a été mené. » (p.78)

« La richesse spécifique d'invertébrés dans l'aire d'étude peut être désignée comme faible, ce qui est expliqué par l'entretien effectué sur le site. » (p.79)

Enfin, l'analyse des effets cumulés précise que plusieurs projets à proximité conduiront à l'altération d'habitat d'espèces protégées (p.26).

La MRAe rappelle que la suppression de la végétation par gyrobroyage étant constitutive du projet, elle doit être prise en compte dans l'étude d'impact. En l'état, en se fondant sur un état initial totalement remanié et dégradé, la MRAe considère que l'évaluation environnementale est inadaptée et insincère.

La MRAe ne peut dès lors pas évaluer l'impact du projet sur l'environnement et n'est pas en mesure de porter une appréciation sur la pertinence de l'évaluation environnementale et sur les mesures à mettre en œuvre d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts. En l'état, la synthèse, qui conclut à des incidences négligeables à faibles sur l'ensemble des groupes faunistiques sur la base d'un état initial du site « dans un état de conservation dégradé et ne pouvant actuellement pas accueillir d'oiseaux nicheurs. » (tableau 45, p.100) reste entièrement à démontrer (p.131).

Il est donc toujours attendu une nouvelle analyse de l'état initial fondée sur les prospections réalisées (en mai 2014, juillet 2014, mai 2016, juin 2016, janvier 2017, mars 2017, octobre 2017, mars 2018, mai 2018, juin 2018, juillet 2018, octobre 2018, janvier 2019, mars 2019 et mai 2019) et sur une analyse détaillée des potentialités d'accueil de biodiversité (au regard des photos du site, des photos aériennes, des habitats comparables situés à proximité du site, des stades d'évolution de la végétation, de la diversité, de la structure, de la connectivité de la trame verte...)

La MRAe recommande de compléter l'analyse de l'état des lieux, par tout moyen disponible, de la situation qui prévalait avant le gyrobroyage, en particulier en fournissant le résultat des inventaires réalisés de 2014 à 2019. Sur la base de cet état initial, elle recommande de proposer des mesures de réduction et de compensation adaptées et justifiées.

Il est indiqué que « la préservation en l'état » (p.28) de la parcelle BD n°40 permet :

- de préserver les zones humides et arbres remarquables (p.104);
- de préserver les perceptions paysagères du secteur (p.106) ;
- de réduire les impacts cumulés concernant la consommation d'espaces grâce à la conservation de grandes surfaces de pleine terre non artificialisées (p. 108).

Plan de masse du projet



Ces mesures de préservation s'accordent difficilement avec le réseau viaire⁴ du plan de masse qui présente un risque d'extension ultérieure du projet de lotissement.

La MRAe recommande de présenter des mesures garantissant la mise en œuvre de la mesure d'évitement relative à la parcelle BD n°40. A défaut, elle recommande de réduire ou de compenser les enjeux identifiés.

L'étude d'impact évoque une piste compensatoire envisageable qui porterait sur la restauration des milieux ouverts sur une superficie d'environ 4 ha, sur la commune de Auch, à 39 km du site du projet (p.133). La MRAe estime pertinent de prévoir une mesure compensatoire favorable à l'avifaune nicheuse des milieux ouverts et buissonnants dont les populations sont majoritairement en déclin. Toutefois, la MRAe rappelle que la conception des mesures compensatoires nécessite d'identifier précisément les enjeux de biodiversité potentiellement impactés, de caractériser les pertes pour chacun des enjeux identifiés et d'évaluer les gains attendus de la mesure compensatoire. Par ailleurs, les mesures compensatoires doivent être conçues de manière à produire des impacts qui présentent un caractère pérenne et sont mises en œuvre en priorité à proximité du site impacté.

La MRAe recommande de proposer des mesures compensatoires favorable à l'avifaune nicheuse des milieux ouverts et buissonnants à la fois garanties, précises, effectives et adaptées aux incidences du projet global.

4 Le réseau viaire d'une ville est le réseau formé par toutes les voies de circulation qui la desservent

3.2 Préservation des zones humides

Il est indiqué qu'une bande inconstructible de 10 m autour du Ruisseau de Lafitte permet de conserver les zones humides identifiées. Pour rendre cette affirmation explicite, il est attendu une description précise des aménagements en fond de vallée et la présentation d'un plan de masse lisible localisant les zones humides, les fonds de jardins, les noues d'interception des eaux pluviales et la bande cyclable envisagées.

La MRAe recommande de produire un plan de masse lisible permettant de comprendre l'articulation entre les zones humides et les aménagements prévus en fond de vallée.

3.3 Transition énergétique

Le dossier se contente de présenter succinctement le PCAET du Pays des Portes de Gascogne sans indiquer de quelle manière le projet de lotissement le prend en compte. De manière générale, de nombreux objectifs stratégiques du PCAET adaptés au projet ne sont pas abordés dans l'étude d'impact (ex : la récupération d'eau de pluie, la mixité fonctionnelle, la création de tiers lieux, la performance énergétique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, l'utilisation des matériaux biosourcés, le bioclimatisme,...) et d'autres sont insuffisamment traités (bilan carbone, déplacement actif, artificialisation des sols).

La MRAe recommande au maître d'ouvrage de compléter son dossier pour y indiquer les modalités de prise en compte du PCAET du Pays des Portes de Gascogne.

L'étude d'impact ne présente pas le bilan des émissions de GES liées à la réalisation du projet. Aucune estimation quantitative des émissions de GES de la phase travaux n'est fournie. La MRAe rappelle que cette phase est sous la responsabilité pleine et entière du maître d'ouvrage, qui dispose donc des leviers nécessaires pour conduire une véritable démarche « éviter-réduire-compenser ».

S'agissant de la phase exploitation, les données présentées ne sont pas justifiées. La conclusion qui précise qu'« au total, et pour la partie « résidentielle » en phase exploitation, le futur lotissement émettra au maximum entre 1,44 T de CO₂ et 1,49 T de CO₂/an » doit d'être explicitée, afin de comprendre quelles sont les mesures envisagées pour atteindre ce résultat.

Afin de clarifier l'étude d'impact sur cette thématique, il est attendu une quantification s'inspirant du décret 2017-725 du 3 mai 2017 relatif aux principes et modalités de calcul des émissions de gaz à effet de serre des projets publics, intégrant les émissions qui résultent de la phase de réalisation et de fonctionnement. Cette quantification devrait permettre au public de comprendre comment le projet entend réduire les émissions de GES au regard des choix opérés (optimisation de l'artificialisation des sols, choix de matériaux bas carbone, choix des systèmes constructifs, choix des énergies moins carbonées, mobilités décarbonées...).

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un bilan carbone du projet, de préciser les mesures visant à maîtriser et réduire les émissions de GES, ainsi que les modalités de suivi de ces objectifs, et de quantifier les réductions d'émissions de GES attendues au regard des choix opérés.

Le dossier évoque comme intention le développement des mobilités actives. Il est indiqué que des trottoirs piétonniers et une piste cyclable parcourront le site. Il conviendrait donc de décrire les connexions extérieures envisagées avec la piste cyclable et de les présenter sur une carte lisible.

3.4 Maîtrise de la consommation d'espace

La commune connaît depuis une trentaine d'années une progression démographique importante sous l'influence de la métropole toulousaine. Le taux de croissance démographique a atteint +2,8 % entre 1999 et 2009, +2,7 % entre 2009 et 2014 et +1,7 % entre 2014 et 2020 (source INSEE).

La commune de l'Isle Jourdain, deuxième commune la plus peuplée du département du Gers après Auch, « s'impose au sein du territoire comme un pôle urbain fort » et « fait partie des 10 communes qui concentrent 58 % des emplois du SCoT de Gascogne » (p.55 de l'étude d'impact). La commune de l'Isle Jourdain est donc

identifiée en tant que polarité et appelée à accueillir une grande part du développement du territoire. Le site du projet se situe à 8 minutes à pied de la gare de l'Isle Jourdain.

La MRAe relève favorablement une augmentation de la densité en faveur d'un usage économe de l'espace. Le projet prévoit d'aller au-delà de la recommandation de l'OAP mentionnant une densité minimale de 10 logements/ha en tendant vers un ratio de 27 logements/ha (la zone constructible sur le terrain d'assiette du projet est d'environ 7,5 ha pour un aménagement d'ensemble d'environ 206 logements).

Toutefois, s'agissant d'un secteur stratégique, proche de la gare, du centre-ville, des commerces et des écoles, la programmation et la densité du projet devraient être justifiées au regard de la stratégie foncière envisagée par la commune et la communauté d'agglomération et du rôle actuel et futur de la gare dans le système de transport et dans le fonctionnement du territoire.

Le projet de lotissement (9,4 ha) est contigu et directement relié à un projet également à vocation d'habitat, la ZAC Porterie Barcellone (22,8 ha). À terme, ces deux projets contigus, contribueront à une augmentation de la population communale de l'ordre de 10 %. Au total, le secteur prévoit la création de près de 600 logements sur environ 32 ha en extension urbaine. La MRAe ne relève pourtant aucune justification des choix programmatiques sur ces deux projets structurants. Il convient donc d'apporter des précisions sur ces secteurs de développement urbain, pour comprendre la cohérence de la stratégie de développement de la commune et justifier les choix programmatiques retenus afin d'optimiser le projet global dans une optique de meilleure prise en compte de l'environnement (densité, mixité fonctionnelle, mobilité, principe d'aménagement...).

La MRAe recommande de présenter l'ensemble des opérations constitutives du projet urbain global ainsi que leur calendrier opérationnel et de préciser l'articulation entre le projet de lotissement « les Ninets » et le projet de ZAC Porterie Barcellone.

Elle recommande de justifier les choix programmatiques retenus dans une logique de meilleure prise en compte de l'environnement (densité, mixité fonctionnelle, mobilité, forme urbaine, implantation...).