



**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 d'habitations incluant un
parking de 55 places à LEGUEVIN - Actualisation d'étude
d'impact

N°Saisine : 2025-014283

N°MRAe : 2025APOXX

Avis émis le 05 mars 2025

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 07 janvier 2025, l'autorité environnementale a été saisie par SARL Castelnouvel Aménagement pour avis sur le projet d'aménagement d'un quartier d'habitations incluant un parking de 55 places - Actualisation d'étude d'impact sur la commune de Léguevin (le département de Haute-Garonne).

Le dossier comprenait une étude d'impact datée de janvier 2025 et le permis d'aménagement en date de décembre 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 en délégation du 05 mars 2025 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Stéphane Pelat, Bertrand Schatz.

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

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

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.

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 24,3 hectares et sera construit en deux phases (phase 1 : 370 logements prévus entre 2025 et 2026 et phase 2 : 500 logements envisagés entre 2027 et 2030).

Le projet a déjà fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 4 juillet 2024². Depuis, il a légèrement été modifié, nécessitant le dépôt d'un nouveau permis d'aménager. La MRAe est donc saisie à nouveau sur une actualisation de l'étude d'impact au titre du permis d'aménager.

L'étude d'impact actualisée présente des plans permettant de visualiser le projet révisé. Néanmoins, la MRAe estime qu'elle ne fournit pas suffisamment d'informations précises pour analyser les évolutions du projet. La MRAe recommande l'intégration d'une note synthétique permettant de mieux appréhender les modifications apportées au projet, d'en évaluer les incidences et d'actualiser les mesures en conséquence.

Sur le fond, l'étude d'impact mise à jour ne répond pas de manière suffisamment précise aux observations et recommandations formulées dans le premier avis de la MRAe. En effet, plusieurs points soulevés initialement, tels que l'analyse détaillée des effets cumulés ou encore la justification des choix d'aménagement, restent insuffisamment approfondis. L'absence d'éléments concrets et argumentés limite la lisibilité et la compréhension du projet, rendant difficile l'évaluation des effets réels sur l'environnement et le cadre de vie.

Concernant les effets cumulés, la MRAe note favorablement les précisions apportées sur les mesures compensatoires mises en œuvre dans le cadre des projets localisés à proximité. Néanmoins, la MRAe réaffirme que, de manière générale, les incidences de ces différents projets ne sont pas suffisamment quantifiées, notamment en ce qui concerne l'évolution de l'occupation des sols et la biodiversité. 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 ».

Le diagnostic relatif aux zones humides a été complété, des mesures d'évitement seront mises en place pour préserver une partie de ces habitats. Néanmoins, le projet impactera définitivement 1 620 m² de zone humide en phase 1, ainsi que 85 m² supplémentaires pour la création de routes. 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.

Sur le volet transition énergétique, la MRAe recommande au maître d'ouvrage de compléter l'étude des mobilités en considérant l'ensemble du périmètre du projet (phases 1 et 2) et de définir les mesures en conséquence.

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.

2 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024apo75.pdf>

AVIS DÉTAILLÉ

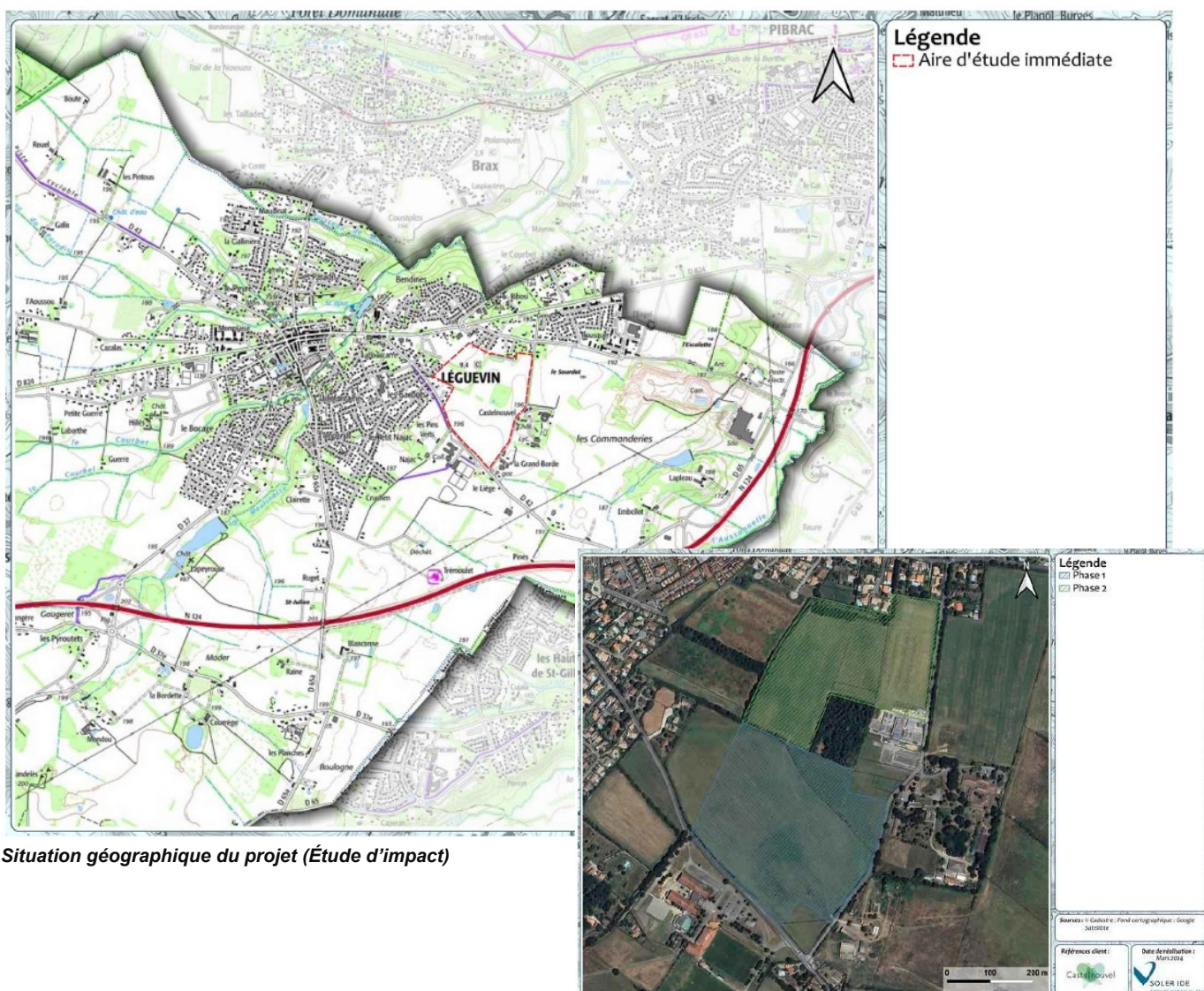
1 Présentation du projet

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 24,3 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. Elles seront réalisées selon les échéances prévisionnelles suivantes :

- phase 1 : 370 logements prévus entre 2025 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)

Avis n° 2025APO30 de la MRAe Occitanie en date du 05 mars 2025 sur le projet sur l'aménagement d'un quartier d'habitations incluant un parking de 55 places à LEGUEVIN - Actualisation d'étude 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 24,3 ha (surface 13,8 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 24,3 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.

Le projet a déjà fait l'objet d'un avis de la MRAe en date du 4 juillet 2024³. Dans cet avis, au regard des enjeux identifiés, notamment en matière de biodiversité et de zones humides, la MRAe recommandait d'analyser les alternatives à l'échelle intercommunale et d'évaluer si l'option retenue était la moins impactante, en adaptant la localisation si nécessaire.

L'inventaire des espèces était jugé insuffisant, notamment pour la Rose de France et l'Orchis lacté ; des compléments étaient requis afin de confirmer leur absence ou, le cas échéant, d'actualiser l'état initial et de prévoir des mesures adaptées. Par ailleurs, la MRAe recommandait d'approfondir l'analyse des effets cumulés sur la biodiversité, l'artificialisation du sol et la mobilité.

3 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2024apo75.pdf>

Concernant la transition énergétique, la MRAe recommandait de préciser la prise en compte des objectifs du PCAET⁴ de la communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, dans l'élaboration du projet et de renforcer l'étude des mobilités pour limiter l'usage de la voiture. Enfin, l'évaluation environnementale paysagère devait être complétée avec des mesures adaptées.

Le projet initial a fait l'objet de modifications engendrant la nécessité d'une demande d'un nouveau permis d'aménager. La MRAe est saisie, à ce stade, au titre de cette nouvelle procédure de permis d'aménager.

le projet sera également soumis à déclaration au titre des articles L.214-1 (« loi sur l'eau ») et suivants du Code de l'environnement, 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,

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 d'urbanisme de Léguevin a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis a fait par conséquent l'objet d'un avis⁵ 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

Sur la forme, un code couleur (surlignage en bleu) a été intégré pour faciliter la compréhension des évolutions entre l'étude d'impact initiale et la version actualisée, permettant une identification rapide des modifications apportées. De plus, un mémoire en réponse vient compléter cette mise à jour en répondant aux recommandations émises par la MRAe dans son premier avis.

Le projet a fait l'objet de modifications mineures, nécessitant le dépôt d'un nouveau permis d'aménager. Le dossier du permis d'aménager est annexé à l'étude d'impact. Des plans permettent de visualiser le nouveau projet de quartier. Néanmoins, la MRAe estime que l'étude d'impact ne fournit pas suffisamment d'indications précises pour analyser les évolutions du projet.

La MRAe recommande l'intégration d'une note synthétique permettant de mieux appréhender les modifications apportées au projet et d'en évaluer les incidences et d'actualiser les mesures en conséquence.

Sur le fond, l'actualisation de l'étude d'impact comprend l'ajout de plusieurs paragraphes et d'annexes, notamment sur :

- l'articulation du projet avec les objectifs du PCAET du Grand Ouest Toulousain ;
- les effets cumulés des projets à proximité sur la biodiversité ;
- l'analyse des mobilités ;

4 Plan Climat Energie Territorial

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

- l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables dans le cadre de l'aménagement du quartier à Légevin ;
- le diagnostic paysager,
- l'optimisation de la densité urbaine.

Par ailleurs, le mémoire en réponse a pour objectif d'apporter des éléments complémentaires aux recommandations formulées dans le premier avis de la MRAe. Toutefois, la MRAe constate que ce mémoire se limite principalement à renvoyer vers l'étude d'impact initiale sans apporter d'éléments justificatifs nouveaux et substantiels. De même, l'étude d'impact mise à jour ne répond pas de manière suffisamment précise aux observations et recommandations formulées dans le premier avis de la MRAe. En effet, plusieurs points soulevés initialement, restent insuffisamment approfondis (voir § ci-après du présent avis). L'absence d'éléments concrets et argumentés limite ainsi la lisibilité et la compréhension du projet, rendant difficile l'évaluation des effets réels sur l'environnement et le cadre de vie.

2.2 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 Salvétat 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.* ».

Des précisions ont été apportées concernant les mesures compensatoires mises en œuvre dans le cadre des projets étudiés. L'étude d'impact conclut qu'en raison de ces mesures – dont certaines ont fait l'objet d'une demande de dérogation à la protection des espèces, un bilan neutre sur la biodiversité, voire un gain écologique, est attendu. Elle indique également que les continuités écologiques seront renforcées par la mise en place de plantations et d'espaces verts.

La MRAe note favorablement les précisions fournies sur les mesures compensatoires mises en œuvre dans le cadre des projets localisés à proximité. Toutefois, elle estime que ces informations restent insuffisantes pour une analyse précise. Elle ne souscrit pas à la conclusion d'une absence d'impact cumulé sur la biodiversité, en raison de la fragmentation des habitats favorables à la biodiversité, de la capacité de mobilité des espèces terrestres réduite dans un contexte de densité du réseau routier et de la réduction probable des habitats potentiels de report du fait de ces différents projets.

La MRAe réaffirme que, de manière générale, les incidences de ces différents projets ne sont pas suffisamment quantifiées, notamment en ce qui concerne l'évolution de l'occupation des sols et la biodiversité. Une analyse cartographique et une quantification précise des surfaces perdues ainsi que du gain écologique des mesures compensatoires auraient permis une évaluation plus rigoureuse. En l'état, l'ajout de ces mesures donne l'impression d'une simple énumération, sans réelle analyse quantifiée.

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 d'urbanisation, en quantifiant les incidences en termes de consommation d'espace, de biodiversité et de déplacements des espèces, et de 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 pour s'inscrire dans une trajectoire de diminution de la consommation d'espace.

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 24,3 ha, ce qui correspond à près de 50 % des espaces précédemment consommés.

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace est l'un des axes majeurs de la planification territoriale. Elle vise à limiter le mitage des espaces naturels et agricoles, qui altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, éloigne les populations des centralités, allonge les déplacements, accroît les émissions de gaz à effet de serre et accroît l'imperméabilisation des sols.

Or, bien que le projet prévoie un phasage des ouvertures à l'urbanisation, celui-ci ne garantit pas une maîtrise fine de la consommation d'espace, faute d'assurer un remplissage optimal des phases successives. Pour y remédier, le projet pourrait intégrer des outils de régulation du développement urbain, tels que le conditionnement de chaque phase au taux de commercialisation de la précédente ou encore l'atteinte préalable d'objectifs de densification dans d'autres secteurs de la commune.

Par ailleurs, la phase 1 du projet soulève des préoccupations particulières : elle est la moins dense, la plus éloignée du bourg, et la plus proche des secteurs agricoles, tout en étant réalisée en discontinuité avec le tissu urbain existant. Cette configuration va à l'encontre des principes de maîtrise de l'étalement urbain, de lutte contre le mitage et de limitation des déplacements afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Ces remarques avaient déjà été formulées dans l'avis initial. Pourtant, le mémoire en réponse n'apporte que des compléments succincts, indiquant que les justifications des ouvertures et fermetures des zones à urbaniser, ainsi que la trajectoire de la commune en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, figurent dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme de la commune de Léguevin du 5 mars 2020. Cette justification est jugée insuffisante.

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 précédent 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.

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/>

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 campagne d'inventaire a été complétée par un diagnostic de zone humide réalisé en janvier 2025 (voir § ci-après).

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 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 à l'absence d'incidences sur ces sites. Par contre, 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. Leur 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 Laîche des renards. Le projet détruira 1 620 m² d'habitats de développement de la Laîche des renards lors de la phase 1. Lors de la phase 2, les habitats potentiels de l'espèce seront majoritairement évités, avec 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.

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). Ces dernières n'ont pas été identifiées lors des inventaires naturalistes. L'étude d'impact actualisée justifie valablement ce point.

Zones humides

Les premiers sondages pédologiques ont été réalisés lors des inventaires de 2019. Un passage complémentaire pour le diagnostic des zones humides a été effectué en janvier 2025. L'étude d'impact mentionne la présence de 2,5 ha de zones humides avérées (2,5 ha), contre 1,5 ha lors de l'inventaire de 2019. Elle présente correctement la méthodologie du diagnostic des zones humides, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. La manière

11 zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

12 site d'importance communautaire

13 Zone de protection spéciale

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

Des mesures d'évitement seront mises en place pour préserver une partie de ces habitats. Cependant, les fossés seront impactés par l'aménagement des chemins d'accès et des bâtiments lors de la phase 1. Cette première phase d'urbanisation affectera 54 % de la zone d'alimentation de la zone humide, perturbant ainsi son écoulement et son fonctionnement hydraulique. À l'issue des phases 1 et 2, la quasi-totalité de cette zone sera aménagée, sans mesures suffisantes pour limiter le risque d'assèchement. Un système d'alimentation aux débits équivalents à ceux retirés sera donc mis en place, en utilisant les eaux pluviales provenant des espaces verts, des toitures et de certains chemins piétons. Des fossés et noues recueilleront les eaux de ruissellement, et des pontons en bois seront installés à proximité de la zone humide afin d'éviter le piétinement.

Le projet impactera définitivement 1 620 m² en phase 1, ainsi que 85 m² supplémentaires pour la création de routes.

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 est soumis 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. Le dépôt du dossier loi sur l'eau a été effectué le 13 janvier 2025.

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.

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. 289. 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 318, 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 a déposé une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées auprès de la DREAL. Ce dossier évalue les 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.

Le dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées, déposé le 08 juillet 2024 auprès des services de l'Etat est en cours d'instruction.

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.

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 »

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.

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 réduire 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.

Un diagnostic paysager relatif au projet d'aménagement de Castelnouvel a été réalisé par ATP en juin 2018 et annexé au mémoire en réponse. Cependant, ce diagnostic ne comprend aucune étude paysagère avec des simulations (photomontages à vue d'homme, etc.) permettant d'évaluer l'enjeu et les incidences du projet sur le paysage et le cadre de vie depuis les points de vue les plus sensibles. Or, le secteur présente un intérêt particulier en raison de sa topographie et de la qualité de sa végétation, qui lui confèrent une ambiance de type bocage. L'artificialisation du paysage n'est pas visuellement appréciée.

La mesure proposée (mesure de réduction R2.2 – *Plantations diverses*, EI p. 304) a été précisée dans l'étude d'impact actualisée. Toutefois, l'évaluation environnementale paysagère reste insuffisamment 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 rapprochée ni éloignée de captage d'eau potable.

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 370 futurs logements.

Sur la phase 2 d'aménagement, le projet prévoit environ 500 logements. Les rejets d'eaux usées associés pourront 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 des 270 à 370 logements futurs sont estimés entre 93 et 110 m³/jour, soit 34 000 à 40 300 m³/an. Ces estimations concernent uniquement les besoins domestiques des ménages et excluent l'alimentation des poteaux incendie.

Pour la deuxième phase d'aménagement, la consommation d'eau potable est évaluée à environ 173 m³/jour. Ainsi, à partir de 2030, la consommation totale d'eau potable pour l'ensemble du projet se situera entre 266 et 283 m³/jour.

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

Comme mentionné dans son avis initial, la MRAe souligne l'absence d'analyse sur la gestion de la ressource en eau et l'adéquation entre les besoins et les disponibilités, dans un contexte marqué par la raréfaction de l'eau, les épisodes de sécheresse et les risques de conflits d'usage.

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 précisés de manière satisfaisante dans cette nouvelle version.

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, dont 1 600 véhicules supplémentaires sur la route de la Salvétat (D42) par rapport à la situation sans projet.

Afin de limiter ce trafic, plusieurs solutions ont été envisagées : la création de places de covoiturage, la mise en place d'une navette compatible avec les horaires des TER et l'aménagement de 1,5 km de pistes cyclables. Selon l'étude d'impact, ces mesures permettraient de réduire le trafic journalier de 100 véhicules.

En intégrant ces alternatives à la voiture individuelle, les émissions de GES du quartier sont estimées à 830 tonnes de CO₂ par an, soit une réduction de 60 tonnes par rapport à un scénario sans transport alternatif. Un état des lieux ainsi qu'un diagnostic prospectif des mobilités et déplacements sont annexés. Toutefois, cette analyse ne prend en compte que la phase 1 du projet.

La MRAe recommande donc de compléter l'étude des mobilités en intégrant l'ensemble du périmètre du projet (phases 1 et 2) et d'actualiser les mesures visant à réduire l'usage de la voiture individuelle en tenant compte de cette globalité.

En tant qu'opération d'aménagement, le projet doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables (EnR). Conformément à l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme, ses conclusions et leur prise en compte doivent être annexées au dossier d'étude d'impact.

Dans ce cadre, une étude a été réalisée par Sud Ecowatt en 2022 pour évaluer le potentiel de développement des EnR dans le projet. Elle examine plusieurs filières : éolien, hydrolien, aérothermie, biomasse, énergie solaire, géothermie, méthanisation et récupération de chaleur sur eau grise. Différents scénarios ont été étudiés en fonction des ressources disponibles.

Plusieurs mesures sont prévues pour limiter les émissions de GES grâce à l'utilisation d'énergies renouvelables :

- production d'eau chaude sanitaire et de chauffage à partir de sources d'énergie renouvelables ;
- installation de panneaux photovoltaïques, principalement destinés aux parties communes des macro-lots ;
- adaptation des éclairages publics.

Enfin, pour répondre aux recommandations initiales, le dossier actualisé présente les objectifs du PCAET (*Plan Climat-Air-Énergie Territorial*) de la Communauté de communes du Grand Ouest Toulousain, en précisant leur prise en compte dans le projet de lotissement.