



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis sur le projet de la communauté de communes Sor et Agout
de création d'un parc d'activités bien être et santé à Soual
(TARN)**

N°Saisine : 2023-012534

N°MRAe : 2024APO2

Avis émis le 16 janvier 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 16 novembre 2023, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la préfecture du Tarn sur le projet de création d'un parc d'activités bien être et santé à Soual (département du Tarn).

Le dossier comprend une étude d'impact, ainsi que les diverses pièces attachées au permis d'aménager dont le dossier de déclaration loi sur l'eau.

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 07 janvier 2022) par Philippe Chamaret, Florent Tarrisse, Annie Viu, Bertrand Schatz.

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.

La saisine comprenait la contribution du préfet du département du Tarn et de l'agence régionale de santé (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 et sur le site internet de la Préfecture du Tarn, autorité compétente pour autoriser le projet.

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

SYNTHÈSE

Le projet consiste en la création d'une zone d'activités économique (ZAE) sur la commune de Soual. Le permis d'aménager concerne une surface totale de 5,3 ha qui se compose de 15 lots de 2 000 m² à 8 900 m². La surface de plancher maximale envisagée est de 4,5 ha et est prioritairement envisagée pour des activités de confection, production, logistique et recherche de la filière santé/bien-être, des activités de production, d'artisanat et de prestations de services.

Depuis l'adoption du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de 2019, de forts objectifs de réduction de la consommation d'espace ont été fixés au niveau régional et national. La MR Ae recommande que la réalisation de cette zone d'activité économique soit l'occasion pour la communauté de communes de revoir à la baisse les zones d'urbanisation future et d'urbanisation immédiate figurant dans le PLUi afin de s'inscrire pleinement dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace.

Une partie des thématiques environnementales attendues pour ce type de projet sont à peine abordées dans l'étude d'impact : le dossier n'évalue pas l'évolution des déplacements induite par le projet, ni les incidences qui en découlent en matière de nuisances sonores, d'exposition des personnes à la pollution de l'air, d'adaptation des modes actifs de déplacement ou de transport en commun (voir § 3.3).

Le porteur de projet n'apporte pas non plus à ce stade de garantie sur la recherche d'économie d'énergie dans la phase de travaux puis dans la phase d'exploitation des différents lots ou la recherche dans le règlement de la ZAE d'avoir recours à des énergies décarbonées.(voir § 3.4).

Enfin, l'étude d'impact n'inclut pas de bilan global des émissions de gaz à effet de serre de la ZAE sur la base d'une analyse de cycle de vie intégrant la phase de construction et la phase d'exploitation de ses infrastructures et futurs bâtiments, et à la suite n'intègre pas de mesures permettant de diminuer au maximum les émissions de gaz à effet de serre et des mesures de compensation locale visant à atteindre la neutralité carbone du projet.

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

AVIS DÉTAILLÉ

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet consiste en la création d'une zone d'activités bien-être/santé sur la commune de Soual. Il se positionne au nord de la commune de l'autre côté de la RN 126 où se situe la Zone d'Activité Économique (ZAE) de la Prade. Le projet se situe à environ 9 km au sud-ouest de Castres et 50 km à l'est de Toulouse. Le site est actuellement libre de toute construction. Il se compose de prairies et de cultures annuelles délimitées par des haies.



Figure 1 : localisation du projet (source : étude d'impact)

La création de la zone ZAE a pour objectifs premiers :

- de créer un pôle d'activités bien – être / Santé au quotidien
- d'améliorer le cadre de vie des entreprises.

Le parc d'activités doit être implanté à proximité immédiate de la bande de déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de liaison autoroutière Castres-Toulouse (A69), plus précisément à proximité du diffuseur prévu à Soual comme le montre le plan proposé page 13 de l'étude d'impact. Le projet s'articule autour de l'armature paysagère préexistante qui sera maintenue à l'écart des surfaces viabilisées et sera élargie afin d'en améliorer l'intérêt écologique. Le permis d'aménager concerne une surface totale de 5,3 ha qui comprendra 15 lots de 2 000 m² à 8 900 m². La surface de plancher maximale envisagée est de 4,5 ha. Cette ZAE offrira de nouvelles opportunités d'implantation aux entreprises. Les activités économiques prioritaires retenues sont :

- Les activités de confection, production, logistique et recherche de la filière santé/bien-être,
- Les activités de production, d'artisanat et de prestations de services.

Les emprises de voiries sont d'une largeur de 8 m, et sont parfois accompagnées de noues quand cela est nécessaire. Le raccordement à l'échangeur autoroutier permet la création d'une desserte en sens unique du site.

Les eaux pluviales des îlots privatifs seront gérées à la parcelle pour se conformer au règlement du SAGE-AGOUT avec notamment le principe d'utilisation des techniques alternatives au tout tuyau (noues, fossés, jardins de pluies, échelles d'eau...). Ainsi, aucun rejet dans le milieu naturel n'interviendra sans prétraitement qualitatif. Pour la voirie, les eaux pluviales seront collectées directement par un ensemble d'ouvrages de collecte (caniveaux et grilles) et raccordées à des noues de collecte assurant la rétention. Pour les cheminements, elles seront collectées superficiellement et cela par un ensemble de noues.

L'assainissement des eaux usées, raccordé au réseau de la commune, sera assuré par un collecteur principal en PVC d'un diamètre de 200 mm mis en place sur un lit de pose en sable et protégé par un enrobage en matériaux concassés (gravillon de petite taille de 3 à 6 mm). Le remblaiement sera ensuite réalisé en matériaux concassés 0/20 jusqu'en sous-face des structures de voiries.

L'adduction d'eau potable se fera à partir du réseau existant au droit de la zone d'activité de la Prade. Les travaux comprendront outre la création d'une liaison en PVC et la réalisation des branchements, la mise en place d'une attente pour chaque lot avec une plaque pleine et une bouche à clef.

Des espaces communs sont développés sur site en accompagnement des mobilités douces et intègrent du mobilier urbain.

Enfin, le permis d'aménager présente en annexe 9 une première hypothèse d'implantation des bâtiments :

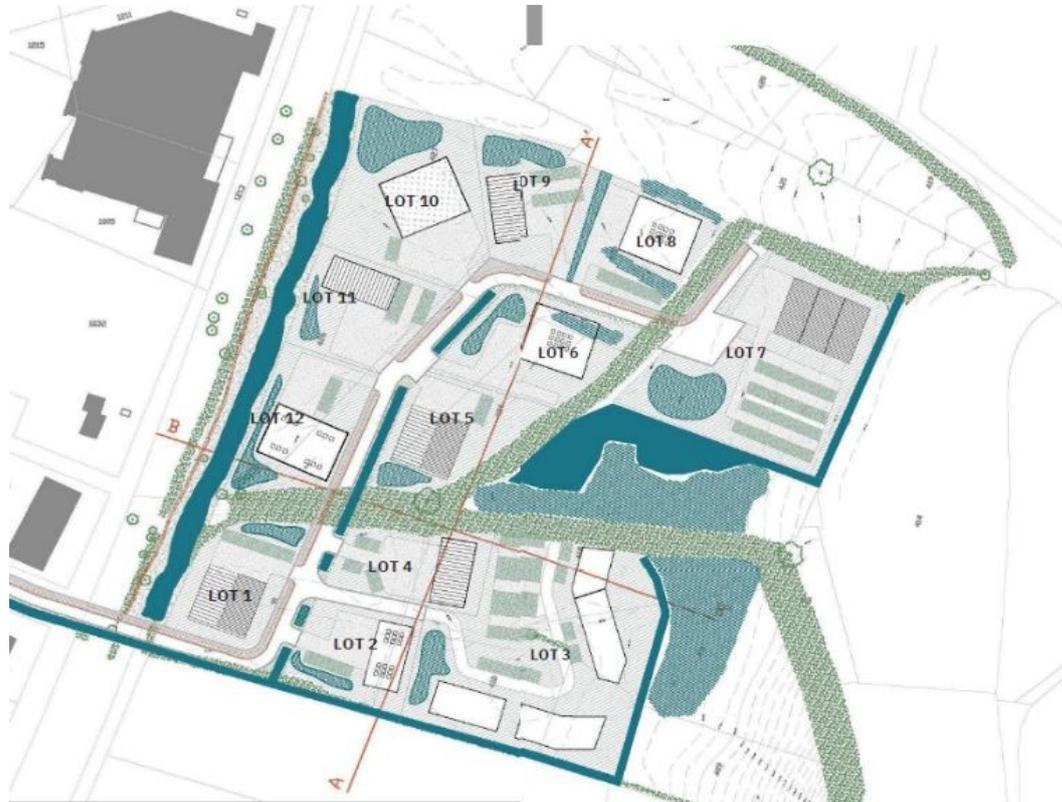


Figure 2 : Hypothèse d'implantation des bâtiments – annexe 9 du PA

Les impacts du projet ne peuvent pas être totalement évalués, car les activités précises qui s'installeront dans la ZAE ne sont pas encore connues et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) pas toutes définies. La MRAe rappelle que les dispositions de l'article L. 122-1-1-III² du code de l'environnement pourront s'appliquer et qu'elles permettront de compléter l'étude d'impact au fur et à mesure de l'évolution de la connaissance des différentes opérations constituant le projet global et des autorisations successives.

La MRAe recommande aux maîtres d'ouvrage concernés, pour toute autre autorisation concernant tout ou partie d'opération située dans le périmètre de la ZAE, de compléter l'étude d'impact sur les champs manquants et de l'actualiser au fur et à mesure de l'avancée des différentes opérations constitutives du projet de ZAE.

- 2 « Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation. Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée, dans le cadre de l'autorisation sollicitée ».

1.2 Cadre juridique

Le projet a fait l'objet d'une demande de cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale en date du 10 décembre 2020. L'examen de ce dernier a donné lieu, compte tenu des impacts pour l'environnement à soumission à étude d'impact dans une décision notifiée au porteur de projet le 22 décembre 2020. Le dossier comprend un dossier de déclaration loi sur l'eau au titre de la rubrique 2.1.5.0.

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 consommation de terrains agricoles participant à l'artificialisation des sols ;
- l'altération de haies, de milieux humides favorisant la fragmentation d'habitats naturels pour la biodiversité et pour la ressource en eau ;
- le paysage avec la dégradation du cadre de vie actuel ;
- la sobriété énergétique, les émissions de gaz à effet de serre (GES), la décarbonation de l'énergie et le changement climatique ;
- la qualité de l'air et les nuisances sonores.

2 Qualité de l'étude d'impact

2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

L'étude d'impact apparaît relativement complète et de bonne qualité. La description du contexte, du diagnostic environnemental, et des enjeux locaux est de qualité. La description des impacts de la ZAE sur l'environnement et la santé publique est analysée avec précision et le niveau de caractérisation de ses impacts est globalement partagé par la MRAe.

Néanmoins, une partie des thématiques environnementales attendues pour ce type de projet sont à peine abordées dans l'étude d'impact : le dossier survole l'évolution des déplacements induits par le projet et les incidences qui en découlent telles que l'augmentation des nuisances sonores, l'exposition des personnes à la pollution de l'air, sur l'évolution des modes actifs de déplacement ou de transport en commun (*voir* § 3.3). Le porteur de projet n'apporte pas non plus à ce stade de garantie sur la recherche d'économie d'énergie dans la phase de travaux puis dans la phase d'exploitation des différents lots ou le recours, dans le règlement de la ZAE, à des énergies décarbonées (*voir* § 3.4).

2.2 Articulation avec les documents de planification

Le territoire dispose d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant les 26 communes de la CCSA. Le périmètre d'étude est classé en zone à urbaniser (Aux) et bénéficie d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)³.

Dans l'avis rendu en 2019 sur le projet de PLUi, la MRAe avait relevé l'importance de la consommation d'espace prévue, et avait recommandé davantage de sélectivité dans les secteurs à urbaniser. Depuis l'adoption de ce PLUi, de nouveaux objectifs de réduction de la consommation d'espace, plus exigeants, ont été fixés au niveau régional⁴ et national⁵.

3 Voir page 200 et 201 de l'étude d'impact (OAP de la Prade).

4

5 La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, promulgué le 22 août 2021, prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, que le rythme de consommation d'espace 2021-2031 respecte l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021.

La MRAe recommande que la réalisation de cette zone d'activité économique soit l'occasion pour la communauté de communes de revoir à la baisse les zones d'urbanisation future et d'urbanisation immédiate figurant dans le PLUi afin de s'inscrire pleinement dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace.

L'étude d'impact ne démontre pas que la conception du projet prend en compte les orientations figurant dans le SRADDET d'Occitanie⁶ notamment l'objectif thématique 1.4 et la règle 11 qui vise à la sobriété foncière et de parvenir à réussir le zéro artificialisation nette à l'horizon 2040 et les nouvelles orientations nationales⁷.

La MRAe recommande à la collectivité, au-delà de la présente procédure, de s'appropriier l'enjeu de sobriété foncière et de questionner la consommation d'espace globalement prévue sur le territoire.

La MRAe recommande de réinterroger la conception du projet au regard des objectifs retenus par le SRADDET d'Occitanie et les nouvelles orientations nationales notamment de sobriété foncière afin de contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2040.

2.3 Justification des choix retenus au regard des alternatives

En application de l'article R 122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage.

L'extension de la zone de la Prade apparaît bien dans le PADD du PLUi de la CCSA⁸. La dynamique économique de la ZA se confirme avec un taux de commercialisation de 100 % en 2023. D'ici 2026, l'extension de la zone devrait bénéficier d'un raccordement direct au diffuseur de l'A69 contigu au projet. Le projet économique du territoire vise à en faire « une vitrine » en priorisant cette dernière comme la seule à bénéficier d'aménagement économique complémentaire à l'échelle intercommunale.

L'étude d'impact présente trois variantes du projet au droit du site retenu. Chacune intègre un « périmètre projet » et un périmètre de compensation à partir du périmètre d'étude initial de 24 hectares suite au premier diagnostic environnemental réalisé. Le projet retenu d'une surface finale de 5,3 ha permet d'éviter de consommer 18 hectares de terres agricoles caractérisées de zones humides. Son positionnement évite au maximum à l'échelle du site les zones à forts enjeux d'un point de vue de la biodiversité et de la ressource en eau. Sur les 4,2 ha concernés par des lots, environ 40 % seront composés de revêtements perméables ou d'espaces verts. Par conséquent, ce sont 3,1 ha qui seront finalement imperméabilisés (2,7 ha de surfaces commerciales + 0,4 ha de voirie publique). Pour la MRAe, le temps long de maturation lors de la conception du projet a conduit la CCSA à une bonne prise en compte d'une grande partie des enjeux environnementaux des parcelles concernées par le projet.

Afin de compenser la destruction d'habitats naturels, la CCSA intègre des mesures compensatoires permettant d'amoinrir les incidences environnementales sur la biodiversité et la ressource en eau. Des améliorations sont toutefois attendues en matière architecturale et paysagère pour l'aménagement des différents lots (voir infra §3).

La MRAe recommande, compte tenu d'une « demande forte des entreprises » à s'implanter sur la zone, que la nature plus précise des activités figure dans le dossier afin d'apprécier l'impact que ses entreprises auront sur l'aménagement de cette zone, conformément à l'article L.122-1 IIII du code de l'environnement.

6 Les schémas régionaux d'aménagement et de développement sont élaborés par les collectivités territoriales pour préciser leurs règles, leur stratégie et leurs objectifs dans les grands domaines de l'aménagement de leur territoire.

7 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie a été approuvé le 14 septembre 2022. Il prévoit notamment dans sa règle n°11 relative à la sobriété foncière d'« engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aux horizons 2030, 2035 et 2040 », permettant de parvenir à l'objectif de « réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040 »

8 Communauté de communes de Sor et Agout.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Biodiversité, milieu naturel et continuités écologiques

Diagnostic environnemental et caractérisation des enjeux environnementaux

L'étude d'impact contient une analyse bibliographique des inventaires et zonages naturalistes⁹. Pour la MRAe, la méthodologie de prospection naturaliste et la pression d'inventaire apparaissent adaptées aux enjeux du projet¹⁰.

L'aire d'étude est proche de milieux urbains, mais s'intègre dans un paysage agricole et bocager préservé de l'autre côté de la voie routière. Les milieux bocagers présents sont utilisés comme zone de chasse, de transit et de reproduction pour de nombreuses espèces.

La zone projet se situe à environ 1,4 km de la ZNIEFF¹¹ de type I : « *Gravières de Cambounet sur le Sor* » avec laquelle elle entretient des liens fonctionnels écologiques pour la faune volante. Les autres zones d'inventaires se situent à des distances plus lointaines.

Le projet est inclus dans un corridor à préserver des milieux ouverts et semi-ouverts du SRADDET d'Occitanie¹². La trame bocagère en bon état de conservation marque fortement le paysage immédiat et contribue à l'attrait écologique de la zone d'étude. Elle facilite grandement le déplacement des espèces à l'échelle de l'écologie paysagère.

Douze habitats et mosaïques d'habitats naturels et semi-naturels sont présents dans l'aire d'étude, dont deux présentent des enjeux de conservation locaux « *modérés à forts* » : les haies naturelles fines buissonnantes à arbustives, ainsi que les haies naturelles épaisses avec arbres de haut jet¹³. Ces deux habitats participent pleinement à la trame verte jusqu'au massif de la montagne noire et assure le bon maintien des continuités écologiques à l'échelle de la commune. Des enjeux « *modérés* » sont également retenus pour les zones humides qui composent l'aire d'étude (voir analyse spécifique §3.2) du fait de leur importance écologique comme zone de chasse pour beaucoup d'espèces notamment les chauves-souris, certains odonates, oiseaux et insectivores.

Les inventaires naturalistes ont permis d'identifier 133 espèces végétales dans l'aire d'étude du projet. Cette richesse floristique s'explique par une diversité d'habitats présents localement avec des milieux ouverts, fermés, des habitats aquatiques et humides. Seule une espèce est évaluée comme patrimoniale, il s'agit de la Gesse de Nissolle que l'on trouve ponctuellement en limite sud de la zone d'étude¹⁴.

Les différentes campagnes d'inventaire ont mis en évidence la présence de 114 espèces faunistiques dans l'aire d'étude du projet. Les espèces les plus représentées sont les insectes et les oiseaux. Cette richesse spécifique plutôt élevée s'explique par le système bocager existant très fonctionnel pour les interactions entre l'ensemble des espèces.

Sur les 50 espèces d'oiseaux identifiés, 40 espèces sont protégées en France. Six espèces possèdent des enjeux de conservation « *moyens* » : la Chouette Chevêche, le Chardonneret élégant, la Cisticole des Joncs, le Gobemouche gris, le Verdier d'Europe et la Buse variable. La carte page 84 de l'étude d'impact permet de les localiser.

L'inventaire des chiroptères a permis d'identifier 13 espèces sur l'ensemble de l'aire d'étude ce qui constitue une diversité assez bonne. Les corridors de déplacement et de chasse se situent sans surprise au niveau des haies et des arbres assez anciens, certains pouvant faire office d'abris permanents ou temporaires pour quelques individus arboricoles comme la Pipistrelle de Nathusius, les Murins ou la Barbastelle d'Europe.

9 Voir page 46 de l'étude d'impact

10 Voir page 47 et suivantes de l'étude d'impact

11 Une znieff est une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Cette zone n'est pas un dispositif de protection réglementaire, même si elle implique un porter à connaissance en cas de projet la concernant.

12 Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est un schéma régional de planification. Le SRADDET en tant que document d'aménagement du territoire ne détermine pas de règles d'affectation et d'utilisation des sols.

13 La carte page 61 de l'étude d'impact permet de localiser avec précision ces différents habitats naturels. La carte page 62 permet de localiser avec précision les secteurs présentant des enjeux.

14 Voir carte localisant l'espèce page 78 de l'étude d'impact.

Six espèces possèdent des enjeux de conservation « modérés » : l'Oreillard gris, le Minoptère de Schreibers, le Murin de Bechstein, le Murin de Natterer, le Murin de grande taille et la Noctule de Leisler. Deux espèces sont évaluées avec des enjeux « forts » : La Noctule commune et la Pipistrelle de Nathusius. La carte page 95 de l'étude d'impact permet de localiser avec précision les individus.

Au cours des prospections de terrain 5 espèces d'amphibiens ont été recensées. Il s'agit du complexe des grenouilles vertes, du Crapaud calamite (enjeu « modéré »), du Triton palmé, de la Salamandre tachetée (enjeu « modéré ») et de la Rainette méridionale. À proximité immédiate de la zone, on trouve le Triton marbré (enjeu « fort ») dans une mare privée¹⁵.

La MRAe partage la caractérisation des enjeux écologiques faune-flore et habitats naturels retenue dans la carte ci-dessous extraite de l'étude d'impact page 112 :

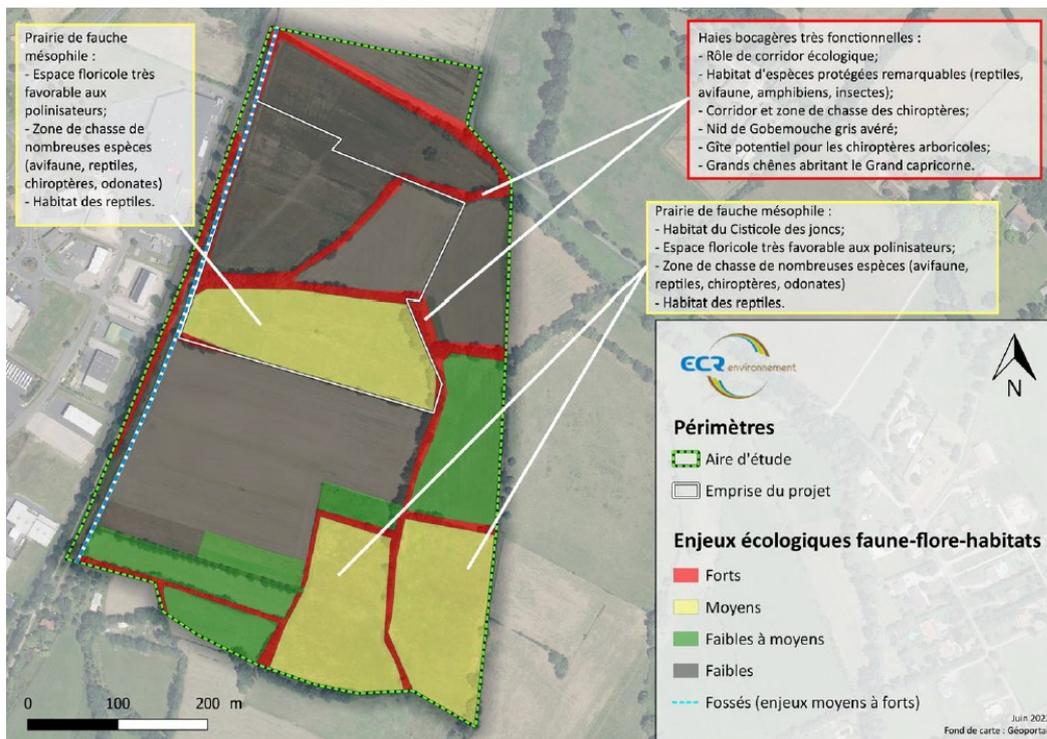


Figure 3 : carte de synthèse des enjeux naturalistes – source géoportail – réalisation ECR environnement

Impacts et mesures environnementales retenus

Le projet conduira à la création de 12 bâtiments (lots) pour une surface d'environ 4,2 ha et 4 082 m² de voiries soit une surface d'artificialisation et d'imperméabilisation du sol d'environ 61 % sur la totalité de l'emprise du projet. Ces impacts sont permanents et significatifs. Les habitats impactés concernent majoritairement les cultures annuelles intensives ainsi que la prairie permanente mésophile. La grande majorité des haies est conservée mais trois percées (de 6 à 8 mètres) seront réalisées pour la voirie et une percée supplémentaire plus étroite de 3 mètres pour la voie douce. À noter la réhabilitation du fossé ouest qui se traduira par l'élimination d'une dizaine d'arbres localisés parmi les espèces peu remarquables (ronces, églantier, taillis).

Sur les 13 180 m² de zones humides recensés, seuls 470 m² seront impactés et compensés. Au regard des habitats présents, les impacts du projet (en phase chantier et exploitation) sont jugés « moyens à forts ».

Le MRAe partage l'analyse et le choix du niveau des impacts retenus par le porteur de projet pour la faune dont la page 160 de l'étude d'impact propose une synthèse.

Afin de limiter les impacts sur la biodiversité lors de la conception du projet, les secteurs présentant le plus d'enjeux de préservation ont été évités (quasi totalité des haies, ainsi que le réseau de fossés – mesure E.1.1.a). La taille du projet a été réduite par rapport au projet initial passant de 13 ha à environ 5,2 ha permettant ainsi d'éviter une grande partie des zones humides présentes (mesures E.1.1.c).

¹⁵ La carte page 104 de l'étude d'impact permet de localiser les espèces.

Une mesure de réduction prévoit l'adaptation de la période des travaux afin qu'ils soient réalisés en dehors des périodes les plus sensibles pour les espèces faunistiques et floristiques (mesure E.4.1a). La MRAe estime que la période de défrichage et de débroussaillage est encore trop importante pour ne pas conduire à un risque de mortalité d'individus protégés (oiseaux, chauves-souris, reptiles). Elle recommande que les travaux de défrichage/déboisement soient strictement limités entre début septembre et fin novembre. Avant le début des travaux la MRAe recommande le passage d'un écologue afin de vérifier la présence de chauves-souris et d'insectes protégés avant de procéder à l'abattage des arbres.

La MRAe recommande que les travaux de défrichage, de déboisement et d'élagage se déroulent entre le 1er septembre et le 30 novembre pour minimiser les risques de mortalités des espèces inféodées à ces milieux.

Avant le début des travaux la MRAe recommande le passage d'un écologue afin de vérifier la présence de chauves-souris et d'insectes protégés avant de procéder à l'abattage des arbres.

La réalisation du projet conduira à une perte d'habitat naturel et une imperméabilisation des sols qu'il convient pour la MRAe de compenser à hauteur de 4,7 ha. Le porteur de projet prévoit d'une part une conversion d'une culture annuelle intensive en prairie permanente sur 5,7 ha¹⁶ et d'autre part le renforcement d'un corridor écologique par la plantation de haies multi-strates¹⁷.

Si la MRAe évalue favorablement ces deux mesures, elle recommande d'inclure au dossier un plan de gestion écologique, qui intégrera une contractualisation sous forme d'une obligation réelle environnementale d'une durée de 50 ans minima pour ces deux mesures. Ce plan de gestion décrira avec précision les mesures de suivi dans le temps et l'organisme gestionnaire.

La MRAe recommande d'ici la délivrance de l'autorisation d'actualiser l'étude d'impact en intégrant un plan de gestion écologique durable qui pourrait prendre la forme d'une obligation réelle environnementale au titre de l'article L.132-3 du code de l'environnement par exemple, afin de garantir l'efficacité et la préservation dans le temps des mesures compensatoires retenues.

3.2 Milieu physique et ressource en eau

Quatre piézomètres ont été installés sur le site d'étude en mars 2021 afin de déterminer la présence ou l'absence d'une nappe souterraine à faible profondeur. Le niveau des plus hautes eaux est observé entre 1,22 et 1,5 m de profondeur par rapport au terrain naturel. L'aménagement de la ZA ne va pas modifier les surfaces de réalimentation des nappes d'eau souterraine du secteur. En effet, la superficie du bassin versant du projet (5,3 ha) est négligeable par rapport à la superficie totale des zones d'alimentation des aquifères locaux. Enfin le dispositif de gestion des eaux pluviales basé sur la réalisation de noues d'infiltration et de rétention participera à la réalimentation de l'aquifère.

D'après le dossier « loi sur l'eau », suivant la topographie du secteur, le bassin versant amont intercepté par le projet est de 88 000 m². La MRAe tient à saluer la réponse apportée en matière de gestion des eaux pluviales¹⁸ qui devrait améliorer la situation actuelle de la zone.

Les aménagements proposés prévoyant une gestion alternative des eaux pluviales sur le domaine public et sur les îlots privatifs s'inscrit pleinement dans l'orientation B3 du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027¹⁹.

Le maître d'ouvrage raccordera le projet au réseau collectif d'eaux usées de la commune via le réseau existant sur le secteur de la Prade.

16 Voir description de la mesure page 196 et suivantes de l'étude d'impact.

17 Voir description complète page 197 de l'étude d'impact.

18 Bassin amont : réalisation d'un bassin de rétention végétalisé dimensionné pour une occurrence trentennale.

Pour le bassin versant du projet : après réalisation d'un ensemble de rétentions végétalisés dimensionné pour une occurrence trentennale et une régulation associée de 97 litres par seconde, les débits seront atténués jusqu'à une occurrence trentennale. Pour une pluie d'occurrence centennale, le débit après aménagement passera de 380 à 1 520 litres par seconde. L'aménagement du cours d'eau permettra de tamponner le volume induit.

19 <https://eau-grandsudouest.fr/sites/default/files/2022-04/SDAGE%202022-2027%20ADOUR%20GARONNE.pdf>

Le projet n'est concerné par aucun cours d'eau à proximité. Les inventaires de zones humides conduits ont permis d'identifier au sein de la zone projet 13 180 m² de milieux répondant soit au critère pédologique soit au critère floristique. L'emprise foncière finalement retenue pour les différents lots sera limitée à 470 m².

Afin de compenser la destruction de cette zone humide, une mesure compensatoire est intégrée consistant à créer une zone humide in situ de 980 m² (mares). Cette dernière devrait selon la MRAe compenser les impacts générés par le projet et avoir des incidences favorables sur la biodiversité du secteur.

Elle sera aménagée de sorte que les amphibiens puissent y trouver un habitat. La profondeur de la mare sera de 25 à 60 cm. Un cortège d'héliophyte sera replanté. Cela favorisera également le piégeage des sédiments. Une bio-natte anti érosion sera installée. La morphologie de la mare permettra de calmer le flux à l'arrivée (installation de pierres qui serviront de brise-jet). Les berges seront aménagées en pente douce (1 à 10 %)²⁰.

3.3 Le bruit, la pollution de l'air et les déplacements

Une carte de bruit des infrastructures de transport terrestre actuelle figure dans l'étude d'impact, mais cette dernière n'évalue pas l'évolution du bruit sur la zone projet après l'arrivée de la ZAE et de l'échangeur de l'A69. Dès lors, l'affirmation d'un niveau d'enjeu « faible à moyen » par le porteur de projet ne peut être validée par la MRAe. L'étude d'impact ne comprend pas de caractérisation du niveau attendu des nuisances sonores (impact) basé sur une modélisation et n'intègre pas de mesure d'évitement et de réduction afin d'en minimiser les effets.

La MRAe recommande d'intégrer à l'étude d'impact une évaluation chiffrée des nuisances sonores et d'intégrer dans le règlement de la ZA des mesures visant, via des équipements ou l'isolation performante des bâtiments, à réduire les nuisances sonores.

Le dossier ne comprend pas d'étude de trafic routier permettant d'estimer la part des différents modes de transport induite par le projet à l'échelle de la commune et du bassin de vie. La MRAe évalue favorablement la mise en place d'une voie de circulation douce. Cette dernière devra être interconnectée avec le cœur de bourg.

En l'état, rien ne permet de déterminer les conséquences du projet en termes de trafic routier, ni les conséquences du projet sur la pollution de l'air d'origine routière. Or on peut s'attendre, à court terme, à une augmentation des émissions d'oxyde d'azote (NOX) et des particules (PM10 et PM2.5), essentiellement générées par le transport routier. Le dossier ne comprend pas de mesures d'évitement et de réduction sur ces deux thématiques.

La MRAe recommande d'évaluer les impacts du projet sur l'exposition des personnes à la pollution de l'air d'origine routière et d'intégrer au dossier des mesures d'évitement et de réduction.

Elle recommande à la CCSA de prévoir des mesures visant à favoriser l'usage de modes actifs (vélos, marche) et de transport en commun plutôt que l'usage de la voiture.

3.4 Le changement climatique

Le dossier ne contient pas d'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables dans la ZAE conformément aux articles L. 300-1 du code de l'urbanisme et R. 122-5 du code de l'environnement. La MRAe rappelle par ailleurs la nécessité pour le porteur de projet de prendre en compte les dispositions de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, qui obligent les nouveaux bâtiments d'activités à équiper leurs toitures et parkings d'équipements producteurs d'énergies renouvelables.

Le règlement de la ZAE ne prévoit pas d'éléments fixant des ambitions claires visant à se conformer aux principes d'économies d'énergies (sobriété) et de recours à des énergies décarbonées (géothermie, pompe à chaleur, équipements photovoltaïques sur les toitures et sur les parkings).

La MRAe recommande de compléter le règlement de la ZAE par des orientations visant à se conformer aux principes d'économies d'énergies (sobriété) et de recours à des énergies décarbonées (géothermie, pompe à chaleur, équipements photovoltaïques sur les toitures et sur les parkings).

20 Voir description complète et localisation page 171 de l'étude d'impact.

L'étude d'impact ne contient pas de bilan carbone du projet durant la phase de travaux, puis d'exploitation. Elle n'évalue pas les incidences indirectes du projet en termes de prise en compte des émissions de gaz à effet de serre qui seront émises par les déplacements pour se rendre sur le projet.

La MRAe rappelle que le projet devrait viser la neutralité carbone afin de respecter les objectifs nationaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Par conséquent, le pétitionnaire doit intégrer des mesures de compensation à l'échelle de l'intercommunalité visant à compenser les émissions de GES émises durant les travaux et durant la phase d'exploitation de la ZAE.

La MRAe recommande d'une part de réaliser un bilan global des émissions de gaz à effet de serre de la ZAE sur la base d'une analyse de cycle de vie intégrant la phase de construction et la phase d'exploitation de ses infrastructures et des futurs bâtiments, et d'autre part de prévoir des mesures permettant de diminuer au maximum les émissions de gaz à effet de serre du projet et de prévoir des mesures de compensation locale visant à atteindre la neutralité carbone du projet.

3.5 Le paysage et le patrimoine

Le projet se situe au niveau d'une entrée de ville de la commune de Soual. L'environnement paysager du projet est déjà affecté par l'existence de la ZAE de la Prade côté centre bourg, en revanche la partie est, située de l'autre côté de la RN 126, est de qualité et constitue un marqueur paysager fort, alternant prairie permanente et bocage.

Le projet consiste en la construction des lots voués à accueillir des bâtiments, des voiries, des bassins permettant la gestion des eaux pluviales, des espaces verts aménagés, des cheminements piétons, des flux liés au fonctionnement de la zone d'activités (piétons, véhicules, poids lourds...). Ces éléments se substituent à des surfaces actuellement occupées par des champs, prairies, et les flux liés au fonctionnement agricole (tracteurs...). La modification physique du paysage générera pour la MRAe une diminution de la valeur paysagère et du cadre de vie.

Les mesures préconisées pour les lots dans le règlement de la ZAE demeurent pour la MRAe trop générales et ne visent pas à garantir suffisamment un traitement qualitatif du point de vue du paysage et du cadre de vie à l'exception des bâtiments destinés à l'accueil du public.

Depuis les axes routiers, des mesures d'intégration paysagère sont à prévoir et notamment la mise en œuvre de plantations supplémentaires pour atténuer la présence de la ZAE.

La MRAe recommande de renforcer le contenu du règlement de la ZAE d'un point de vue de l'intégration paysagère des différents lots. Une attention particulière est attendue depuis les axes routiers avec le renforcement des plantations envisagées.