



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

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

Avis sur la modification n°1 du PLU de Vieille-Toulouse (31)

N°Saisine : 2024-012880

N°MRAe : 2024AO58

Avis émis le 27 mai 2024

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme 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 de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par 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 26 février 2024, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Vieille Toulouse pour avis sur le projet de modification n°1 de son PLU.

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, 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 du 24 mai 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Stéphane Pelat, Philippe Chamaret, Annie Viu, Jean-Michel Salles, Christophe Conan.

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. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 28 février 2024 et a répondu le 08 mars 2024.

Le préfet de département a également été consulté et a répondu en date du 13 mars 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

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

SYNTHÈSE

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Vieille-Toulouse a fait l'objet d'un premier avis de l'autorité environnementale le 27 juin 2022. Compte tenu des insuffisances constatées, une nouvelle évaluation environnementale est présentée pour avis à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe).

Malgré des améliorations apportées au dossier principalement sur le volet biodiversité, l'analyse des impacts reste insuffisante et des compléments d'information sont toujours attendus.

La MRAe recommande de ne pas autoriser l'accueil de projets supplémentaires susceptibles de générer des effluents supplémentaires tant que la levée des mesures conservatoires sur l'urbanisme en lien avec la non-conformité en équipement de la station de traitement des eaux usées de Portet-sur-Garonne n'est pas effective.

Concernant les risques naturels, la MRAe recommande principalement de prendre en compte l'arrêté d'interdiction de défrichement du [Préfet](#) de Haute-Garonne tant que les conclusions de l'étude ne permettent pas d'écarter clairement les risques d'effondrement de berges et/ou de mouvement de terrain après défrichement ; le règlement du PLU devra également reprendre les prescriptions spécifiques du plan de prévention des risques sur ces secteurs et les conclusions claires et synthétiques des études géotechniques devront figurer dans le rapport.

Compte tenu des enjeux importants de biodiversité que revêt la commune dans son ensemble, un complément d'étude est attendu, les inventaires présentés n'ayant pas été réalisés aux périodes favorables à l'observation de la flore et de la faune. De plus, la MRAe recommande de clarifier l'état initial, certains habitats naturels semblant avoir déjà été impactés par les projets en cours ou passés.

Si des destructions ont été réalisées (zone humide, frênaie, etc.), le PLU devra prendre des mesures de compensation pour les milieux et espèces détruits puis indiquer comment il entend protéger tous les milieux sensibles résiduels par une réglementation adaptée et des zonages suffisamment protecteurs.

Concernant les sensibilités paysagères et le patrimoine bâti, l'évaluation environnementale devra dresser un état initial et décrire les impacts de manière plus précise sur les enjeux des secteurs concernés par les différentes modifications, y compris au sud du golf potentiellement concerné par des sensibilités archéologiques.

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

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Vieille-Toulouse avait fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 27 juin 2022. Le dossier transmis ne comportait pas tous les éléments nécessaires à la MRAe pour se prononcer sur les incidences des modifications du PLU.

Un nouveau dossier a donc été transmis et fait l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe².

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « *plans et programmes* », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

2 Présentation du territoire et du projet

La commune de Vieille-Toulouse est située en périphérie immédiate de l'agglomération toulousaine, à environ 10 kilomètres au sud du centre-ville de Toulouse. L'accès principal depuis Toulouse se fait par la RD4 (chemin des Etroits) sujet aux risques naturels de glissement/effondrement de terrain. La commune est également traversée par la RD4B et la RD95.

La commune s'étend sur la rive droite de la Garonne et sa superficie est de 500 hectares. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL et se situe dans le périmètre du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.



2 www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

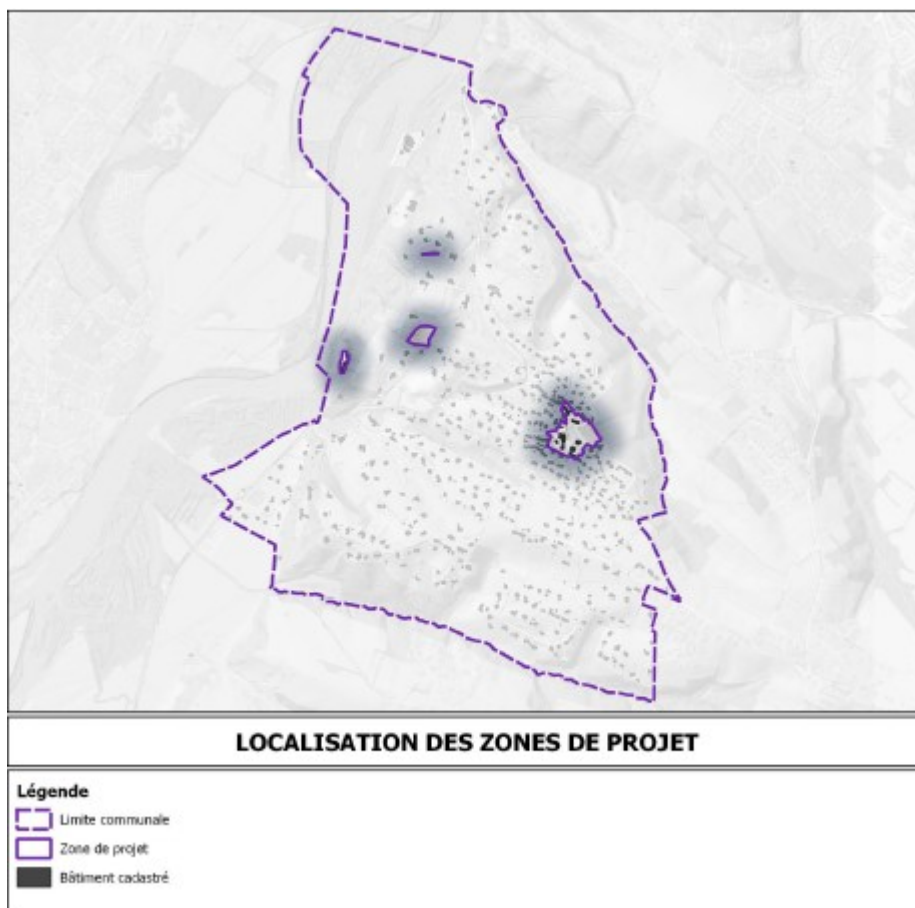
Près de 1200 habitants vivent dans ce secteur où la biodiversité est particulièrement remarquable : la commune comporte deux sites Natura 2000³, quatre ZNIEFFs (trois de type 1 et une de type 2)⁴ ; l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) (FR 3800264 du 01/03/1990) vise à protéger les « Biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie de poissons migrateurs sur la Garonne, l'Ariège, l'Hers Vif et le Salat. » la Réserve Naturelle Régionale de la Confluence Garonne Ariège possède un périmètre qui traverse le territoire de Vieille-Toulouse, plus précisément, le cours d'eau de la Garonne et sa ripisylve immédiate.

Le projet de modification concerne différents sujets :

- la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au lieu-dit « Daure » afin de permettre l'extension d'un hôtel restaurant situé le long des berges de la Garonne ; une zone spécifique Nh est créée au niveau des parcelles n°9, 10 et 267, classées en zone N dans le PLU en vigueur, autorisant les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et la restauration. La superficie classée en zone Nh est de 3 830 m² ;
- la modification de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Borde-Haute » : portant notamment sur la création d'un parking en lieu et place d'arbres et espaces verts prévus dans l'OAP initiale, l'agrandissement du projet d'équipements publics et la suppression d'une règle d'alignement des bâtiments ;
- l'extension des limites de la zone UAa plus dense que l'ancienne zone de rattachement (UB-pavillonnaire peu dense) en intégrant les deux parcelles AC 346 et AC 347 soit 1 410 m² ;
- la modification sur les limites de secteurs N (naturels) pour raccorder à des secteurs Ng du golf : deux secteurs sont concernés pour un classement de N vers Ng, zonage autorisant la construction de bâtiments, avec des enjeux forts sur l'un des secteurs comportant une zone humide et une frênaie ;
- des modifications de règlements ayant un impact faible sur les paysages et l'environnement :
 - la modification des règles de constructions dans les secteurs UB et UC avec limitation du nombre de bâtiments à un seul logement ;
 - la modification des articles UB6 et UC6 « *autorisant les débords de toiture de 0.50 m maximum* » ;
 - la modification de l'article UC7 autorisant l'implantation avec un recul minimum de 2 m de la limite séparative pour les piscines non couvertes ;
 - la modification des articles N6 et N7 pour permettre l'extension du club house du golf (implantation permise à 3m des voies publiques au lieu de 8m) ;
 - la modification de l'article UC13 pour permettre à certains propriétaires d'agrandir leurs maisons et de réaliser des annexes ;
 - la suppression de l'Emplacement Réservé n°1, le centre d'interprétation du patrimoine archéologique de Vieille-Toulouse y ayant été construit, et la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique des canalisations de transports de gaz naturel, hydrocarbures et produits chimiques ;

Quatre secteurs principaux, objets de la modification (le STECAL créé, 2 secteurs de golf dont le classement évolue de N en Ng et le secteur d'OAP « Borde-Haute »), ont fait l'objet de compléments d'analyse sur les enjeux de biodiversité (cf carte ci-dessous).

- 3 Un site Natura 2000 – Directive Oiseaux (FR7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » sur 12 % du territoire et un site Natura 2000 – Directive Habitat (FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »)
- 4 La ZNIEFF de type 1 « Vallon de Ramade », au sud de la commune ; La ZNIEFF de type 1 « Falaise du Terrelet », à l'Ouest de la commune ; La ZNIEFF de type 1 « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère », située le long de la Garonne ; La ZNIEFF de type 2 « Garonne et milieux en aval de Montréjeau » englobant à une échelle plus large la ZNIEFF de type 1 précédente.



Extrait de l'étude environnementale complémentaire jointe en annexe 1 -p. 2

Plus particulièrement, la création du STECAL à flanc de coteau vise à permettre l'extension d'un hôtel-restaurant existant (« La Flânerie ») dont le projet a évolué depuis 2022 :

- Une extension du bâtiment principal existant d'environ 960 m² d'emprise au sol (au lieu de 670 m²) et 1 600 m² de surface de plancher (au lieu de 1 400 m²) afin de créer 27 chambres (au lieu de 18) pour un total de 36 chambres (au lieu de 27) ;
- La démolition des garages et de places de stationnement non couvertes
- Des locaux techniques (réserve, local poubelle, lingerie et atelier de maintenance) et un espace de bien-être, d'environ 250 m² d'emprise au sol et 350 m² de surface de plancher, en lieu et place d'une partie des garages existants ;
- Une construction de 600 m² de surface de plancher (300 m² d'emprise au sol) afin d'augmenter la capacité d'accueil à moyen et long termes (10 chambres supplémentaires et une salle de réception) ;
- La création d'un nouveau chemin d'accès, en cours de réalisation suite à autorisation du Conseil départemental, pour raisons de sécurité⁵
- La création de la terrasse couverte de 110 m² de surface de plancher, inscrite dans la précédente modification de PLU, ne figure plus dans le projet.

Par ailleurs, suite à l'expertise écologique, des enjeux forts ont été identifiés sur les autres secteurs et notamment dans le secteur sud du golf, dont le projet envisagé n'est pas précisé dans le dossier, alors qu'aucune solution alternative n'est envisagée autre que la destruction de milieux comportant une zone humide, une jeune frênaie et des milieux favorables à la présence de la Rose de France, de l'Orchis Papillon, classée vulnérable sur la liste rouge de la flore vasculaire de Midi-Pyrénées, et de l'Orchis araignée, « déterminante » ZNIEFF.

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de modification n°1 de PLU de Vieille Toulouse concernent :

- la prise en compte des impacts sur les milieux aquatiques ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la prise en compte de la biodiversité ;
- la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

Le projet de modification n°1 présenté une nouvelle fois à l'avis de l'autorité environnementale a peu évolué par rapport au précédent document ayant fait l'objet d'un avis le 27 juin 2022.

Bien qu'une annexe sur les passages d'écologues sur certains secteurs ait été nouvellement jointe au dossier (« *expertises environnementales complémentaires* ») et bien qu'elle soit claire et apporte des précisions sur les milieux et leurs enjeux, le document d'évaluation environnementale, lui, ne démontre toujours pas que les conclusions de cette expertise, donc les enjeux environnementaux, ont bien été pris en compte par le projet de modification du PLU.

La justification des choix retenus : la MRAe rappelle que les secteurs de développement retenus doivent être ceux de moindre impact environnemental et que des solutions de substitution raisonnables, exigées à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ainsi que des mesures d'évitement doivent être proposées dès lors que des enjeux importants sont identifiés (comme c'est le cas pour la parcelle sud du golf reclassée en Ng et qui comporte des enjeux forts d'espèces végétales et de zones humides). Il s'agit de rechercher un évitement strict des secteurs à forts enjeux environnementaux. Malgré un diagnostic environnemental présenté en annexe qui démontre la présence d'enjeux forts sur certaines thématiques et certains secteurs, la recherche de solutions alternatives n'est pas mise en œuvre. L'évaluation environnementale est donc incomplète sur ce point.

La MRAe recommande d'étudier des solutions de substitutions raisonnables aux projets de développement envisagés présentant des enjeux et ou impacts environnementaux moindres.

L'analyse des incidences et des mesures opposables retenues dans le PLU est traitée en fin de rapport (p.228 à 244 du rapport d'évaluation environnementale)

L'absence de carte montrant la superposition des enjeux avec les incidences du projet est un écueil important du dossier, d'autant plus que l'examen des différentes cartes disséminées dans le dossier⁶ semble montrer que des destructions de secteurs à enjeux ont été déjà réalisées (cf. paragraphe 5.3.) sans que le rapport n'en fasse mention et ne propose de solutions de compensation.

De plus, les incidences résiduelles du projet de PLU sur l'environnement n'étant pas mises en lien avec le règlement écrit du PLU, les conclusions proposées en fin de rapport sur la prise en compte de l'environnement ne sont pas démontrées : alors qu'on aurait pu s'attendre à une adaptation du règlement du fait des enjeux identifiés par les inventaires sur la biodiversité et sur les autres thématiques, le règlement écrit du PLU nouvellement présenté n'a pas été modifié entre les deux versions du rapport. Le lien entre l'étude environnementale de terrain et les évolutions réglementaires du PLU, tenant compte de tous les enjeux identifiés par l'expertise, doit être plus explicitement établi pour démontrer que le PLU évite tous les impacts.

La MRAe recommande que soient ajoutées au rapport des cartes superposant l'état initial de l'environnement, les enjeux ainsi que les cartes de suivi indiquant les superficies. Si des destructions ont déjà été réalisées, la MRAe recommande de revoir le rapport, de justifier ces destructions et de

6 Cartes des enjeux écologiques (p.142 à 146), cartes des indicateurs de suivi (p.215 à 218), carte des états initiaux (p. 226 à 242)

proposer des mesures de compensations adaptées, voire si nécessaire de reconstitution de l'état naturel.

La MRAe recommande de démontrer que les règlements graphiques et écrits tiennent compte des enjeux environnementaux et correspondent aux mesures proposées par l'évaluation environnementale.

En dehors de la biodiversité, les autres thématiques (intégration paysagère des projets, contribution au changement climatique, eau et assainissement, etc.), ne sont pas abordées ou le sont de manière très succincte, alors que la remarque figurait dans le précédent avis de l'Autorité environnementale.

Des cartes de cumul des différents enjeux croisées avec les projets doivent figurer dans le dossier principal et non renvoyer implicitement à d'autres études. À partir de ces cartes, le rapport doit démontrer que le projet de PLU résulte d'une réflexion de moindre impact environnemental.

La MRAe recommande de compléter le rapport en abordant de manière plus précise l'ensemble des thématiques environnementales (impacts paysagers et patrimoniaux, impacts sur les milieux aquatiques et l'assainissement, impacts sur les émissions de gaz à effet de serre, contribution au changement climatique, etc).

Le dispositif de suivi proposé, constitué de onze indicateurs⁷, a été modifié. Des données chiffrées de l'état initial (état zéro) ont été ajoutées. Un calendrier de suivi est prévu dans le rapport ainsi qu'une désignation des sources de données et auteurs de suivi, ce qui va dans le sens d'une prise en compte effective des enjeux par le projet de modification du PLU.

En revanche, les données chiffrées des états initiaux sont incomplètes ou manquent d'explication :

- concernant la biodiversité : le lien entre les superficies totales et les superficies des cartes n'est pas établi : sur la fiche 1/2, les linaires de haies et alignements ne sont pas tous répertoriés (notamment sur le secteur de la Borde-Haute, les 16 arbres remarquables ne sont pas cartographiés). Dans la fiche 2/2 la superficie totale de la zone humide à suivre ne correspond pas à la superficie de la zone humide cartographiée qui est de 1 350 m² ; pour la superficie de prairie semi-aride ne figurent que les 532m² du secteur du « STECAL » alors que le total affiché initial est de 1892m² : le rapport doit justifier cet écart ;
- concernant les paysages : la notion de « *suivi du végétal privé* » est à définir et il convient d'expliquer pourquoi seuls ceux-ci sont suivis ; pour le suivi des « *pourcentages d'espaces verts sur la parcelle* », il convient de préciser quelle parcelle est concernée et ce que recouvre la notion « d'espaces verts » en indiquant ce qui est comptabilisé ;
- concernant les risques : seules les superficies imperméabilisées du STECAL sont suivies alors que d'autres projets de modifications sont également concernés par le PPR.

D'une manière générale, les trois fiches sur les indicateurs doivent être complétées en ajoutant les représentations cartographiques, photos ou schémas de toutes les parcelles concernées et doivent détailler les superficies ou objets impactées. En effet, seuls un ou deux secteurs sont représentés alors qu'au moins trois d'entre eux sont cités comme faisant l'objet du suivi.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi environnemental du projet de modification du PLU.

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 Assainissement

Concernant l'assainissement⁸, le rapport omet d'indiquer que la commune est soumise à des mesures conservatoires sur l'urbanisme tant que le dysfonctionnement de la station d'épuration des eaux usées (STEP) de Portet-sur-Garonne, à laquelle la commune de Vieille-Toulouse est raccordée, n'est pas résolu. Dans l'attente de la levée des mesures concernées, la commune est tenue de ne pas augmenter la pression sur la STEP en générant des effluents supplémentaires par l'accueil de nouvelles populations. Le rapport doit préciser ce point plus clairement car en autorisant le STECAL, les extensions des limites de la zone UAa pour densifier, la construction de nouveaux équipements pour le golf et dans l'OAP « Borde-Haute », le PLU est susceptible d'augmenter les dysfonctionnements sur la STEP.

La MRAe recommande de ne pas autoriser l'accueil d'autres projets susceptibles de générer des effluents supplémentaires tant que la levée des mesures conservatoires sur l'urbanisme en lien avec la non-conformité en équipement de la station de traitement des eaux usées de Portet-sur-Garonne n'est pas effective.

5.2 Risques naturels

Une « étude géotechnique de conception d'extension de l'hôtel de la « Flânerie » » a été jointe au dossier (annexe 2). Cependant, l'évaluation environnementale ne reprend pas les principales conclusions du rapport de cette étude. Des terrassements sont envisagés mais, à défaut de conclusion claire, il est difficile de juger les impacts du projet. L'étude liste les solutions techniques à retenir pour construire les bâtiments sans préciser si la réalisation du projet est de nature à accentuer les incidences liées aux risques de glissements de terrain (en partie haute) et d'effondrement de berges (en partie basse), causés par l'augmentation du ruissellement et la fragilisation des sols. Or, en 2022, la MRAe avait pourtant relevé que « le BRGM conclut que les projets de modifications prévus (bâtiments, garages, etc.) augmentent les risques d'effondrement et la vulnérabilité des terrains ».

Une conclusion claire sur les risques liés aux glissements des terrains surplombant le projet, comme des terrains situés à l'aplomb et en contre-bas du projet est donc toujours attendue d'autant que les superficies imperméabilisées concernées et le nombre de personnes pouvant être accueillies est encore plus important que dans le précédent projet. Le PLU pourrait par exemple reprendre les principales préconisations de l'étude géotechnique dans le règlement écrit du secteur du projet hôtelier. La MRAe note que le préfet de Haute-Garonne a signé un arrêté de refus de défrichement dans l'attente de clarifications sur les conclusions de l'étude géotechnique⁹.

De même, le secteur sud du golf, qui doit accueillir une ou des nouvelles constructions est situé, selon le plan de prévention des risques naturels (PPRN) inondation et mouvements de terrains, dans une zone soumise aux risques « d'effondrement et vulnérabilité des terrains » d'après l'étude des incidences environnementales. Le projet renvoie à des études géotechniques ultérieures, ce qui paraît proportionné aux installations envisagées. Le PLU pourrait toutefois reprendre les préconisations du PPRN dans les zones de projet soumises aux risques de mouvement de terrain.

La MRAe recommande d'adapter le règlement écrit sur les zones de projet soumises aux risques de mouvements de terrain, afin d'améliorer la lisibilité des prescriptions du plan de prévention des risques et de prendre en compte les principales préconisations de l'étude géotechnique sur le secteur du projet hôtelier « la Flânerie ».

5.3 Milieux naturels et biodiversité

Les inventaires ont été menés en dehors des périodes les plus favorables (le 7 septembre et le 12 octobre 2022), et n'ont par ailleurs pas été conduits sur tous les secteurs de projet. Dans la mesure où des sensibilités des milieux sont favorables à la présence d'espèces à enjeux forts de flore ou et de faune, des inventaires complémentaires aux périodes plus favorables et sur tous les secteurs de projets sont attendus.

8 Rapport p. 212

9 Courrier du préfet de Haute-Garonne du 28 octobre 2023

La MRAe recommande de compléter les inventaires naturalistes par des passages en période favorable aux espèces potentielles et sur tous les secteurs de projet.

La zone de projet au sud du golf, d'une superficie de plus de 8477 m², est située au sein de la ZNIEFF de type 1 intitulé « *Falaise du Terrelet* ». Cette ZNIEFF est caractérisée par une végétation de falaises ainsi que des pelouses pérennes denses et de steppes médio-européennes.

Ce secteur comporte en effet une zone humide, une jeune frênaie et des pelouses sèches et semi-arides, milieux favorables à la présence de la Rose de France, de l'Orchis papillon, classée vulnérable sur la liste rouge de la flore vasculaire de Midi-Pyrénées, de l'Orchis araignée, espèce « déterminante » ZNIEFF et ainsi que de l'Azurée du Serpolet, inventoriée sur la commune.

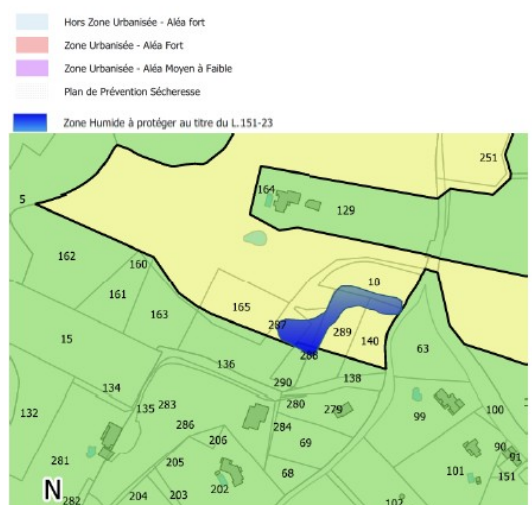


La MRAe note que la légende de la carte des habitats naturels n'indique pas la présence de la zone humide là où la carte des enjeux du rapport indique la présence « *d'une zone humide pédologique réglementaire* ».

Pour plus de clarté, la légende de la carte des habitats naturels pourrait utilement être complétée et précisée.

La MRAe recommande de compléter la légende de la carte des habitats naturels en y indiquant la présence de la zone humide pédologique réglementaire

La MRAe note favorablement que le secteur de cette zone humide à enjeux forts a été protégé dans le règlement graphique au titre du L.151-23 au titre du code de l'urbanisme.



Extrait du rapport p. 235 - nouveau règlement graphique protégeant la zone humide

Cependant, cette protection est insuffisante : le rapport lui-même propose le maintien de l'intégralité de ce secteur en zone N (« scénario fil de l'eau » p. 236). Au-delà de la zone humide, les données du SINP montrent en effet que ce secteur comporte des habitats favorables à la présence de plusieurs espèces de flore protégées dont l'Orchis papillon.



Extrait du SINP - PICTO Occitanie

Or le PLU classe le zonage en Ng ; ce qui le rend constructible ; en effet le règlement Ng autorise « les extensions aux bâtiments existants dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante » et « les nouvelles constructions dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, et dans un rayon de 50 m autour des bâtiments existants ».

De plus, le rapport ne mentionne pas clairement la nature et l'usage de bâtiments nouveaux : des photographies jointes dans le dossier montrent que le milieu a évolué et que des travaux ont été entrepris dans ce secteur N, dont le principe général est l'inconstructibilité. Sans information sur la nature de ces bâtiments et leur fonction, il n'est pas possible de garantir la préservation des milieux sensibles.

La MRAe recommande de maintenir le classement en zone N de l'intégralité du secteur à enjeu fort de biodiversité du fait de la présence, notamment, de milieux favorables à des espèces de flore protégées dont l'Orchis papillon et du fait de la présence d'une zone humide.

Si, malgré la recommandation ci-dessus, le PLU transforme le secteur en Ng constructible pour le golf, la MRAe recommande de prévoir un sous-zonage plus protecteur ou inconstructible sur les secteurs à enjeux (milieux favorables à la flore protégée, zone humide et jeune frênaie).

Par ailleurs, même si le règlement graphique a prévu une protection pour la seule zone humide, cette protection est déjà insuffisante puisque les photographies jointes au dossier semblent démontrer que les secteurs classés en enjeux forts et moyens ont d'ores et déjà été impactés par des travaux. Le cas échéant, des mesures de renaturation devront être prévues pour reconstituer les milieux avec une même fonction écologique.



Vue aérienne 2014



Vue aérienne 2020

Extrait du rapport p. 235 - état initial



Enjeux écologiques – Secteur Golf zone Ng

Extrait du rapport de présentation p.145 : la zone humide (en rouge sur la carte) est classée en enjeux forts



Extrait du rapport p. 215 - superficies faisant l'objet d'un indicateur de suivi

La MRAe recommande d'indiquer clairement si les travaux réalisés en secteur N ont impacté des pieds de flore protégée et la zone humide. Dans ce cas, elle recommande de proposer des solutions de compensation des milieux détruits, voire de renaturation. Dans le cas contraire, elle recommande de compléter le rapport de telle sorte qu'il démontre que des mesures d'évitement ou/et de réduction ont été prises et qu'elles sont suffisantes pour protéger les secteurs sensibles.



Extrait du rapport de présentation p.14

Le STECAL

Le projet de STECAL est actuellement classé en zone N car situé en zone Natura 2000. Le projet de PLU prévoit de rendre constructible ce secteur par un classement en Nh (N habitat).

La MRAe note que le rapport indique que « le carrefour existant étant jugé dangereux par les services routiers du Conseil départemental, un nouvel accès, débouchant perpendiculairement sur la RD4, est en cours de réalisation. Cet accès a fait l'objet d'autorisations spécifiques (sécurité, défrichement et stabilité). »

Or l'autorisation de défrichement n'a pas été accordée par le préfet de département.

En effet, en janvier 2024, la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a émis un avis défavorable sur ce projet au motif que « l'évaluation des enjeux et des impacts du STECAL est insuffisante. L'étude actualisée en novembre 2023 n'évalue pas les incidences du projet sur les habitats et les espèces d'autant qu'un habitat communautaire est présent à l'emplacement de l'extension de l'hôtel (pelouse semi-aride communautaire). En effet la période d'inventaire (07/09/22 pour la faune et le 12/10/22 pour la flore) ne permet pas de s'assurer de l'absence d'espèces d'intérêt communautaire (notamment flore, reptiles ou papillons de jour tel que l'Azuré du Serpolet). Par conséquent, les éléments transmis ne permettent pas d'apprécier les enjeux en matière de consommation d'espaces naturels ».

La MRAe rejoint les constats de la CDPENAF : une analyse conclusive sur les incidences Natura 2000 et sur les milieux naturels et espèces impactées avec une évaluation chiffrée des impacts (superficies et nombre d'individus impactés) devra être jointe au dossier. La destruction des milieux concernés est à confirmer et compenser le cas échéant.

La MRAe recommande de compléter les inventaires naturalistes suivant les recommandations de la CDPENAF et de conclure sur les incidences sur les espèces ayant justifié la désignation du site, et en cas d'incidence significative, de revoir les limites du STECAL.

L'OAP du secteur de Borde-Haute (5ha)

Dans un secteur classé en UA, le projet initial qui consistait à réhabiliter une ancienne ferme est modifié avec un déplacement plus au nord du projet afin de créer des équipements publics, un stationnement et des liaisons douces. Le règlement graphique de l'OAP avant/après montre que plusieurs espaces verts seront détruits par cette opération. Mais le rapport ne précise pas combien d'arbres ou haies sont concernés, ni les espèces concernées. Ainsi l'absence d'impact n'est pas démontrée et les éventuelles mesures de compensation non indiquées.

Par ailleurs, un état initial devra être réalisé si la destruction du bâtiment de l'ancienne ferme, susceptible d'abriter des espèces à enjeux de forts de biodiversités (chiroptères, oiseaux nicheurs, reptiles...) est programmée. Le cas échéant, des mesures d'évitement et de compensation devront être envisagés.

La MRAe recommande de compléter le rapport en précisant la nature des milieux détruits (habitats naturels ou bâtis, et espèces) et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces destructions.

5.4 Préservation des éléments remarquables des paysages

Aucune véritable analyse sur les incidences paysagères ne figure dans le dossier. L'évaluation environnementale ne fournit pas de points de vue depuis les berges opposées au projet de STECAL ni depuis les secteurs remarquables pour les autres types de projet, permettant d'évaluer l'impact paysager. Rien n'est explicité sur l'intégration paysagère des projets dans les secteurs du Golf, celui de Bordes-Haute ou dans les secteurs UAa en extension.

Alors que dans toutes les zones N du PLU, le règlement prévoit que « *Les couleurs des façades doivent être recherchées dans une gamme de ton en harmonie avec la nature des matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens. Les enduits clairs et le mortier de ciment sont interdits.* », le règlement fait exception à cette règle dans le secteur Nh puisque « *les enduits clairs en harmonie avec les constructions existantes sont autorisés.* »¹⁰.

Une analyse des conséquences de cette mesure – que rien ne justifie dans le rapport – pourrait figurer dans le dossier sachant que le bâtiment sera davantage visible par sa hauteur (16 mètres au lieu de 12) notamment depuis les berges opposées.

Sur la zone sud du golf, le rapport conclut à une augmentation des incidences patrimoniales potentielles avec la présence possible d'un « *secteur archéologique* ». Mais ce point n'est pas repris dans le règlement. Les mesures de protection patrimoniale de tous les secteurs concernés par des modifications et susceptibles d'avoir des impacts devront être présentées dans le rapport.

La MRAe recommande de préciser les impacts paysagers du projet hôtelier « la Flânerie » et de justifier le choix dérogatoire d'une couleur blanche pour l'hôtel par rapport aux autres projets situés en zone N dont les couleurs doivent assurer une bonne intégration paysagère.

Les mesures patrimoniales et d'intégration paysagères devront être traduites dans le règlement du PLU, qui devra tenir compte des sensibilités des différents secteurs (secteurs archéologiques et patrimoniaux et analyses paysagères pour tous les secteurs concernés par des modifications, y compris le golf).