



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

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

Avis
sur l'aménagement d'un quartier à vocation résidentielle à
LEGUEVIN (31)

N°Saisine : 2024-013204

N°MRAe : 2024APO75

Avis émis le 4 juillet 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 02 mai 2024, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain pour avis sur le projet d'aménagement d'un quartier à vocation résidentielle à LEGUEVIN (31) sur la commune de Léguevin (département de Haute-Garonne).

Le dossier comprend une étude d'impact datée de mars 2024 et le permis d'aménager en date de mars 2024.

L'avis est rendu dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de la saisine et du dossier complet à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion en visio conférence du 04 juillet 2024 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Yves Gouisset, Annie Viu, Jean-Michel Salles, Stéphane Pelat, Bertrand Schatz, Christophe Conan, Philippe Chamaret et Florent Tarrisse.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de sa présidente.

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

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

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹, autorité compétente pour autoriser le projet.

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

SYNTHÈSE

Le projet concerne l'aménagement d'un lotissement à vocation d'habitat, situé dans le département de la Haute-Garonne, sur la commune de Léguevin. Il couvre une superficie d'environ 23 hectares et sera construit en deux phases (Phase 1 : 270 (phase 1a) et 50 (phase 1b) logements prévus entre 2024 et 2026 et phase 2 : 500 logements envisagés entre 2027 et 2030).

L'étude d'impact (EI) identifie de manière satisfaisante l'ensemble des champs environnementaux concernés par le secteur du projet. Les enjeux identifiés sont caractérisés, spatialisés et hiérarchisés. L'analyse des impacts semble satisfaisante au regard des enjeux relevés et identifiés.

Au regard des enjeux identifiés, notamment en matière de biodiversité et de zones humides, la MRAe recommande de fournir une analyse des solutions de substitution à l'échelle de la communauté de communes, d'expliquer si le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins impactante pour l'environnement, et le cas échéant d'adapter la localisation du projet.

La pression d'inventaire est jugée insuffisante. Les milieux naturels présents constituent des habitats potentiels pour des espèces protégées de flore, en particulier la Rose de France et l'Orchis lacté. Les inventaires réalisés n'ont pas mis en évidence ces espèces protégées alors qu'en raison de la pression d'inventaire insuffisante, la MRAe n'écarte pas la présence potentielle de ces espèces et recommande donc de compléter les inventaires pour s'assurer de leur absence. En fonction des résultats d'inventaire, l'état initial de l'environnement pourrait nécessiter une actualisation, dans cette hypothèse la MRAe recommande de mettre en place des mesures appropriées.

La mise en œuvre de la séquence ERC est pertinente. La MRAe note favorablement que le maître d'ouvrage s'engage dans des procédures administratives nécessaires, telles que le dossier loi sur l'eau et la demande de dérogation espèces protégées. La MRAe recommande d'intégrer dans l'étude d'impact les résultats de ces instructions.

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

Sur le volet transition énergétique, la MRAe recommande au maître d'ouvrage de compléter son dossier pour y indiquer les modalités de prise en compte du PCAET² de la Communauté communes du Grand Ouest Toulousain. Elle recommande de compléter l'étude des mobilités en considérant l'ensemble du périmètre du projet (phases 1 et 2) et de compléter les mesures visant à limiter l'utilisation la voiture individuelle.

Enfin, la MRAe note que la démarche d'évaluation environnementale au niveau paysager n'est pas aboutie et recommande de poursuivre la démarche, d'évaluer les impacts potentiels du projet et de mettre en place des mesures environnementales adaptées.

En conséquence, et en prenant en compte l'ensemble des critères environnementaux tels que la consommation d'espaces, la biodiversité, le paysage, la protection des zones humides et la ressource en eau, des précisions sont attendues quant à la stratégie de développement de l'urbanisation de la commune, afin de mieux comprendre les choix programmatiques qui ont été retenus.

L'ensemble des recommandations de la MRAe sont détaillées dans le corps de l'avis.

AVIS DÉTAILLÉ

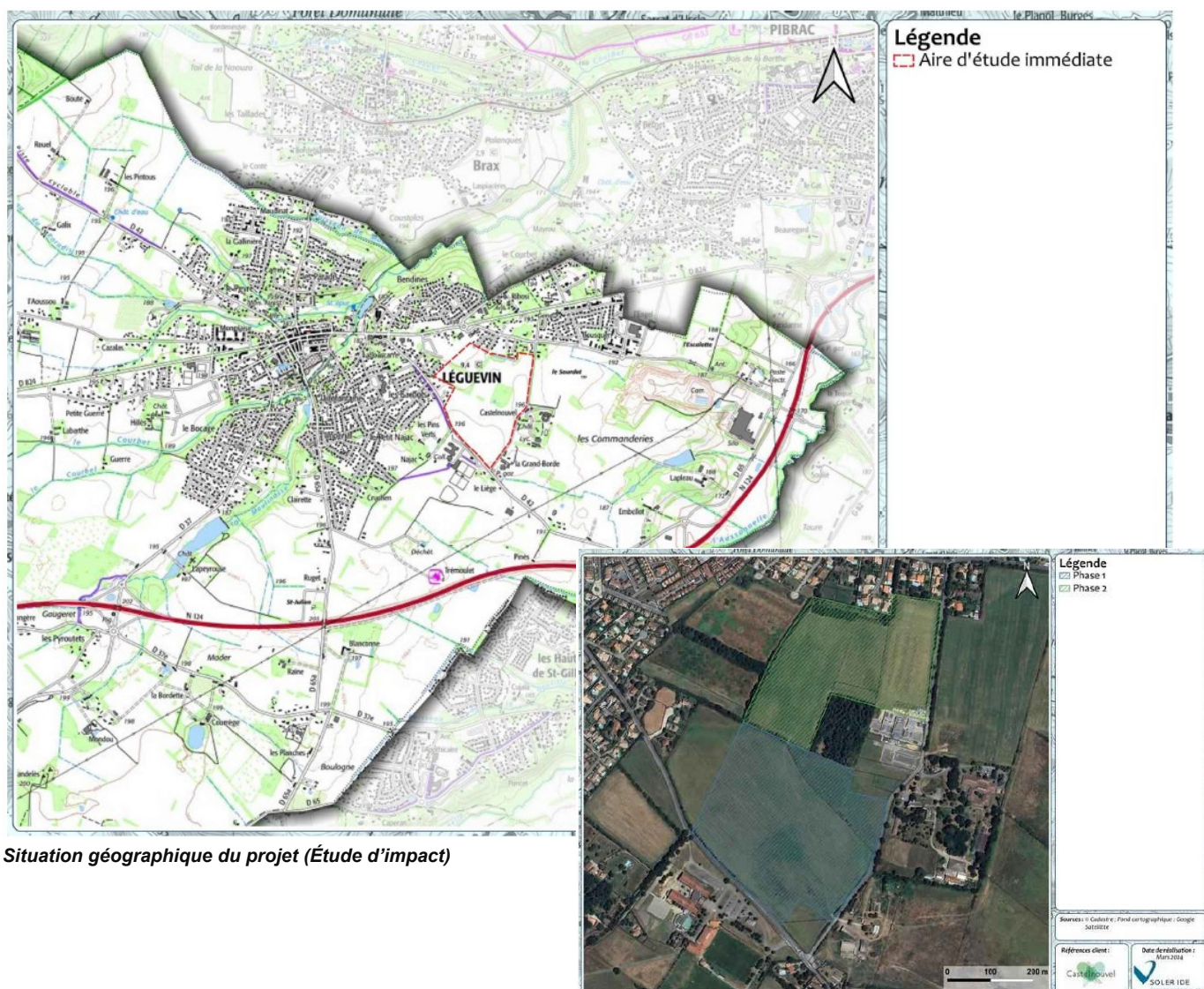
1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet de quartier développé par l'aménageur SARL Castelnouvel se situe sur la commune de Lègevin, dans le département de la Haute-Garonne (31). Il couvre une superficie d'environ 23 hectares à l'est de la commune, au lieu-dit « Castelnouvel ». Le site est accessible via l'avenue de Castelnouvel, qui longe la zone d'étude à l'est, ainsi que par la RD42 au sud.

Le projet sera construit en deux grandes phases, qui sont identifiées sur la figure ci-après. Ces deux grandes phases seront réalisées selon les échéances prévisionnelles suivantes :

- phase 1 : 270 (phase 1a) et 50 (phase 1b) logements prévus entre 2024 et 2026 ;
- phase 2 : 500 logements envisagés entre 2027 et 2030.



Situation géographique du projet (Étude d'impact)

Délimitation des deux phases d'aménagement portées par la SARL Castelnouvel (Etude d'impact)

Les aménagements prévus dans le cadre de ce projet sont les suivants :

- logements collectifs de type T2 à T4 ;
- maisons groupées ;
- maisons individuelles avec jardin privatif ;
- plusieurs voiries internes depuis la route de la Salvetat au sud, l'avenue de Castelnouvel à l'est ou encore transversale jusqu'à la route de Toulouse au nord-ouest ;
- cheminements piétons et cycles ;
- places de stationnement ;
- conciergerie : syndic mobilité, relais colis, prêt d'outils, aide ménagère, service numérique ;
- maison de la nature ;
- espaces verts et haies.

Le projet prendra place sur un terrain d'assiette d'environ 23 ha (12,5 ha en phase 1 et 10,5 ha en phase 2), et évite le boisement central d'une superficie d'environ 1,6 ha.



Plan de composition de la phase 1 - Projet porté par la SARL Castelnouvel



Schéma d'aménagement final de l'opération du futur quartier Castelnouvel – Source : Urbactis et atelier ATP

1.2 Cadre juridique

Le projet de lotissement, prévu sur une unité foncière de 23 ha, est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement. La MRAe est saisie, à ce stade, au titre de la procédure de permis d'aménager.

En raison des modalités de collecte et de rejet des eaux pluviales, ainsi que de la superficie du bassin versant intercepté par le projet et, compte tenu de l'impact définitif de 1 705 m² sur les zones humides, le projet sera soumis à déclaration au titre des articles L.214-1 (« loi sur l'eau ») et suivants du Code de l'environnement.

Par ailleurs, en application de l'article L411-1 du Code de l'environnement, une demande de dérogation à la protection des espèces et de leurs habitats est prévue.

Le plan local de l'urbanisme de Léguevin révisé récemment identifie les parcelles du projet au sein de zones 1AUa et N pour le boisement central. La zone 1AUa concerne un secteur destiné à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et de nouveaux équipements communaux en lien avec cette destination résidentielle.

(équipement scolaire, équipement sportif...). Elle correspond à l'emprise de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) de Castelnouvel.

La modification du plan local de l'urbanisme de Léguevin a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis a fait par conséquent l'objet d'un avis³ de la MRAe de la région Occitanie, en date du 17 octobre 2023.

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 prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels ;
- la transition énergétique ;
- la préservation de la ressource en eau et l'assainissement;
- les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre ;
- la consommation d'espace.

2 Qualité de l'étude d'impact

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

L'étude d'impact (EI) identifie de manière satisfaisante l'ensemble des champs environnementaux concernés par le secteur du projet. Les enjeux identifiés sont caractérisés, spatialisés et hiérarchisés. Néanmoins, certaines analyses sont lacunaires et doivent être complétées. C'est notamment le cas des analyses du potentiel de développement en énergies renouvelables et de l'étude sur l'optimisation de la densité, comme cela est mis en avant dans les paragraphes ci-après.

En tant qu'opération d'aménagement, le projet doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (EnR), dont les conclusions et une description de la manière dont elles ont été prises en compte doivent être jointes au dossier d'étude d'impact, conformément à l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme. Le projet présente un chapitre intitulé « *Prise en compte des enjeux liés à l'énergie et aux réductions de GES* » (page 17), mais celui-ci reste très sommaire. Les éléments relatifs aux options envisagées sont peu nombreux, et ne permettent pas de s'assurer que le porteur de projet a cherché à optimiser et privilégier l'utilisation des énergies renouvelables.

Par ailleurs, depuis 2021, la loi Climat et Résilience a complété cet article en instaurant l'obligation de réaliser une étude sur l'optimisation de la densité des constructions pour les opérations soumises à évaluation environnementale. Les conclusions de cette analyse doivent être intégrées à l'étude d'impact relative au projet (article R.122-5 du code de l'environnement) et l'étude doit être annexée au dossier. Ici, l'étude d'impact se contente d'indiquer que la densité du projet d'aménagement sera compatible avec les objectifs définis par le SCoT⁴ de la grande agglomération toulousaine. Il n'apparaît pas qu'une recherche d'optimisation de la densité ait été effectuée sur le secteur concerné.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact conformément aux exigences du Code de l'urbanisme (article L.300-1-1). Il est notamment attendu, une justification de la densité retenue, des dispositions en matière de développement des EnR .

Par ailleurs, la MRAe constate un cumul des incidences du projet avec des projets en cours ou récents à proximité, en termes de biodiversité, de paysage, d'occupation des sols, de déplacements et de consommation énergétique. Les incidences de ces différents projets ne sont pas pleinement quantifiées, notamment en termes d'évolution de l'occupation des sols et de la biodiversité, ni les mesures compensatoires qui leur sont associées. La MRAe émet des recommandations dans le « § 2.3 Effets cumulés » sur cette thématique.

2.2 Justification des choix retenus au regard des alternatives

L'étude d'impact présente la justification de la localisation du projet (p. 15). L'emplacement est positionné à l'est de Léguevin, dans une zone classée « ville intense » selon le SCoT⁵ de la grande agglomération toulousaine. Le

3 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023ao101.pdf>

4 Schéma de cohérence territoriale

5 Schéma de cohérence territoriale

projet est localisé à proximité immédiate du collège communal et du lycée privé, des commerces, un supermarché et une gendarmerie.

Le projet n'a pas fait l'objet de recherche de solutions de substitution à l'échelle de la commune. L'EI présente une justification sommaire de la localisation du projet à l'aune des enjeux environnementaux, notamment :

- une zone humide de près de 14 967 m² au total, dont environ 3 760 m² concentrés sur le périmètre correspondant à la phase 1 d'aménagement ;
- un boisement faisant l'objet d'un espace boisé classé (EBC), abritant une mare et un habitat favorable à de nombreuses espèces telles que les oiseaux, amphibiens, chiroptères, ou encore les insectes saproxyliques ;
- un bassin en eau au nord du site présentant un habitat favorable aux amphibiens et des abords favorables aux oiseaux.

La MRAe recommande de fournir une analyse des solutions de substitution sur la base de critères environnementaux (consommation d'espaces, biodiversité, paysage, ressource en eau) à l'échelle de la communauté de communes, d'explicitier si le parti retenu correspond ou pas à l'option la moins impactante pour l'environnement, et le cas échéant d'adapter la localisation du projet.

Différentes esquisses successives ont ainsi été élaborées depuis avril 2018 (présentées p.51 et suivantes). La variante retenue limite les surfaces imperméabilisées, prend en compte certains enjeux environnementaux (évitement de 80 % des zones humides et de l'EBC, plantation de nombreux arbres et végétaux, ainsi que le renforcement des haies et des alignements d'arbres existants pour préserver et améliorer les continuités écologiques). Pour des raisons de maîtrise foncière, la première phase d'aménagement a été déplacée au sud, tandis que la phase 2 se situera au nord.

2.3 Effets cumulés

L'étude d'impact présente quatre projets qui ont été pris en compte au titre des « effets cumulés » au sens de l'article R. 122-5 du CE, effets cumulés liés au changement d'occupation des sols et à l'atteinte aux milieux naturels et espèces afférentes.

Il s'agit du projet de la ZAC⁶ de 48 ha du parc de l'Escalette à environ 750 m au nord-est, du projet de RD 924 voie nouvelle (liaison de 2 km entre la RN124 et la RD24 à environ 1,5 km au sud-est), de l'écoquartier de Coustayrac (aménagement d'un quartier, sur la commune de Pibrac, qui comprend 30 000 m² de logements, 6 000 m² de bureaux et 5 000 m² d'équipements, de commerces et de services, 2,4 km au nord-est) et du lotissement d'activités « Ampère » (création de cinq macro-lots et l'aménagement de voiries et autres réseaux).

L'étude d'impact évalue que les effets cumulés potentiels les plus notables concernent le trafic routier, dans un contexte de saturation récurrente de la N124 et de ses accès aux heures de pointe. Elle conclut que le trafic généré par le projet Castelnouvel n'impactera pas les giratoires desservant les projets précédents, mais il impactera principalement la route de la Salvetat au sud et la RN124 à l'est.

Concernant les effets cumulés sur les habitats naturels, l'état d'impact indique que « *Des mesures d'évitement ont été prises sur les projets afin de limiter au maximum les incidences sur les habitats naturels. Toutefois, les projets consomment tous des habitats de type prairial (à l'exception du projet EcoQuartier Coustayrac) et des milieux semi-ouverts (friches, fourrés). Le projet présente donc des effets cumulés avec les projets alentours.* ».

Au sujet de la biodiversité, l'étude d'impact conclut qu'étant donné les mesures compensatoires proposées dans le cadre de ces projets dont plusieurs ont fait l'objet d'un dossier de demande de dérogation à la protection de ces espèces, un bilan neutre sur la biodiversité voire un gain écologique est attendu. L'EI indique que les continuités écologiques seront renforcées par la mise en œuvre de plantations et d'espaces verts.

La MRAe ne souscrit pas à ces conclusions, considérant la fragmentation des habitats favorables à la biodiversité et compte-tenu du fait que la plupart des espèces terrestres ne présentent pas une capacité de mobilité avérée dans un contexte de densité du réseau routier et que les niches écologiques des espaces potentiels de reports sont déjà probablement occupées. De manière générale, les incidences de ces différents projets ne sont pas quantifiées, notamment en termes d'évolution de l'occupation des sols, de biodiversité, et les mesures compensatoires qui leur sont associées ne sont pas suffisamment précises.

La MRAe recommande de prendre en compte à l'échelle de la commune et des communes périphériques les effets cumulés de l'ensemble des autres projets de consommation d'espace, en quantifiant les incidences en termes de consommation d'espace, de biodiversité et de déplacements des espèces, et de

6 zones d'aménagement concerté

proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, à la hauteur des enjeux identifiés pour l'ensemble des thématiques environnementales.

3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1 Consommation d'espaces et artificialisation des sols

En l'espace de quatre décennies, Léguevin est passée d'une population de 1 600 habitants environ en 1968 (densité de 66,3 hab/km²) à plus de 9 300 (382,8 hab/ km²) en 2019, soit une multiplication par un facteur de près de 6.

Dans ce contexte de forte pression foncière, la consommation d'espace doit être fondée sur des principes de sobriété et prendre en compte le potentiel de densification (notamment en termes de mobilisation des « dents creuses ») au sein des espaces bâtis. L'avis de la MRAe du 17 octobre 2023⁷ avait également souligné le manque de justification de la modification du PLU en lien avec l'OAP projet pour s'inscrire dans une trajectoire de diminution de la consommation d'espaces.

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols est un enjeu majeur qui a conduit à l'élaboration en 2020 à la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie⁸. L'enjeu de gestion économe de l'espace est également identifié dans la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), ainsi que dans le SRADDET⁹ Occitanie qui a pour objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2030. Le portail de l'artificialisation¹⁰ fait état d'une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 47 ha entre 2011 et 2021 sur la commune de Léguevin. Or le projet Castelnouvel consomme déjà 23 ha, ce qui correspond à près de 50 % des espaces précédemment consommés, alors même que d'autres projets ont déjà dû faire l'objet d'autorisations et que d'autres sont probablement à venir.

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace est un des axes majeurs de la planification territoriale. Elle doit aboutir à une diminution du mitage des espaces naturels et agricoles, lequel altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, éloigne les populations des centralités, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols en raison de ses effets cumulés potentiels.

Or même si le projet prévoit de phaser les ouvertures à l'urbanisation, ce phasage ne garantit pas une maîtrise fine de la consommation d'espaces, en ne s'assurant pas du bon « remplissage » des phases. À cette fin le projet pourrait par exemple introduire différents outils de maîtrise de développement urbain tels que le conditionnement des différentes phases au taux de commercialisation de la phase précédente ou à l'atteinte préalable d'objectifs de densification sur d'autres secteurs de la commune.

Enfin, la phase 1 est la moins dense, la plus éloignée du bourg et la plus proche des secteurs agricoles, et est réalisée en discontinuité avec le tissu urbain déjà constitué, ce qui va à l'encontre des principes de maîtrise de l'étalement urbain, de lutte contre le mitage et de maîtrise des déplacements pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet contribue à inscrire la commune dans la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols définie par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 et s'inscrit dans la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie et dans le SRADDET Occitanie de 2022. À défaut et comme cela avait déjà été recommandé dans l'avis de la MRAe relatif à la révision du PLU, elle préconise d'introduire des solutions de densification urbaine avant la réalisation de chacune des différentes phases de l'OAP et de réinterroger le déploiement de la phase 1, dont les terrains sont les plus éloignés du bourg.

3.2 Préservation de la biodiversité

L'EI détaille la méthodologie d'inventaire à partir de la page 359. Les données de terrain ont été recueillies entre mai 2018 et octobre 2023. La pression d'inventaire est jugée insuffisante. La majorité des prospections ont eu lieu entre 2018 et 2020 ; ce qui est trop ancien pour représenter l'état initial actuel. Cette limitation méthodolo-

7 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2023ao101.pdf>

8 http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf

9 schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

10 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

gique est soulignée par le bureau d'étude. Les inventaires plus récents (2022, 2023) couvrent toutes les saisons mais manquent de pression suffisante pour être représentatifs. De plus, certaines prospections combinent plusieurs groupes faunistiques ou floristiques sans préciser le nombre d'écologues impliqués. Par exemple, 23 ha ont été prospectés par un seul écologue sur une seule journée le 7 avril 2022 pour la flore, ce qui est insuffisant.

Périmètres, zonages réglementaires et corridors écologiques

Le périmètre de projet est situé hors de tout périmètre d'inventaire ou de protection réglementaire et contractuel du milieu naturel. La zone d'inventaire la plus proche est située à proximité immédiate à 1,5 km environ (ZNIEFF ¹¹ de type 2 « Terrasses de Bouconne et du Courbet »).

Les sites Natura 2000 les plus proches sont les sites « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste (SIC¹²) », et « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac (ZPS¹³) ». Ils sont respectivement situés à 12,5 et 7 km de l'aire d'étude immédiate du projet et le dossier conclut valablement en l'absence d'incidences sur ces sites. Le projet se localise au sein de plusieurs plans nationaux d'actions (PNA) concernant l'habitat de diverses espèces, notamment les chiroptères, le Lézard ocellé, la Pie-grièche à tête rousse, la Cistude d'Europe, le Faucon crécerellette, les papillons de jour, les odonates, la flore messicole et les pollinisateurs. De plus, elle se situe en limite du PNA relatif à la zone d'errance de l'Aigle de Bonelli.

La zone de projet se situe à l'interface entre la zone urbanisée de Léguevin et la ZNIEFF de type 2 « Terrasses de Bouconne et du Courbet ».

Le site est traversé par un corridor bleu discontinu et est ceinturé par des corridors de milieux fermés et semi-ouverts à créer ou renforcer (TVB du PLU). De plus, le boisement central est classé comme réservoir de biodiversité.

Habitats naturels et flore

Les habitats recensés dans l'aire d'étude sont majoritairement des prairies à fourrage. Ils comprennent également un réseau de haies, un boisement de chênes situé au centre de la parcelle, et deux plans d'eau artificiels mais d'intérêt. Le boisement, classé comme EBC, abrite une mare et constitue un habitat favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux, d'amphibiens, de chiroptères et d'insectes saproxyliques.

Les habitats ont la fonction d'espaces-relais ou d'îlots-refuges. Son urbanisation partielle aura pour conséquence de réduire cette zone « tampon » et d'augmenter les impacts potentiels sur ces espaces : par le rapprochement direct des espaces d'usage, par l'augmentation de fréquentation en marge du lotissement, par les pollutions et nuisances directes.

Aucune espèce floristique protégée n'a été recensée, mais une espèce vulnérable en région Midi-Pyrénées a été identifiée dans les prairies humides : la Laïche des renards. Le projet détruira 1 620 m² d'habitats de développement de la Laïche des renards lors de la phase 1. Lors de la phase 2, les habitats potentiels de l'espèce seront majoritairement évités, avec seulement 85 m² impactés pour le passage d'une route d'accès.

L'étude d'impact (EI) propose des mesures de réduction ainsi que deux mesures d'accompagnement afin d'atténuer les effets bruts du projet sur les milieux naturels, notamment la conservation maximale du boisement, des haies et des fourrés au nord.

Néanmoins, la MRAe précise que les milieux naturels en présence constituent des habitats potentiels d'espèces protégées de flore présentes sur ce secteur, et en particulier la Rose de France (pour ce qui est des lisières, haies et boisements) et l'Orchis lacté (prairie de fauche), cette dernière subissant un important impact cumulé en région toulousaine. Les dates de prospection peuvent correspondre aux périodes les plus favorables d'observation mais compte tenu des remarques précédentes sur la pression d'inventaire, il semble prématuré de conclure que ces espèces sont totalement absentes du périmètre du projet.

La MRAe recommande de compléter les inventaires au printemps pour s'assurer de l'absence de la Rose de France et de l'Orchis lacté, qui sont des espèces protégées. En fonction des résultats d'inventaires, la MRAe recommande mettre en place les mesures adaptées.

Zones humides

L'étude d'impact mentionne la présence de zones humides avérées (1,5 ha). Elle présente correctement la méthodologie du diagnostic des zones humides conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. La manière dont

11 zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

12 site d'importance communautaire

13 Zone de protection spéciale

leurs périmètres ont été déterminés et la fonctionnalité de ces zones humides sont précisées à l'échelle du périmètre immédiat du projet.

Des mesures d'évitement seront projetées, et 80 % de ces habitats ne seront pas impactés par le projet. Les fossés seront touchés par l'aménagement des chemins d'accès et des bâtiments lors de la phase 1. La première phase d'urbanisation affectera 54 % de la zone d'alimentation de la zone humide, perturbant son écoulement et son fonctionnement hydraulique. À la fin des phases 1 et 2, la quasi-totalité de cette zone sera aménagée, sans mesures appropriées pour limiter le risque d'assèchement. Un système d'alimentation aux débits équivalents à ceux retirés sera donc mis en place, utilisant des eaux pluviales provenant des espaces verts, des toitures et de quelques chemins piétons. Des fossés et noues recueilleront les eaux de ruissellement, et des pontons en bois seront installés près de la zone humide pour éviter le piétinement.

La MRAe constate que la zone humide n'a pas été évitée dans sa totalité, sans que cela soit justifié.

La MRAe recommande de prioriser les mesures d'évitement afin que la zone humide et ses zones d'alimentation soient entièrement préservées, ou, dans le cas contraire, de fournir une justification.

Le projet impactera de manière définitive 1 705 m² de zones humides, ce qui le soumet à déclaration au titre de la loi sur l'eau. Des mesures compensatoires à hauteur de 150 % seront prises par la maîtrise d'ouvrage et détaillées dans le dossier de déclaration au titre de la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau. Aussi, le cas échéant, l'étude d'impact devra être mise à jour suite à l'instruction du dossier « loi sur l'eau » et présentée à l'enquête publique dans sa version mise à jour.

La MRAe recommande de mettre à jour l'étude d'impact suite aux résultats de l'instruction du dossier loi sur l'eau.

Faune

La zone d'étude présente des enjeux « modérés » à « forts » concernant la faune avec de nombreuses espèces d'insectes, amphibiens, reptiles, oiseaux et mammifères terrestres et volants. L'analyse des impacts est satisfaisante au regard des enjeux relevés et identifiés. Cette analyse pourrait être revue si l'état initial de l'environnement venait à être modifié.

Mesures de réduction et de compensation

L'ensemble des mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de compensation sont présentées dans le paragraphe 8 p. 288. La MRAe note favorablement l'ensemble de ces mesures (maintien des milieux boisés, préservation des milieux aquatiques, adaptation des calendriers de travaux, dispositif de limitation des nuisances envers la faune, passages mixtes inférieurs pour la petite faune).

Après l'application des mesures de réduction, des impacts résiduels non négligeables subsistent, nécessitant le recours à des mesures compensatoires en application de la séquence ERC, pré-identifiées à la page 316, paragraphe 8.5. La MRAe souscrit à la nécessité d'une telle démarche de compensation visant à respecter les critères de proximité spatio-temporelle, d'équivalence écologique, de plus-value écologique, de faisabilité, de pérennité ¹⁴.

Le porteur de projet prévoit de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées auprès de la DREAL. Ce dossier permettra une évaluation précise des besoins compensatoires, des objectifs de la compensation, des mesures de gestion, de l'identification des parcelles compensatoires, et des acteurs de la compensation. Les espèces concernées par cette compensation incluent la Grenouille rieuse, la Grenouille agile, le Crapaud épineux, le Triton palmé, le Crapaud calamite, le Pélodyte ponctué, la Rainette méridionale, la Laïche des renards, le Bruant proyer, l'Alouette des champs, le Busard Saint-Martin, la Cisticole des joncs, l'Elanion blanc, l'Hirondelle rustique, l'Aigrette garzette, etc.

La MRAe considère que le processus d'instruction du dossier de cette demande peut conduire à une modification des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation proposées dans l'étude d'impact. La MRAe rappelle l'article L.425-15 du code de l'urbanisme qui prévoit que : « lorsque le projet porte sur des travaux devant faire l'objet d'une dérogation au titre du 4° de l'article L.411-2 du Code de l'environnement, le permis [...] ne peut pas être mis en œuvre avant la délivrance de cette dérogation ». Aussi, le cas échéant, l'étude d'impact devra être mise à jour suite à l'instruction du dossier DEP et présentée à l'enquête publique dans sa version mise à jour.

La MRAe recommande de mettre à jour l'étude d'impact suite aux résultats de l'instruction du dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.

14 Ces éléments sont notamment rappelés dans le guide de l'OFB de 2020 « Dimensionnement de la compensation ex ante des atteintes à la biodiversité »

3.3 Paysage

Léguevin s'inscrit dans une région géographique composée de plaines et de collines provenant des bassins de la Garonne et de l'Adour, entrecoupées de vallées larges aux bords étagés en terrasses.

Le projet se situe dans un environnement avec un boisement central, en continuité avec un quartier résidentiel existant, bordé par une route passante (route de la Salvetat au sud). Selon l'étude paysagère du diagnostic de l'état initial de l'environnement, plusieurs points stratégiques de Léguevin sont visibles depuis le site.

En phase d'exploitation, une fois le projet construit, des vues partielles sur le nouveau quartier seront visibles depuis les bâtiments proches identifiés : le collège, la ferme à l'est, le château de Castelnouvel à l'est, les habitations à l'ouest, et la route de la Salvetat.

Pour minimiser l'impact des travaux sur le paysage, des mesures spécifiques seront mises en place dans l'emprise. Par exemple, il est projeté une gestion des déblais/remblais et une végétalisation du site qui sera réalisée dès la fin des travaux pour éviter de laisser les sols à nu et aménager rapidement les espaces libres du projet.

Selon l'EI, le projet va donc engendrer une modification globale du paysage qui aura comme conséquences majeures à long terme la transformation d'un espace à caractère naturel en un espace bâti et la modification des perceptions visuelles depuis et vers le site ; ce à quoi la MRAe souscrit.

Néanmoins, l'EI ne présente aucune étude paysagère comprenant des simulations (photo-montages à vue d'homme, etc.) permettant de juger de l'enjeu et des incidences de l'opération sur le paysage et le cadre de vie à partir des points de vue les plus sensibles, alors que le secteur présente des caractéristiques intéressantes compte tenu de sa topographie et de la qualité de sa végétation, qui confèrent à la zone une ambiance de type bocage. L'artificialisation du paysage n'est pas appréciée visuellement et la mesure proposée (mesure de réduction R2.2 Plantations diverses – EI p. 303) reste au niveau de grands principes de végétalisation et de choix de palette végétale sans que le lecteur puisse apprécier les effets attendus sur le secteur, et de s'assurer de la prise de la végétation. La démarche d'évaluation environnementale au niveau paysager n'est ainsi pas assez aboutie.

La MRAe recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale sur le paysage, d'évaluer les impacts potentiels du projet et de mettre en place des mesures environnementales adaptées qu'il convient de décrire précisément dans l'étude d'impact (avec des photomontages et prises de vue à l'appui).

3.4 Préservation de la ressource en eau et assainissement

Protection des captages et assainissement

Le site de projet n'interfère avec aucun périmètre de protection de captages rapprochée ni éloignée.

Lors de la première phase du projet, les volumes d'eaux usées rejetées ont été estimés entre 93 et 110 m³ par jour pour un total de 270 à 320 futurs logements.

Sur la phase 2 d'aménagement, le projet prévoit environ 500 logements. Les rejets d'eaux usées associés pouront donc être estimés à environ 173 m³/jour. Au total, les rejets d'eaux usées sont estimés à 283 m³/jour sur tout le projet (hypothèse haute), à l'issue de l'ensemble des travaux, soit à compter de 2030 à minima.

Depuis juillet 2010, les eaux usées collectées sur la commune sont acheminées jusqu'à la station d'épuration intercommunale de Seilh-Aussonnelle, localisée sur la commune de Seilh.

Eau potable

Pour la première phase de l'opération, les besoins en eau potable pour les 270 à 320 logements futurs ont été évalués entre 93 et 110 m³/jour, soit 34 000 à 40 300 m³/an, uniquement pour les besoins domestiques des ménages, excluant l'alimentation des poteaux incendie.

Pour la phase 2 d'aménagement, la consommation d'eau potable est estimée à environ 173 m³/jour. Au total, la consommation d'eau potable pour l'ensemble du projet, à partir de 2030, sera entre 266 et 283 m³/jour.

Le réseau collectif d'alimentation en eau potable sera également utilisé pour la défense incendie, avec la création de cinq poteaux incendie privés alimentés par le réseau AEP, délivrant 120 m³/h.

La MRAe relève qu'aucune analyse n'est présentée sur la gestion de la ressource en eau et l'adéquation besoin-ressource, dans le contexte récent de raréfaction de l'eau, de sécheresse et de potentiels conflits d'usages. Par ailleurs aucune mesure n'est projetée pour limiter la consommation en eau comme le recours à des espèces végétales « locales » adaptées aux conditions climatiques dont on peut penser qu'elles ont vocation à se passer d'arrosage.

La MRAe recommande d'analyser l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins en eau inhérents au projet de quartier d'habitations et de définir des mesures pour limiter la consommation en eau dans un contexte de raréfaction de la ressource.

Eaux pluviales

Les engagements en matière de limitation de l'imperméabilisation sont énoncés de manière très vague et devraient être plus fermes, notamment en ce qui concerne les revêtements perméables des parkings.

3.5 Déplacements, transition énergétique et émissions de gaz à effet de serre

L'étude (p. 259, §7.4.4.2) indique qu'avec le projet, un flux additionnel de 2 100 véhicules quotidiens est attendu. Ce trafic supplémentaire affecterait la route de la Salvétat (D42) avec 900 véhicules en plus par rapport à la situation sans projet.

De fait, des solutions ont été recherchées pour limiter ce trafic : places à destination du covoiturage, navette compatible avec les horaires des TER, développement d'un linéaire de 1,5 km de pistes cyclables. L'étude d'impact évalue que ces mesures permettront d'éviter le trafic journalier de 100 véhicules.

En prenant en compte ces alternatives à la voiture individuelle, présentées dans le paragraphe ci-avant, les émissions de GES du quartier sont évaluées à 830 tonnes de CO₂ par an, soit un évitement de 60 tonnes par rapport à un scénario sans transport alternatif.

Par ailleurs, il est projeté des mesures afin de limiter les émissions de GES par l'utilisation de sources d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ou encore l'électricité à l'aide de panneaux photovoltaïques (sera principalement utilisé au niveau des parties communes des macro-lots), mais également à adapter les éclairages prévus sur les voies publiques. La MRAe estime que la description de ces mesures est trop sommaire (voir § 2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact du présent avis).

L'étude d'impact présente en annexe 5 l'étude de mobilités. Néanmoins, cette étude considère uniquement la phase 1 pour établir un diagnostic prospectif des mobilités et des déplacements. La MRAe estime que les mesures projetées pour limiter l'utilisation de la voiture individuelle ne sont pas suffisantes au vu de l'impact évalué sur le trafic routier et par conséquent sur les émissions de gaz à effet de serre.

Le dossier se contente de présenter succinctement le PCAET¹⁵ de la Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain sans indiquer de quelle manière le projet de lotissement le prend en compte. De manière générale, de nombreux objectifs stratégiques du PCAET adaptés au projet ne sont insuffisamment traités dans l'étude d'impact (ex : diminuer l'ensemble des consommations énergétique, identifier finement les potentiels des différentes filières ; développer les infrastructures et services de mobilité active (via le Schéma Directeur des Mobilités), mais aussi construire un territoire sobre en eau, tendre vers le zéro déchet - zéro gaspillage mettre en œuvre la qualité environnementale dans les opérations d'aménagement).

La MRAe recommande de compléter l'étude des mobilités en considérant l'ensemble du périmètre du projet (phases 1 et 2) et de compléter les mesures visant à limiter l'utilisation du transport par voiture individuelle. La MRAe recommande au maître d'ouvrage de compléter son dossier pour y indiquer les modalités de prise en compte du PCAET de la Communauté Urbaine du Grand Ouest Toulousain. Elle recommande de proposer des mesures de déplacements alternatives complémentaires et évaluant leur impact sur la qualité de l'air.