RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement et
du développement durable

Avis sur la ZAC du Parc de l'Escalette à Pibrac (31)

N° Saisine : 023114/GUNENV

Date : 23/10/2026

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 03/09/2026, l'autorité environnementale est saisie pour avis par la direction départementale des territoires de Haute-Garonne sur le projet de ZAC du Parc de l'Escalette à Pibrac (31) sur la commune de Pibrac.

Le dossier comprend une étude d'impact datée de mai 2026.

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[1].

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 (MRAe) de la région Occitanie.

Cet avis est adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 19 août 2026) par les membres Marie EVEILLARD-BUCHOUX, Bertrand SCHATZ, Stéphane PELAT et Éric TANAYS.

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 son président.

Conformément à l'article R. 122-7 III du code de l'environnement, ont été consultés le préfet qui a répondu en date du 02 septembre 2026, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé (ARS) Occitanie.

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le portail de l'autorité environnementale[2] et sur le site internet de la préfecture de la Haute-Garonne, autorité compétente pour autoriser le projet.

[1] Téléservice pour la transmission des demandes : https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr

[2] https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/

SYNTHÈSE

La ZAC du Parc de l'Escalette à Pibrac couvre environ 48 ha et prévoit la création de 340 à 400 logements ainsi que le développement d'activités économiques.

La ZAC a obtenu une première autorisation environnementale en 2015, modifiée en 2019. Cette modification a été annulée par le tribunal administratif en 2023. Une autorisation environnementale est donc à nouveau demandée afin de régulariser l'opération et de définir des mesures compensatoires adaptées. Une part importante du projet est déjà réalisée.

Si le dossier est complet, la compréhension du projet reste difficile. La MRAe recommande d'ajouter des cartes présentant les enjeux environnementaux, les impacts, les mesures prévues et les parcelles de compensation à l'échelle de la ZAC, dans le résumé non technique afin de faciliter l'information du public.

Les enjeux écologiques sont globalement faibles à modérés, avec des enjeux forts pour des espèces protégées et des habitats naturels. La MRAe recommande de préciser pour chaque lot à aménager, les mesures environnementales à appliquer et leur suivi. Elle recommande de compléter l'état initial des sites de compensation afin de démontrer les gains écologiques attendus et l'absence de perte nette de biodiversité.

La MRAe recommande de plus de mettre en cohérence les documents concernant les zones humides et de clarifier le bilan des surfaces impactées, évitées et compensées, en distinguant les travaux déjà réalisés de ceux à effectuer, afin de garantir la prise en compte de l'ensemble des incidences du projet.

La MRAe recommande également de cartographier les mesures paysagères et de compléter le dossier par des vues ou photomontages afin de démontrer l'intégration visuelle du projet depuis les routes, les habitations voisines et le domaine de l'Escalette.

La MRAe recommande enfin d'analyser le renforcement de la sécurité et la continuité des déplacements à pied et à vélo, de préciser les améliorations prévues pour les transports collectifs et les liaisons vers les gares et d'évaluer leur capacité à réduire l'usage individuel de la voiture particulière.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) du Parc de l'Escalette est situé à l'ouest de la métropole toulousaine, sur le territoire de la commune de Pibrac, en limite de la commune de Léguevin. Le site bénéficie d'une desserte structurante par la RN 124 et la M 824 (route de l'Escalette), et est situé à proximité du pôle aéronautique et économique de Toulouse-Blagnac.

Le périmètre de la ZAC couvre environ 48 ha, répartis de part et d'autre de la M 824 :

- au nord, le secteur de Ménesquil, d'environ 16 ha, en continuité avec les secteurs d'habitat existants de Pibrac ;
- au sud, les secteurs de Langel et Pandarme, représentant environ 32 ha, principalement occupés par des espaces agricoles ouverts et caractérisés par la présence d'une ligne de crête boisée à l'est.

Le projet vise à constituer un nouveau quartier associant habitat, activités économiques et équipements, en continuité avec les espaces urbanisés existants.

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit principalement :

- la réalisation de 340 à 400 logements dont environ 40 % de logements locatifs sociaux ;
- le développement d'un parc d'activités économiques à dominantes industrielle, artisanale et tertiaire ;
- l'accueil, à terme, d'environ 730 emplois, dans les entreprises déjà implantées et les nouvelles entreprises attendues.

L'organisation spatiale repose sur trois secteurs principaux :

- Ménesquil, au nord, secteur résidentiel en continuité avec les quartiers existants, complété par des activités tertiaires et artisanales compatibles avec l'habitat ;
- Langel, au sud, accueil de macros-lots de 2 à 5 ha destinés à des activités industrielles, artisanales ou à des équipements ;
- Pandarme, à l'est, secteur destiné principalement à des activités, notamment de petites industries et de logistique, comprenant certains espaces boisés à préserver.

À ce stade, une partie importante du programme a déjà été réalisée :

- environ 230 logements livrés ;
- environ 22 000 m² de locaux d'activités réalisés ;
- réalisation de l'ensemble des voiries nouvelles, pistes cyclables, réseaux et plantations.

D'autres opérations sont actuellement en cours :

- environ 63 logements ;
- environ 7 700 m² de locaux d'activités.

Enfin, le programme restant à réaliser à l'horizon 2030 comprend :

- environ 50 à 80 logements supplémentaires ;
- près de 40 000 m² de locaux d'activités.

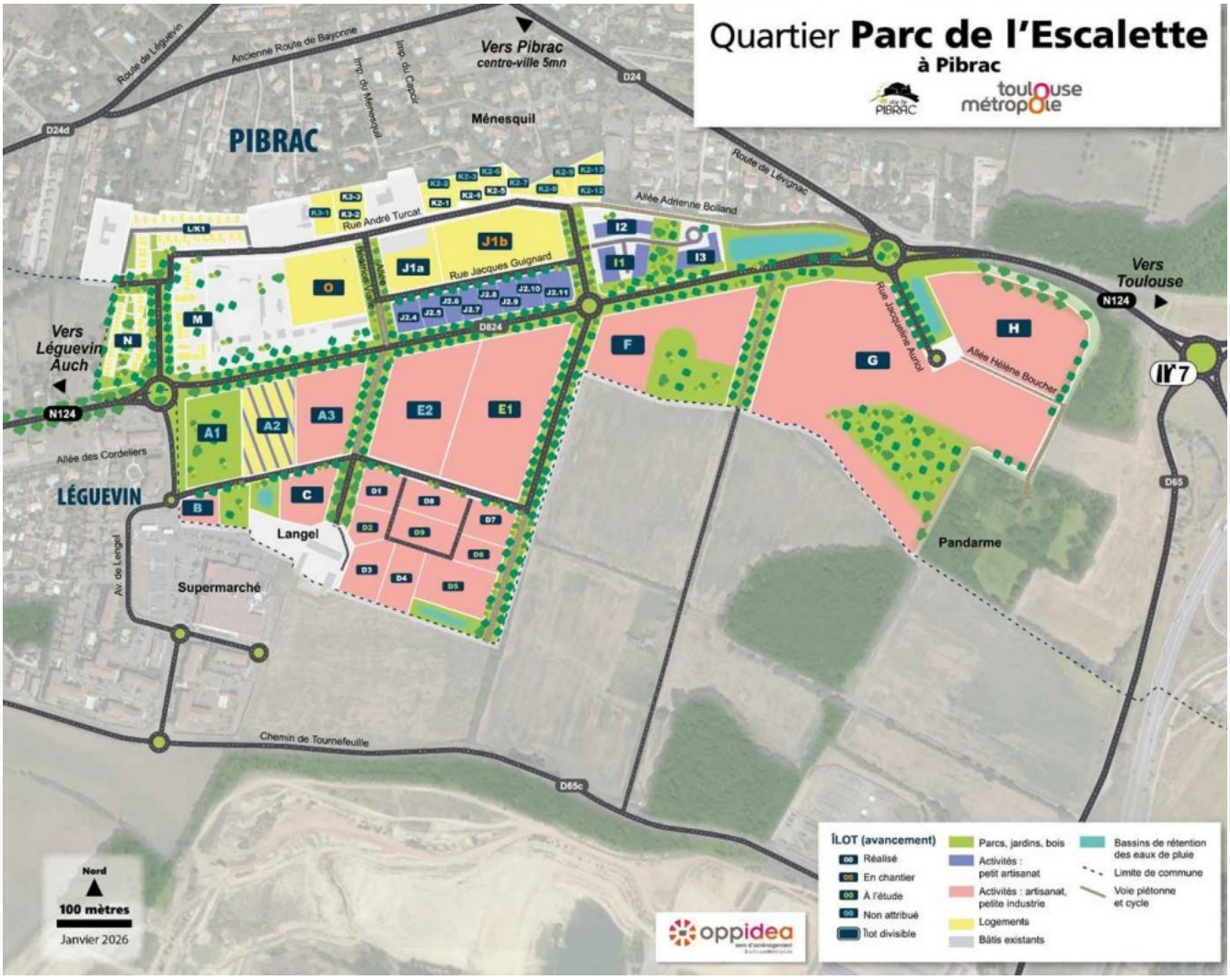

Figure 1 - Plan de masse du projet (p.18 de l'étude d'impact)

Les commercialisations de ces lots sont toutefois suspendues dans l'attente de l'obtention d'une nouvelle autorisation environnementale.

Le dossier précise que l'avancement de l'opération concerne également un niveau significatif de réalisation financière. À ce jour, environ 65 % des recettes prévisionnelles sont réalisées.

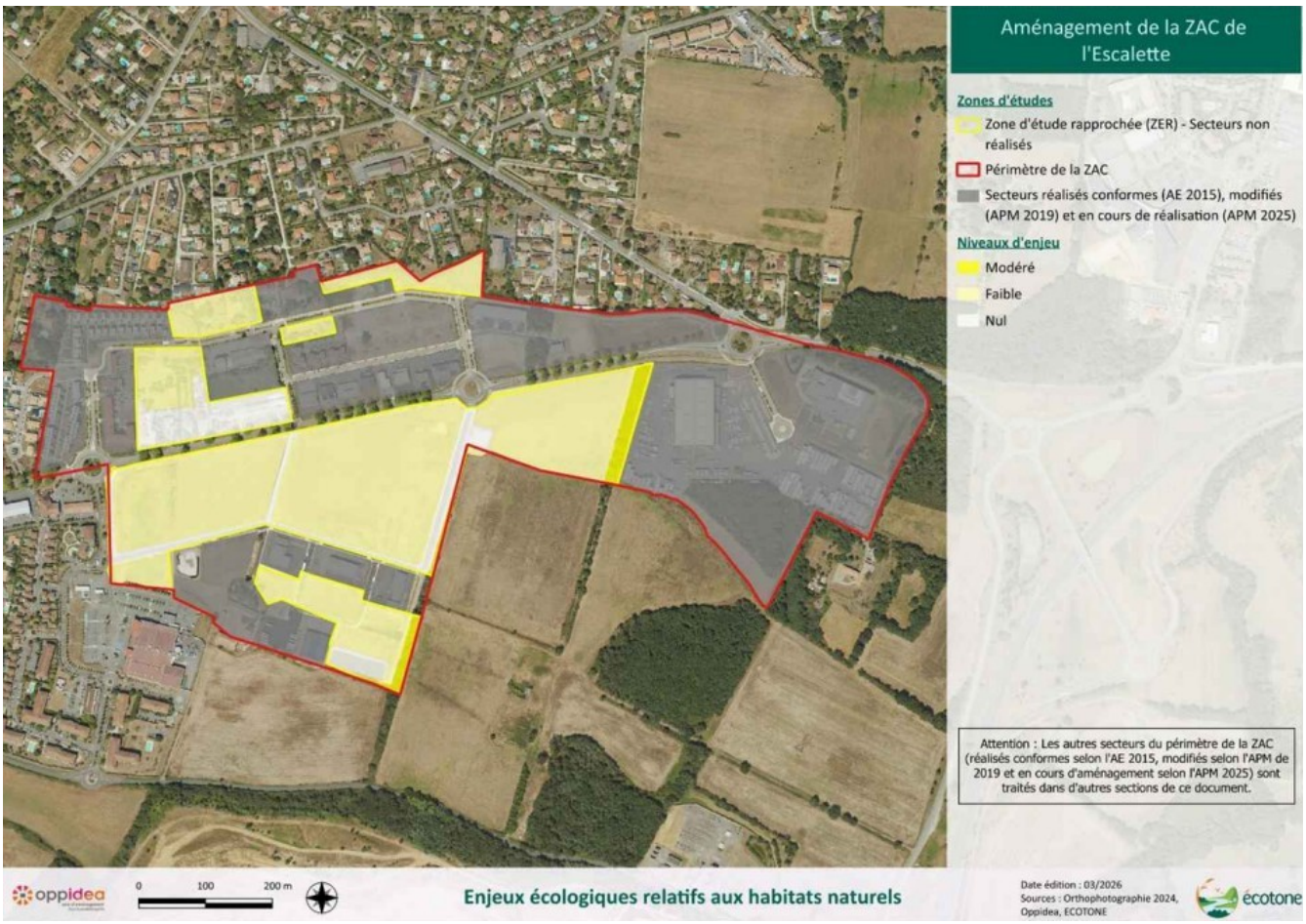

Figure 2 - Périmètre de la ZAC, localisation des zones non aménagées et enjeux écologiques relatifs aux habitats naturels (p.78 de l'étude d'impact)

1.2 Cadre juridique

La communauté urbaine du Grand Toulouse a engagé le projet de création de la ZAC en 2007. La réalisation de l'opération a ensuite été confiée à la SEM de Colomiers, puis à Oppidea en 2011.

Une première autorisation environnementale a été délivrée le 27 janvier 2015, complétée par un arrêté du 19 mai 2015 autorisant notamment la translocation de pieds de Rosier de France.

En 2019, une modification du projet a conduit à la délivrance d'un arrêté préfectoral modificatif. Celui-ci prévoyait notamment une augmentation des surfaces défrichées et une extension de la dérogation relative aux espèces protégées.

Cet arrêté a fait l'objet d'un recours de France Nature Environnement (FNE). Par jugement du 24 octobre 2023, le tribunal administratif de Toulouse a annulé l'arrêté modificatif, considérant que les modifications apportées au projet présentaient un caractère substantiel et auraient dû faire l'objet d'une nouvelle autorisation environnementale.

Le tribunal a également considéré que les conditions légales permettant de déroger à l'interdiction de porter atteinte aux espèces protégées n'étaient pas réunies.

À la suite de cette annulation, deux options ont été envisagées :

1. la remise en état du site, impliquant notamment la destruction des ouvrages concernés et la reforestation ;
2. la régularisation de l'opération par une nouvelle demande d'autorisation environnementale, intégrant les aménagements déjà réalisés et prévoyant des mesures compensatoires complémentaires.

Compte tenu de l'état d'avancement de l'opération, des constructions déjà réalisées et de la commercialisation avancée de certains lots, la seconde option a été retenue.

La nouvelle procédure environnementale vise ainsi à régulariser la situation administrative de la ZAC, tout en intégrant les évolutions du projet et les incidences environnementales associées aux aménagements réalisés et restant à réaliser.

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 ;
- la préservation des zones humides ;
- la prise en compte du paysage ;
- le développement des mobilités durables ;
- la maîtrise de la consommation d'espace ;

2 Qualité de l'étude d'impact

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

Le dossier est très complet et comprend de nombreuses études thématiques (zones humides, mobilité, acoustique, qualité de l'air et santé). Il intègre également une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et une étude d'optimisation de la densité des constructions, conformément à l'article L. 300-1-1 du code de l'urbanisme.

Même si des efforts de synthèse sont réalisés, le dossier reste difficile à appréhender. L'avancement du projet et la reprise d'une situation déjà en partie réalisée compliquent la compréhension des enjeux, des incidences et des mesures associées.

Le résumé non technique comporte de nombreux tableaux, mais ne propose pas de cartographie permettant de visualiser les principales étapes de la démarche d'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique une cartographie à l'échelle de la ZAC présentant les principaux enjeux environnementaux, les incidences du projet et les mesures retenues, ainsi que la localisation des parcelles de compensation, afin de faciliter la compréhension du projet et de ses effets sur l'environnement par le public.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Préservation de la biodiversité

Cette nouvelle demande d'autorisation environnementale est basée sur des études menées sur les boisements des îlots I et G pour l'évaluation des impacts réels déjà occasionnés ainsi que sur les autres secteurs à aménager. Les impacts occasionnés sur la zone déjà aménagée de 29,5 ha ne sont plus considérés.

Les diagnostics écologiques réalisés par ECOTONE en 2024 portent sur les boisements résiduels des îlots I et G ainsi que sur les secteurs de la ZAC à aménager. Ils sont complétés par l'exploitation des données issues des inventaires réalisés en 2022 dans le cadre du suivi de l'autorisation préfectorale de 2015.

L'évaluation des enjeux de conservation est basée sur la hiérarchisation régionale des espèces établie par la DREAL et validée par le CSRPN[3] Occitanie en 2019, ainsi que sur les statuts de protection et de conservation des espèces, notamment la liste rouge des oiseaux nicheurs d'Occitanie actualisée en 2024.

L'analyse écologique met en évidence des enjeux de niveau globalement faible à modéré, avec plusieurs enjeux localisés de niveau fort qui constituent les principaux points de vigilance du projet.

Le secteur d'étude est pour partie inclus dans la ZNIEFF de type II « *Terrasses alluviales de Bouconne et du Courbet* » et n'est concerné par aucun site Natura 2000. Les habitats naturels sont globalement marqués par l'anthropisation et les activités passées ou actuelles, qui conduisent à des niveaux d'enjeu généralement faibles à modérés. Les boisements, lisières et haies, notamment lorsqu'ils assurent des continuités écologiques, présentent un intérêt plus significatif.

Concernant la flore, deux espèces protégées constituent les principaux enjeux, le Trèfle écailleux et la Rose de France, dont les stations ou potentialités de présence sont associées à des secteurs de friches, de bandes herbacées et de milieux temporairement humides. Leur présence conduit à retenir un enjeu fort pour la flore protégée.

L'avifaune présente une diversité importante, avec quarante-neuf espèces recensées dans les différents types de milieux. La majorité présente un enjeu faible, mais treize espèces présentent un enjeu modéré, notamment au regard de leur statut de conservation régional. L'enjeu pour les oiseaux est ainsi globalement faible à modéré, avec une attention particulière à porter aux habitats de reproduction et d'alimentation.

Les chiroptères (groupe d'espèces à PNA) présentent également un enjeu globalement faible à modéré. Les secteurs boisés, les haies et leurs lisières constituent des zones de déplacement et de chasse, tandis que certains arbres et bâtiments offrent des potentialités de gîtes. Le maintien des corridors écologiques et la limitation des perturbations lumineuses constituent quant à eux des enjeux significatifs.

Pour les autres groupes faunistiques, les enjeux sont principalement faibles à modérés. Le Hérisson d'Europe, le Lézard à deux raies ainsi que plusieurs espèces d'amphibiens, notamment le Crapaud calamite, le Pélodyte ponctué et la Rainette méridionale, présentent des enjeux modérés liés à la présence

[3] Conseil scientifique régional du patrimoine naturel

de leurs habitats. Les zones humides temporaires, fossés, dépressions, haies, lisières et secteurs herbacés constituent les principaux habitats naturels à préserver.

Les invertébrés présentent des enjeux plus contrastés. La majorité des espèces recensées présente un enjeu faible, mais le Grand Capricorne constitue un enjeu fort, en lien avec la présence de vieux chênes favorables à son développement et avec la sensibilité de ses habitats aux opérations d'abattage.

Au regard des mesures d'évitement et de réduction prévues, les incidences résiduelles attendues sur la destruction des habitats de la faune au droit des zones à aménager sont évaluées de négligeables à modérées. Les incidences résiduelles sur la destruction d'individus de faune ainsi que sur la flore au droit de ces secteurs sont qualifiées de négligeables. Des incidences résiduelles plus significatives subsistent au niveau de l'îlot G, notamment concernant l'avifaune, les chiroptères et le Grand Capricorne.

En matière de compensation, les sites identifiés, *in situ* et *ex situ*, représentent une surface totale de 16,01 ha en faveur des habitats ouverts, à laquelle s'ajoutent 2,24 ha dédiés aux habitats boisés. Le site de compensation situé sur le lot F, dont une partie est évitée, permet par ailleurs de prévoir une compensation *in situ* de 0,88 ha d'habitats humides et aquatiques, en complément des gains attendus sur les habitats ouverts. Le tableau présenté en page 247 de l'étude d'impact récapitule les surfaces associées aux différents sites de compensation et les besoins correspondants. Le dossier récapitule les mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les tableaux des pages 312 à 317 de l'étude d'impact.

La MRAe estime que les mesures retenues sont pertinentes. Toutefois, leur présentation demeure particulièrement complexe, compte tenu de l'historique du projet, de la coexistence de mesures issues de procédures antérieures et de nouvelles mesures ainsi que de la distinction opérée entre les îlots I et G et les autres secteurs à aménager.

Cette complexité est susceptible de rendre difficile l'identification opérationnelle des mesures effectivement applicables à chacun des lots. Elle peut nuire à la bonne appropriation des engagements environnementaux par les différents intervenants sur la conception, la réalisation et le suivi des opérations.

La MRAe estime donc nécessaire de rendre directement opérationnelle la déclinaison des mesures « *éviter, réduire, compenser* » . Pour chaque lot à aménager, le dossier doit identifier de manière exhaustive les mesures d'évitement et de réduction applicables, leur localisation, leur calendrier de mise en œuvre, les éventuelles prescriptions particulières à respecter ainsi que le cas échéant, les mesures de suivi associées. Cette présentation devra également permettre de distinguer les mesures déjà réalisées de celles à mettre en œuvre.

La MRAe recommande de compléter le dossier par un tableau de synthèse et une carte établis pour chaque lot à aménager, précisant l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction qui lui sont applicables, leur localisation, leur échéance de mise en œuvre et leurs modalités de suivi, afin de garantir la lisibilité, la traçabilité et l'effectivité des engagements environnementaux du maître d'ouvrage.

Les sites de compensation retenus apparaissent, au regard de leur localisation, de leur état écologique et des habitats, susceptibles de présenter un potentiel de gain écologique, notamment pour les habitats ouverts, semi-ouverts et boisés. Les surfaces proposées apparaissent globalement cohérentes avec les besoins de compensation présentés dans le dossier et les mesures de suivi envisagées sont pertinentes au regard des enjeux identifiés.

Le dossier précise que les objectifs à long terme ainsi que les modalités détaillées de gestion seront définis ultérieurement dans le cadre du plan de gestion compensatoire, après réalisation d'un état des lieux détaillé des sites. La MRAe considère que ce plan doit être validé par la DREAL avant sa mise en œuvre.

La MRAe relève que l'état initial écologique des sites de compensation doit être complété afin de caractériser les enjeux écologiques déjà présents sur les parcelles retenues et de quantifier les gains écologiques susceptibles d'être obtenus par les mesures de restauration et de gestion.

Cette caractérisation est d'autant plus nécessaire que certaines parcelles retenues peuvent présenter, dans leur état actuel, des habitats ou des fonctionnalités écologiques déjà favorables à la biodiversité, voire des enjeux patrimoniaux. Dans ce cas, leur seule conservation ne peut être considérée comme un gain écologique au titre de la compensation. Le dimensionnement de la compensation doit ainsi reposer sur le gain écologique additionnel effectivement généré par les mesures mises en œuvre, au-delà de la seule superficie des parcelles mobilisées.

Le dossier devra donc démontrer, pour chacun des sites retenus, que les actions de restauration et de gestion permettront d'obtenir un gain écologique suffisant au regard des incidences résiduelles du projet. Cette démonstration nécessite notamment de disposer d'un état initial précis des habitats, de leur état de conservation, des espèces présentes ou potentielles et des fonctionnalités écologiques des sites, puis de définir les objectifs et les résultats attendus à l'issue de la mise en œuvre des mesures.

En l'état, si le principe et les surfaces de compensation apparaissent globalement cohérents, la démonstration de l'absence de perte nette de biodiversité doit être complétée, en tenant compte notamment des résultats de l'état initial complémentaire et du contenu du futur plan de gestion compensatoire.

La MRAe recommande de compléter le dossier par un état initial écologique de chacun des sites de compensation retenus et de démontrer, sur cette base, le gain écologique additionnel attendu des mesures de restauration et de gestion, en précisant pour chaque site les objectifs, les résultats attendus et les indicateurs permettant de vérifier l'atteinte effective de ces gains et l'absence de perte nette de biodiversité.

Le dossier identifie trois projets en cours de développement dans un rayon de 5 km, dont deux susceptibles de générer des impacts cumulés. Les impacts cumulés avec ce nouveau projet doivent être considérés comme des impacts additionnels aux impacts bruts déjà relevés et faire l'objet de mesures « *éviter, réduire, compenser* » complémentaires.

La MRAe recommande de prendre en compte les impacts cumulés en tenant compte des projets voisins et de mettre en place des mesures *« éviter, réduire, compenser »* complémentaires pour limiter leurs effets sur l'environnement.

L'absence de présentation des mesures compensatoires mises en œuvre depuis la première autorisation du projet ne permet pas de démontrer leur réalisation effective ni leur efficacité. Elle laisse notamment subsister une incertitude quant à leur mise en œuvre et au respect des engagements pris en matière de compensation écologique.

3.2 Préservation des zones humides

Dans le cadre de l'étude d'impact du projet de la ZAC de l'Escalette, des zones humides sont identifiées au sein du périmètre du projet, à l'aide des critères botaniques et pédologiques conformément à l'Arrêté du 24 Juin 2008 de définition des zones humides. Ce sont ainsi 3,95 ha de zones humides pédologiques et botaniques qui sont mises en évidence au sein du périmètre de la ZAC de l'Escalette.

Le projet réduit son impact sur les zones humides en évitant une partie de celles-ci. Le projet prévoit l'impact de 1,67 ha de zones humides et l'évitement de 2,28 ha. Un ratio surfacique minimal de compensation de 400 % est attendu, afin de pouvoir compenser le décalage temporel[4] sur les zones humides impactées par les voiries, ainsi que la différence de système hydrogéomorphologique. Le projet de compensation présenté permet d'atteindre un ratio surfacique de plus de 500 % en réalisant une compensation *in-situ* (lots A, B et F) et *ex-situ* (Léguevin), pour une surface totale de 9,54 ha. Les suivis envisagés permettront de constater l'évolution des zones humides et de confirmer l'absence d'incidences indirectes.

L'étude d'impact et l'annexe 1 « *études zones humides* » présentent clairement l'état initial, l'analyse des fonctionnalités, les incidences et le projet de compensation.

Toutefois, la MRAe relève des incohérences entre ces documents et le résumé non technique (RNT). Celui-ci indique que 0,93 ha de zones humides seront impactés et 1,80 ha évités (p. 39), et présente une compensation de 1,80 ha, correspondant à un ratio de 190 % (p. 65), alors que l'étude d'impact retient respectivement 1,67 ha impactés, 2,28 ha évités et 9,54 ha compensés.

La MRAe recommande de mettre en cohérence le résumé non technique avec l'étude d'impact concernant les zones humides, en actualisant les surfaces impactées, évitées et compensées ainsi que le ratio de compensation retenu.

Concernant les zones humides affectées par les travaux déjà réalisés, l'étude d'impact et l'étude des zones humides manquent de clarté sur les surfaces effectivement impactées et leur prise en compte dans le bilan global. Elles indiquent que certaines zones humides, notamment au droit des voiries des lots A, B, G et I, ne peuvent plus être caractérisées à l'aide des critères pédologique et botanique en raison de leur imperméabilisation. Elle précise que certaines de ces surfaces sont intégrées au bilan des zones humides impactées, sans détailler les surfaces concernées ni les modalités de leur prise en compte. Ces éléments ne permettent donc pas de distinguer les impacts déjà intervenus de ceux liés aux aménagements à réaliser.

Afin de garantir la prise en compte de l'ensemble des zones humides affectées par le projet, il convient de présenter un bilan détaillé des surfaces impactées. Celui-ci distinguera les zones humides déjà détruites par les travaux réalisés, celles qui seront impactées par les aménagements à réaliser et celles dont le caractère humide ne peut plus être vérifié. Le bilan précisera également les mesures de compensation déjà mises en œuvre, les surfaces restaurées ou recréées et les mesures restant à réaliser. Il permettra ainsi de vérifier que l'ensemble des impacts sur les zones humides est pris en compte.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un bilan détaillé des incidences du projet sur les zones humides, distinguant les surfaces déjà impactées par les travaux réalisés, celles qui seront

[4] Le décalage temporel des mesures compensatoires désigne le délai qui s'écoule entre la survenue des impacts écologiques d'un projet et la mise en œuvre effective des mesures compensatoires destinées à contrebalancer ces impacts.

impactées par les aménagements à réaliser et celles dont le caractère humide ne peut plus être vérifié. La MRAe recommande, de plus, de préciser pour chaque catégorie, les surfaces concernées ainsi que les mesures de compensation déjà mises en œuvre et celles restant à réaliser, afin de garantir la prise en compte de l'ensemble des impacts du projet et la cohérence des mesures compensatoires associées.

3.3 Prise en compte du paysage

Le dossier décrit de nombreuses mesures destinées à assurer l'insertion paysagère du projet, notamment le renforcement des trames boisées, les bandes paysagères, les reculs des constructions et les prescriptions relatives à leur aspect architectural. Ces mesures restent à pleinement spatialiser. Leur efficacité en matière d'insertion paysagère doit pouvoir être appréciée à partir de points de vue représentatifs des perceptions du projet dans son environnement au-delà des seuls éléments descriptifs du paysage. En particulier, le dossier doit permettre d'appréhender complètement les perceptions du futur parc d'activités depuis les principaux axes de circulation, les secteurs d'habitat voisins et le site inscrit du domaine de l'Escalette. Une représentation cartographique localisant les différentes mesures paysagères, complétée par des vues ou photomontages depuis les principaux points de perception, doit être ajoutée pour expliciter les incidences visuelles du projet et démontrer l'efficacité des mesures prévues.

La MRAe recommande de compléter le dossier par une carte localisant les différentes mesures paysagères prévues et par des vues ou photomontages afin d'apprécier l'insertion des futures constructions depuis les principaux points de perception, notamment depuis la M824, les secteurs d'habitat existants et le site inscrit du domaine de l'Escalette.

3.4 Développement des mobilités durables

Le projet prend place dans un quartier déjà aménagé et bénéficiant d'un réseau viaire permettant d'absorber les flux de circulation attendus. Le secteur dispose également d'un maillage pour les modes actifs, avec des cheminements piétons et des aménagements cyclables le long des principaux axes. Toutefois, la sécurisation et la continuité de ces itinéraires doivent être pleinement démontrées, notamment sur les voies secondaires où les vitesses pratiquées sont susceptibles de limiter l'attractivité et la sécurité des déplacements à vélo et à pied. Par ailleurs, l'amélioration de la desserte en transports collectifs et la connexion aux gares voisines sont présentées comme des perspectives susceptibles de favoriser le report modal, sans que leurs modalités de mise en œuvre soient précisément définies. La MRAe relève également que l'étude de mobilité porte essentiellement sur les déplacements motorisés.

La MRAe considère que les conditions de déplacement associées au projet doivent être approfondies, notamment au regard de l'objectif de réduction de la dépendance à l'automobile et des déplacements générés par l'achèvement du quartier.

La MRAe recommande de préciser les mesures permettant de sécuriser et de développer les déplacements en modes actifs et de favoriser le report modal vers les transports collectifs, notamment en précisant les aménagements cyclables envisagés sur les axes secondaires, les conditions de liaison avec les gares voisines ainsi que les modalités d'amélioration de la desserte en transports collectifs, et d'évaluer leurs effets attendus sur la part de l'usage individuel de la voiture particulière.

3.5 Maîtrise de la consommation d'espace

Le dossier ne présente pas la consommation foncière du projet au regard des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà engagées ou prévues sur le territoire, ni de l'enveloppe disponible au regard des objectifs de sobriété foncière. Cette analyse doit permettre de justifier les choix d'aménagement et d'évaluer la place du projet dans la trajectoire de réduction de la consommation d'espace.

Par ailleurs, les mesures compensatoires ne sont pas justifiées au regard des surfaces consommées et des possibilités de restauration écologique du territoire. La désartificialisation et la renaturation de secteurs déjà artificialisés doivent notamment être utilement étudiées.

La MRAe recommande de préciser la consommation foncière du projet au regard des objectifs territoriaux en tenant compte de celle des autres projets connus, et d'étudier les possibilités de désartificialisation et de renaturation pour compléter les mesures compensatoires proposées.