

Plan Local d'Urbanisme



Montrabé

Zone Marignac Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 17/10/2024

1 – Rapport de Présentation

1a – Additif au Rapport de présentation (Notice explicative)

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Département de Haute-Garonne
Commune de Montrabé

Directeur d'études : Gildas Carré
Chargé d'affaires : Bastien De Stéfani

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

Sommaire	3
Table des figures	6
PREAMBULE	9
1 RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	
10	
1.1. Textes de référence relatifs aux procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU 10	
1.2. Textes de référence relatifs à l'enquête publique	18
CONTEXTUALISATION ET PRESENTATION DU PROJET	23
1 LA DEMARCHE	24
2 LA COMMUNE DE MONTRABE	25
2.1. Contexte géographique.....	25
2.2. Contexte démographique	26
2.3. Le logement	27
2.4. Les logements sociaux.....	30
2.5. Contexte économique.....	33
2.6. Contexte Environnemental et Paysager	37
3 PRESENTATION DU PROJET.....	43
3.1. Le projet	43
3.2. Les acteurs principaux du projet.....	45
3.3. Autres acteurs et partenaires	47
3.4. Concertation.....	48
3.5. Présentation des caractéristiques du site d'étude	49
3.6. Choix du site.....	50
4 DESCRIPTIF TECHNIQUE.....	52
4.1. Caractéristiques générales	52

4.2.	Les constructions	52
4.3.	Accès au site	54
4.4.	Les stationnements.....	55
4.5.	Les raccordement.....	56
4.6.	Haies et aménagements paysagers.....	56
4.7.	Gestion des déchets	58

5 LOCALISATION ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET 59

5.1.	Environnement physique du projet.....	59
5.2.	Contexte environnemental	63
5.3.	Le projet par rapport aux risques	74
5.4.	Incidences sur les paysages	77
5.5.	Incidences sur la santé et les activités humaines	77
5.6.	Incidences sur les monuments historiques.....	79
5.7.	Le réseau viaire	79

INTERET GENERAL DU PROJET 82

MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET INCIDENCES..... 85

1 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU ACTUEL 86

1.1.	Le Rapport de Présentation	86
1.2.	Le règlement local d'urbanisme	86
1.3.	Les orientations d'aménagement et de programmation	87
1.4.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	87
1.5.	L'Etude Amendement Dupont.....	88

2 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPPRACOMMUNAUX 90

2.1.	Le Schéma Régional de Cohérence Écologique.....	90
2.2.	Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Occitanie.....	92

2.3.	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	93
2.4.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	102
2.5.	Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE).....	104
2.6.	Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)	105
3	INCIDENCE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME	107
3.1.	Le Plan Local d'Urbanisme	107
3.2.	Incidence sur le rapport de présentation	107
3.3.	Incidences sur le règlement graphique	107
3.4.	incidences sur le règlement écrit.....	110
3.5.	incidences sur le PADD	131
3.6.	incidences sur les OAP	134
3.7.	Bilan des surfaces.....	136
	ANNEXE 1 : PREDIAGNOSTIC ECOLOGIQUE	137
	ANNEXE 2 : ETUDE AMENDEMENT DUPONT.....	138

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Vue aérienne de la commune de Montrabé – Source : Urbactis	25
Figure 2 : Localisation de Montrabé par rapport à l'agglomération toulousaine – Source : Urbactis	26
Figure 3 : Evolution de la population - Source : INSEE (RP2019).....	26
Figure 4 : Population de Montrabé par grandes tranches d'âge – Source : INSEE	27
Figure 5 : Catégories et types de logements - Source : INSEE.....	28
Figure 6 : Répartition des constructions de résidences principales selon le type de logement - Source : INSEE	28
Figure 7 : Résidences principales selon le statut d'occupation - Source : INSEE	29
Figure 8 : Evolution de la taille des ménages à Montrabé – Source : INSEE	29
Figure 9 : Evolution des résidences principales de Montrabé selon le nombre de pièces – Source : INSEE	30
Figure 10 : Parc de logements sociaux au 1 ^{er} janvier 2020 à Toulouse Métropole – Source : DREAL	31
Figure 11 : Demande et attribution de logements sociaux en 2020 en Occitanie – Source : DREAL	32
Figure 12 : Nombre de logements sociaux en 2019 par commune, dans l'agglomération toulousaine et à Montrabé – Source : Observatoire des Territoires (ANCT)	33
Figure 13 : Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020 – Source : INSEE	34
Figure 14 : Evolution des créations d'entreprises dans la commune – Source : INSEE	35
Figure 15 : Localisation des zones d'activités sur la commune de Montrabé – Source : Urbactis	36
Figure 16 : Vue aérienne du site du projet - Source Géoportail	37
Figure 17 : Extrait du SRCE centré sur la commune de Montrabé.....	38
Figure 18 : PPRi de Montrabé et emprise du projet par rapport à la zone inondable de la Sausse	39
Figures 19 et 20 : Trame Verte du PLUi-H de Toulouse Métropole	40
Figure 21 : Trame Bleue du PLUi-H de Toulouse Métropole	41
Figure 22 : Perspectives paysagères du SCoT de la grande agglomération toulousaine	42
Figure 23 : Localisation de la zone d'étude par rapport à la commune de Montrabé – Source : Urbactis	43
Figure 24 : Plan de composition du PA, version de juillet 2023 – Sources : Les Chalets, XMGE	44
Figure 25 : Plan du projet, version décembre 2022 – Sources : Les Chalets, LETELLIER Architectes	45
Figure 26 : Les acteurs du projet, Urbactis	47
Figure 27 : Les acteurs du projet, SIRE Conseil	48
Figure 28 : Localisation du projet à l'échelle communale – Source : Urbactis	49
Figure 29 : Localisation cadastrale – Echelle du projet – Source Géoportail – Source : Urbactis	50
Figure 30 : Principe d'implantation des logements d'habitat collectif – Sources : Les Chalets, LETELLIER Architectes.....	53
Figure 31 : Principe d'implantation des logements individuels – Sources : Les Chalets, LETELLIER Architectes.....	54
Figure 32 : Extraits de la notice explicative du PA – Source : Les Chalets.....	55
Figure 33 : Extrait de la notice paysagère du PA – Sources - Les Chalets, XMGE, Agence dap	57
Figure 32 : Les localisations des prises de vues	59
Figure n° 33 : Prise de vue n°1 : Vue du site depuis la voie centrale à ouvrir à la circulation	60
Figure n°34 : Prise de vue n°2 : Vue du site depuis la M112 en direction du centre de Montrabé	61

Figure n°35 : Prise de vue n°3 : Vue du site et des espaces agricoles situés de l'autre côté de la M112	62
Figure 36 : Point de vue sur l'accès au site depuis le rond-point existant, Source Google map (janvier 2021)	63
Figure 37 : Trame verte et bleue, SRCE.....	64
Figure 38 : Trame Verte des milieux ouverts et semis-ouverts	65
Figure 39 : Trame Verte des milieux boisés.....	65
Figure 40 : Trame Bleue.....	66
Figure 41 : Localisation du projet par rapport aux sites Nature 2000	67
Figure 42 : Localisation du projet par rapport aux ZNIEFF	68
Figure 43 : Localisation du projet par rapport aux arrêtés préfectoraux de protection de biotope	69
Figure 44 : Localisation du projet par rapport aux zones humides de l'inventaire départemental	70
Figure 45 : Localisation des zones humides règlementaires sur le périmètre du projet.....	71
Figure 46 : Habitats naturels de la zone de projet.....	72
Figure 47 : Enjeux de conservation des habitats naturels du projet	72
Figure 48 : Synthèse des enjeux de conservation	73
Figure 49 : PPRi de la commune de Montrabé	74
Figure 50 : Localisation par rapport à la carte d'aléas mouvements de terrains – Source : Géorisques.....	75
Figure n°51 : Zones de la commune de Montrabé concernées par le risque retrait gonflement des argiles par rapport à la localisation du site d'étude – Source : Géorisques	76
Figure n°52 : Localisation des sites susceptibles d'être à l'origine d'une pollution du sol à proximité du site du projet – Source : Géorisques	77
Figure 53 : Localisation des zones économiques de l'actuel PLU de Montrabé.....	78
Figure 54 : Localisation des périmètres de protection des bâtiments historiques et des sites classés de Montrabé – Source : ministère de la Culture	79
Figure 55 : Situation du réseau viaire envisagée à l'issue du projet.....	80
Figure 55 bis : Synthèse des principes d'aménagements des abords de la M112 de l'étude Amendement Dupont	81
Figure 56 : Nombre de logements sociaux en 2019 par commune, dans l'agglomération toulousaine et à Montrabé – Source : Observatoire des Territoires (ANCT)	84
Figure 57 : OAP actuelle pour le secteur de Marignac.....	87
Figure 58 : Schéma de synthèse du PADD	88
Figure 59 : Principes d'aménagements des abords de la RD112 selon l'étude Amendement Dupont actuelle du PLU.....	89
Figure 60 : Trame verte et bleue, SRCE.....	91
Figure 61 : Découpage administratif du SCoT	93
Figure 62 : Trame Verte et Bleue du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine	95
Figure 63 : Localisation du projet par rapport à la Trame Verte et Bleue du SCoT	96
Figure 64 : Occupation du sol, document simplifié – Source : SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.....	97
Figure 65 : Carte de l'occupation du sol – Source : IGN	98
Figure 66 : Territoires de développement par mutation et extension au sein du SCoT de la grande agglomération toulousaine	99
Figure 67 : Hiérarchie urbaine du SCoT	100
Figure 67 bis : Distances du projet par rapport à la gare et aux arrêts de bus	102
Figure 68 : Les objectifs du SDAGE	104
Figure 69 : Les grands enjeux et axes de développement du PCAET	106
Figure 70 : Extrait du zonage associé au PLU de la commune de Montrabé	107
Figure 71 : Modifications apportées au PADD	131
Figure 72 : Bilan des surfaces à l'issue de la mise en compatibilité du PLU	136

PREAMBULE

1 RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

1.1. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS AUX PROCEDURES DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Les procédures de déclaration de projet et de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont régies par les dispositions des articles L.300-1, L.300-6, L.153-54, L.153-55, L.153-57, L.153-58, L.153- 59, R.153-13, R. 153-15 et R.153-16 du Code de l'urbanisme.

1.1.1. Le cadre réglementaire de la déclaration de projet

ARTICLE L300-1 DU CODE DE L'URBANISME

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités de prise en compte des conclusions de cette étude de faisabilité dans l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-3 du code de l'environnement. »

ARTICLE L300-6 DU CODE DE L'URBANISME

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national,

du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

1.1.2. La cadre réglementaire pour la mise en compatibilité du PLU

ARTICLE L.153-54 DU CODE DE L'URBANISME

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

ARTICLE L.153-55 DU CODE DE L'URBANISME

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

ARTICLE L.153-57 DU CODE DE L'URBANISME

« À l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

ARTICLE L.153-58 DU CODE DE L'URBANISME

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. À défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »

ARTICLE L.153-59 DU CODE DE L'URBANISME

« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »

ARTICLE R.153-13 DU CODE DE L'URBANISME

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.
»

ARTICLE R.153-16 DU CODE DE L'URBANISME

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise. »

1.1.3. Evaluation environnementale

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique. En revanche elle est soumise à évaluation au cas par cas.

Par conséquent, un dossier de demande d'évaluation environnementale au cas par cas a été élaboré. L'avis de la MRAe a été reçu le 03/07/2023. L'avis indique que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montrabé ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

ARTICLE L.104-2 DU CODE DE L'URBANISME

« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

- a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;
- b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L.121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »

ARTICLE R.104-8 DU CODE DE L'URBANISME

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et

du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

ARTICLE R.104-9 DU CODE DE L'URBANISME

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153- 31. »

ARTICLE R.104-18 DU CODE DE L'URBANISME

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

- a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

ARTICLE R.104-19 DU CODE DE L'URBANISME

« Le rapport est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport de présentation.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :

- la demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;

- l'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas. »

ARTICLE R.104-20 DU CODE DE L'URBANISME

« En cas de modification ou de révision du document, le rapport est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés. »

ARTICLE R.104-21 DU CODE DE L'URBANISME

« L'autorité environnementale est :

1° La formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable pour les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, les prescriptions particulières de massif et les schémas d'aménagement des plages ;

2° La mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable pour le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse, les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

La formation d'autorité environnementale peut, de sa propre initiative et par décision motivée au regard de la complexité et des enjeux environnementaux du dossier, exercer les compétences dévolues à la mission régionale d'autorité environnementale. Dans ce cas, la

mission régionale d'autorité environnementale transmet sans délai le dossier à la formation d'autorité environnementale. Les délais prévus aux articles R.104-25 et R.104-31 courent à compter de la date de saisine de la mission régionale d'autorité environnementale. »

ARTICLE R.104-22 DU CODE DE L'URBANISME

« L'autorité environnementale prévue à l'article R.104-21 est également compétente pour les procédures d'évolution affectant les documents mentionnés au même article. Toutefois, lorsqu'une déclaration de projet adoptée par l'Etat procède, dans le cadre de la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme ou d'un schéma de cohérence territoriale, aux adaptations nécessaires d'un règlement ou d'une servitude, mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.300-6, l'autorité environnementale est celle qui est consultée sur l'évaluation environnementale de ce règlement ou de cette servitude. »

ARTICLE R.104-23 DU CODE DE L'URBANISME

« L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable. Elle est consultée sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues. »

ARTICLE R.104-24 DU CODE DE L'URBANISME

« Dès réception des documents qui lui sont soumis, la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) consulte :

1° Le ministre chargé de la santé pour les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France et les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;

2° Le directeur général de l'agence régionale de santé pour les autres documents. Cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse du directeur général de cette agence dans le délai d'un mois à compter de la réception par l'agence de la demande de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, du service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale). En cas d'urgence, cette autorité peut réduire ce délai sans que celui-ci puisse être inférieur à dix jours ouvrés.

Pour l'évaluation environnementale du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, le conseil des sites de Corse est également consulté.

ARTICLE R.104-25 DU CODE DE L'URBANISME

« L'autorité environnementale formule un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Lorsqu'il est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas. Il est, s'il y a lieu, joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

À défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet. »

1.1.4. Concertation

La commune de Montrabé a mis en place un registre à l'accueil de la Mairie pour permettre aux administrés de pouvoir faire part de leurs observations sur cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Ce registre est alimenté tout au long de la procédure par des documents de travail et différents éléments d'études relatifs à la procédure de déclaration de projet. Enfin, un bilan de la concertation sera réalisé par Monsieur le Maire à l'issue de l'élaboration du dossier et avant que celui-ci ne soit notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis.

Cette concertation s'est tenue du 15 décembre 2022 jusqu'au 6 décembre 2023, date à laquelle la commune de Montrabé a pris une délibération tirant le bilan de la concertation. Cette délibération est à retrouver dans la pièce n°1 du dossier : Pièces Administratives. Aucune observation n'a été formulée.

1.2. TEXTES DE REFERENCE RELATIFS A L'ENQUETE PUBLIQUE

1.2.1. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-18, et R.123-1 à R.123-33 et R.123-46 du Code de l'environnement).

1.2.2. Manière dont s'insère l'enquête publique dans la procédure administrative

Par délibération du 16/11/2022, le Conseil Municipal a autorisé le Maire de Montrabé à engager la procédure de déclaration de projet pour la création de logements dont 70% de logements sociaux au sein du secteur de Marignac.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-16 du Code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par la commune de Montrabé à Toulouse Métropole, dont l'organe délibérant dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

Les différentes étapes de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU Toulouse Métropole – Commune de Montrabé sont détaillées ci-dessous :

1°) Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées. Il est dressé à cette occasion un Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint, joint au dossier d'enquête publique.

2°) Enquête publique, organisée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montrabé.

3°) Toulouse Métropole se prononce sur la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole – Commune de Montrabé et, à défaut dans le délai de deux mois suivant la saisine par la commune, c'est au préfet qu'il revient de se prononcer sur la mise en compatibilité du plan. Il notifie sa décision au président de Toulouse Métropole dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier. Le préfet notifie également la délibération de Toulouse Métropole ou le cas échéant la décision qu'il a prise au porteur de projet.

4°) Déclaration de projet, par délibération du Conseil Municipal de Montrabé, prononçant l'intérêt général du projet d'aménagement et emportant mise en compatibilité du PLU.

1.2.3. Déroulement de l'enquête publique

Déroulement de l'enquête publique :

Conformément aux dispositions de l'article R.153-16 du Code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée par le préfet.

Le commissaire-enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif de Toulouse.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique est pris conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, et précise notamment :

- l'objet de l'enquête ;
- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- le siège de l'enquête ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur.

Un avis d'enquête est publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de cette dernière. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est publié par voie d'affichage.

La durée de l'enquête est fixée par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique, et peut être d'une durée minimale de quinze jours puisque le présent PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (Article L123-9 2° alinéa du code de l'environnement). Dans les autres cas la durée minimale est de trente jours. Elle se tient dans les locaux prévus à cet effet, désignés par l'arrêté d'organisation de l'enquête publique.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique.

Le commissaire-enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire-enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Il comprend au moins :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

À l'issue de l'enquête, le registre est clos par le commissaire-enquêteur. Ce dernier, rencontre ensuite sous huitaine le responsable du projet afin de lui communiquer les observations émises durant l'enquête. Le responsable du projet dispose de quinze jours pour faire part de ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établit, dans un délai de trente jours suivant la fin de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sont mis à la disposition du public et librement consultables en Mairie de Montrabé, pendant un an à compter de la clôture de cette enquête.

Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant à la commune de Montrabé dans les conditions prévues par les articles L. 311-1 à D.312-11 du code des relations entre le public et l'administration.

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par la commune de Montrabé à Toulouse Métropole, dont l'organe délibérant dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision à Toulouse Métropole dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne qui réalise l'opération la délibération de Toulouse Métropole ou la décision qu'il a prise.

Ensuite, il reviendra au conseil municipal de la commune de Montrabé de se prononcer sur l'intérêt général de cette opération par déclaration de projet, conformément aux dispositions de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme.

Les autres autorisations nécessaires pour réaliser les projets sont les suivantes :

Autorisation prévue au I de l'article L.214-3 du Code de l'environnement (Loi sur l'eau nomenclature IOTA)	X
Autorisation prévue à l'article L.341-10 du Code de l'environnement (classement et sites inscrits)	-
Dérogation prévue à l'article L.411-2 du Code de l'environnement (dérogation espèce protégée)	-
Autorisation prévue à l'article L.512-1 du Code de l'environnement (ICPE)	-
Autorisation prévue aux articles L. 341-1 à L341-10 du code forestier. (autorisation de défrichement)	-

En plus de l'autorisation d'urbanisme (Permis d'Aménager), le projet nécessite une autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement dite autorisation « Loi sur l'eau ».

CONTEXTUALISATION ET PRESENTATION DU PROJET

1 LA DEMARCHE

La présente déclaration de projet porte sur la création de logements, dont 70% de logements sociaux, sur la commune de Montrabé au lieu-dit de Marignac, dans le département de la Haute-Garonne.

Pour que cette opération d'intérêt général, puisse voir le jour, le document d'urbanisme local doit évoluer.

L'emprise du projet est actuellement classée en zone AUE3 sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU), zone destinée exclusivement à l'accueil de services et de commerces de proximité. En conséquence, il convient de créer une zone spécifique pour pouvoir accueillir ce projet en encadrant le droit à construire sur le site concerné.

C'est pour cette raison et pour encadrer réglementairement ce projet d'intérêt général, qu'une procédure de déclaration de projet est instaurée, conformément à l'article L.300-6 du code de l'urbanisme. Cette déclaration de projet engendrera une mise en compatibilité du PLU. Le dossier technique de déclaration de projet présenté au travers des pages suivantes, comprend :

- Un additif au rapport de présentation du PLU, présentant et explicitant la démarche, mais aussi justifiant toutes les incidences techniques et réglementaires de la procédure et mettant en avant l'intérêt général de l'opération ainsi que les conclusions de l'évaluation environnementale. Ce volet de l'additif s'appuie sur toutes les études techniques et environnementales menées par le porteur de projet dans le cadre des études techniques nécessaires à l'obtention du permis de construire.
- Une pièce présentant le règlement écrit propre à la nouvelle zone créée pour l'opération ;
- Une actualisation en conséquence du règlement graphique du PLU ;
- Une actualisation de l'étude Amendement Dupont et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant le secteur de Marignac
- Une mise à jour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les délibérations du Conseil municipal

2 LA COMMUNE DE MONTRABE

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet.

Parmi ces éléments contextuels, ceux qui se rapportent notamment aux contextes géographiques, démographiques, économiques mais aussi ceux qui se rapportent à l'état actuel de l'environnement et du paysage, peuvent utilement être rappelés au vu de la nature du projet concerné.

2.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Montrabé est une commune de 4 176 habitants environ (estimation au 1^{er} janvier 2022). Elle se situe à l'est de l'agglomération toulousaine dans le Nord du département de la Haute Garonne à environ 10 kilomètres du centre de Toulouse. La commune fait partie du SCoT de la grande agglomération toulousaine ainsi que de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de Toulouse Métropole.

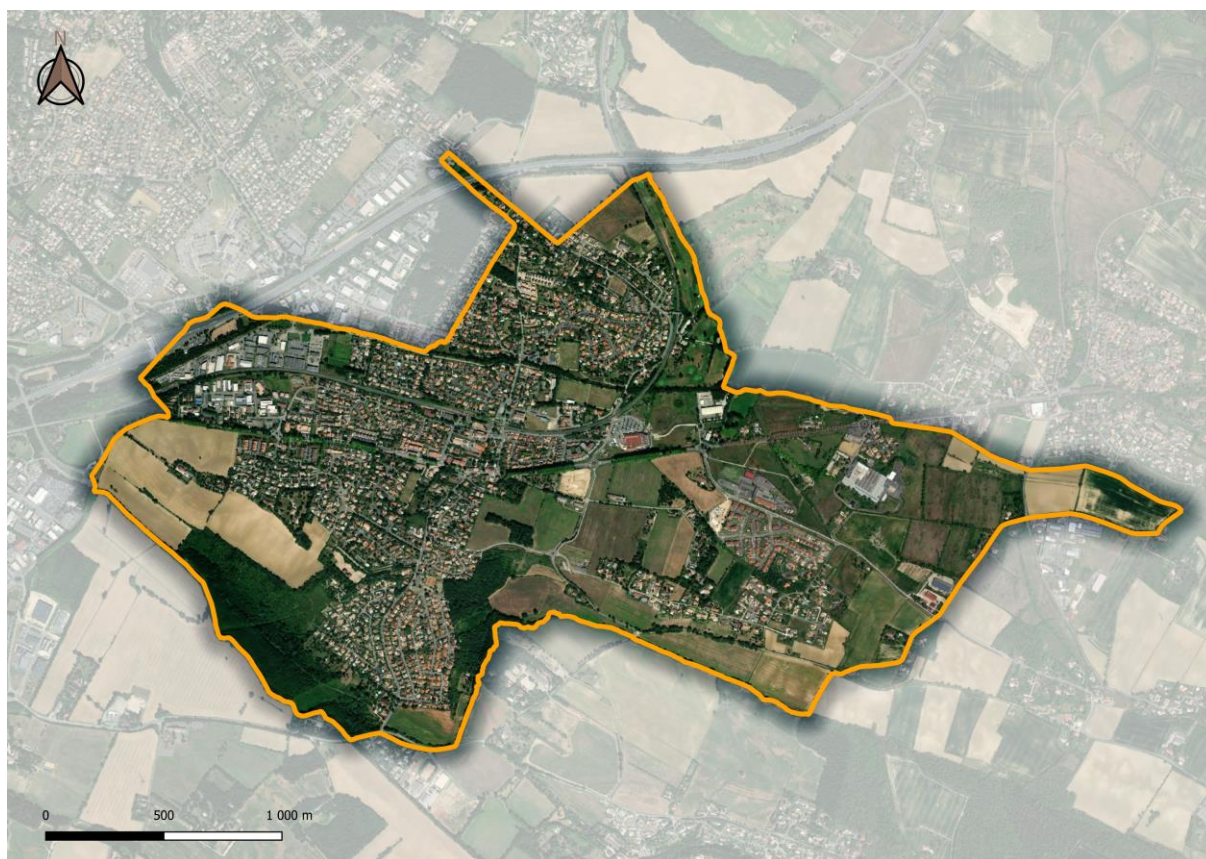


Figure 1 : Vue aérienne de la commune de Montrabé – Source : Urbactis

Toulouse Métropole est une intercommunalité créée en 2015 qui regroupe 37 communes pour une population de 796 203 habitants (INSEE RP2019). Elle s'étend sur une superficie de 46 000 hectares.

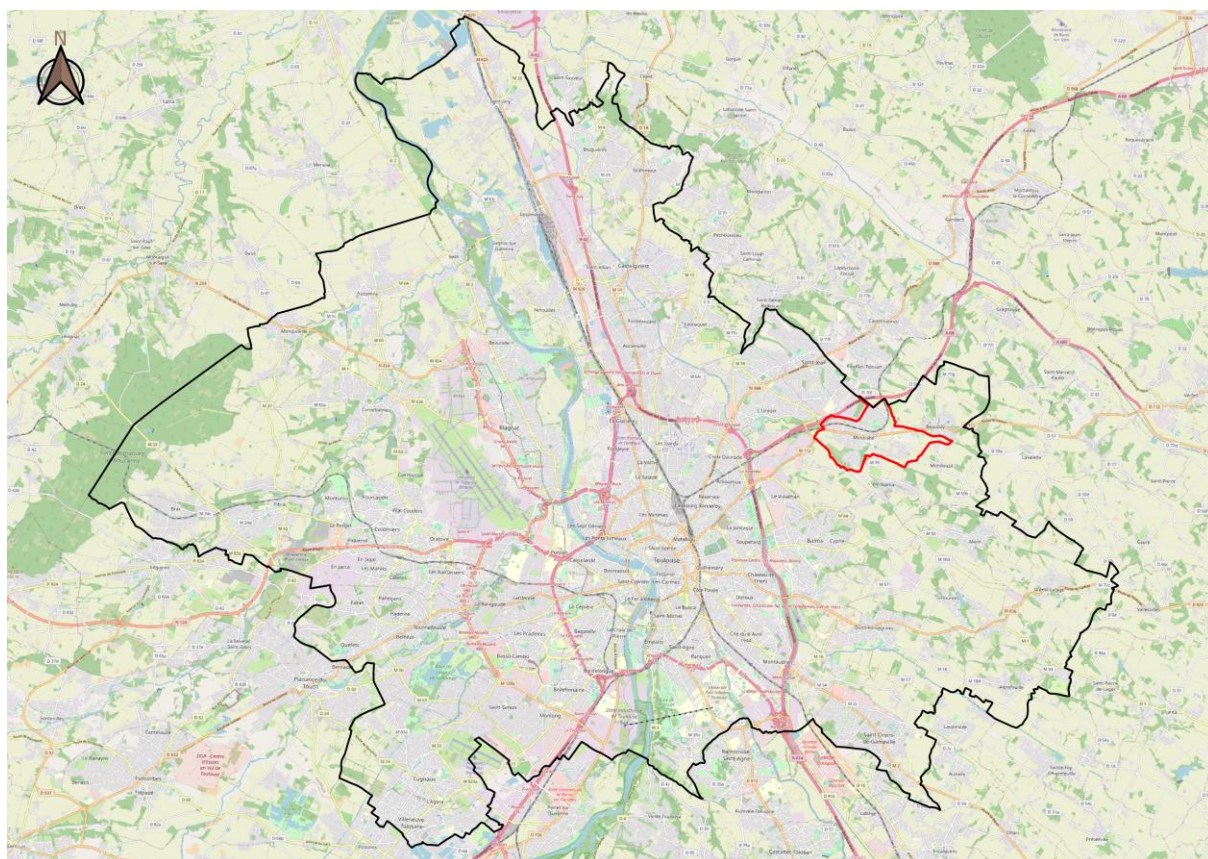


Figure 2 : Localisation de Montrabé par rapport à l'agglomération toulousaine – Source : Urbactis

2.2. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Montrabé recense 4 111 habitants selon le dernier recensement de l'INSEE. Avec une superficie de 5,23 km² la densité de population est de 786 habitants par km².

La dynamique démographique de la commune est bonne puisque la population ne cesse de croître. Pour autant cette croissance est aujourd'hui plus faible que par la passée puisque le taux de variation annuel de la population est en moyenne de 1,5% sur les vingt dernières années alors qu'il était de 6 ,2% sur les vingt années précédentes.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	353	821	1 740	2 347	3 201	3 368	3 930	4 111

Figure 3 : Evolution de la population - Source : INSEE (RP2019)

Cette population se répartie comme suit : les 45-59 ans sont les plus nombreux et représentent 23% de la population totale. Bien qu'étant les plus nombreux cette classe d'âge voit sa part diminuer depuis 2008 (26,2 % à l'époque) tout comme les 0-14ans, les 15-29 ans et les 30-44 ans. A l'inverse ce sont les 60-74 ans et les plus de 75 ans qui sont augmentation depuis 2008 avec respectivement +4,2% et +3,1%. Ces éléments montrent qu'un vieillissement de la population est en cours sur la commune.

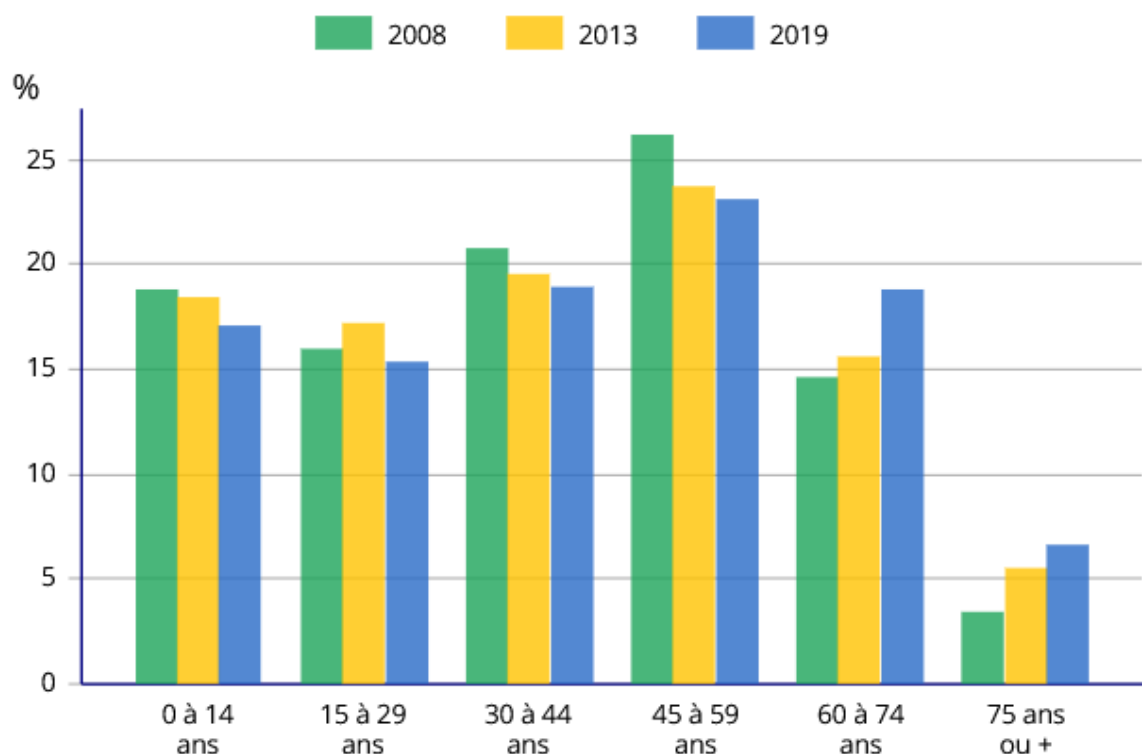
POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

Figure 4 : Population de Montrabé par grandes tranches d'âge – Source : INSEE

2.3. LE LOGEMENT

Comme bon nombre de commune de l'agglomération toulousaine le parc de logement de Montrabé est en constante augmentation depuis 2008 et est un marqueur du dynamisme démographique de ce territoire. En moyenne il y a eu 53 nouveaux logements de construits par sur ces 11 dernières années. La part des résidences principales est en légère baisse au profit de la part des logements vacants. Toutefois ces derniers ne représentent que 5,6% du parc total et l'on peut donc encore considérer que cette part est caractéristique d'une rotation normale des locataires.

En revanche, la vraie dynamique concerne les appartements. Ces derniers sont en effet passé de 158 en 2008 à 533 en 2019 soit une augmentation 375 nouveaux appartements en 11 ans et 34 nouveaux appartements en moyenne par an. Sur la même période il n'y a eu en moyenne que 18 nouvelles maisons de construites par an.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 324	100,0	1 655	100,0	1 903	100,0
Résidences principales	1 278	96,5	1 601	96,7	1 791	94,1
Résidences secondaires et logements occasionnels	1	0,1	8	0,5	6	0,3
Logements vacants	45	3,4	46	2,8	107	5,6
Maisons	1 166	88,1	1 286	77,7	1 368	71,9
Appartements	158	11,9	368	22,2	533	28,0

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022 .

Figure 5 : Catégories et types de logements - Source : INSEE

Le graphique suivant permet de se rendre compte de ces dynamiques. On observe en effet que jusque dans les années 1971 à 1990, les nouveaux logements construits étaient presque exclusivement des maisons. Depuis, bien que de nouvelles maisons soient toujours construites sur la commune ce sont les appartements qui sont majoritaires ; près de 300 appartements construits entre 2006 et 2015 contre un peu moins de 200 maisons sur la même période.

LOG G1 - Résidences principales en 2019 selon le type de logement et la période d'achèvement

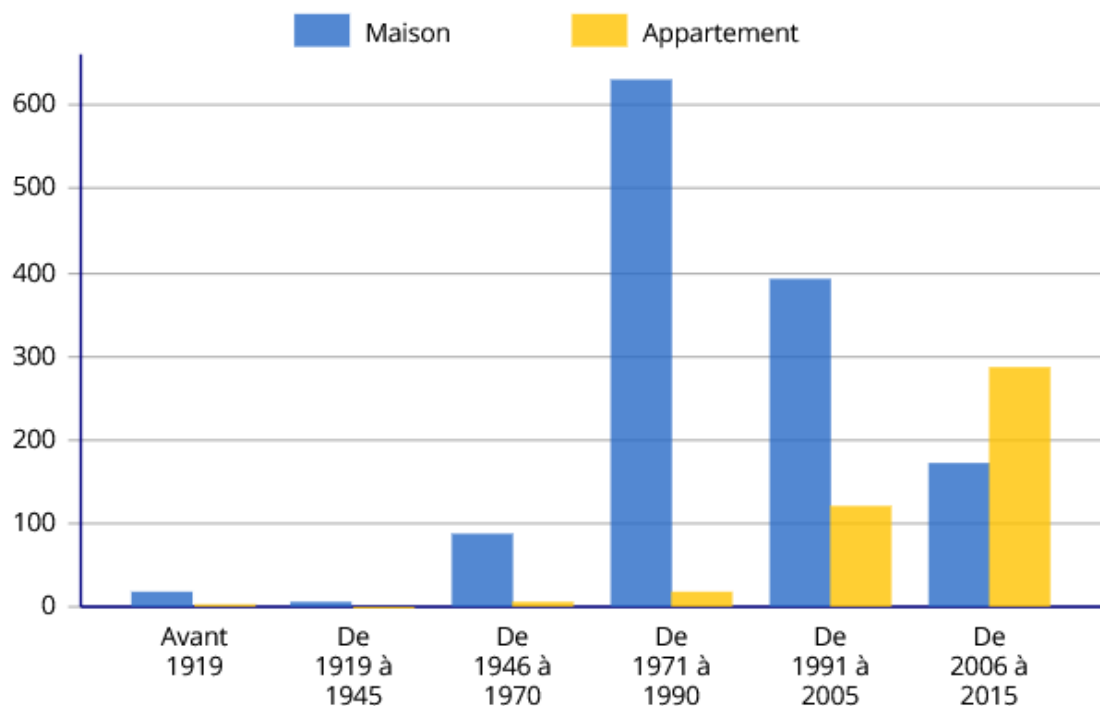


Figure 6 : Répartition des constructions de résidences principales selon le type de logement - Source : INSEE

En lien avec ces dynamiques on observe par ailleurs que la part des résidences principales louée est en augmentation sur la commune passant 201 résidences louées en 2008 à 459 en 2019, soit une augmentation de 10%.

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	1 278	100,0	1 601	100,0	1 791	100,0	4 091	16,4
Propriétaire	1 058	82,8	1 187	74,1	1 319	73,6	3 090	20,6
Locataire	201	15,7	395	24,7	459	25,6	976	4,4
dont d'un logement HLM loué vide	8	0,6	139	8,7	130	7,3	300	5,3
Logé gratuitement	19	1,5	19	1,2	13	0,7	25	10,3

Figure 7 : Résidences principales selon le statut d'occupation - Source : INSEE

Enfin , pour être complet sur la thématique des logements mais également pour faire le lien avec la démographie de la commune, on remarque que la taille des ménages est en constante diminution est s'est établi aujourd'hui à un peu moins de 2,3 occupants par résidences principales.

Ce constat n'est pas propre à la commune de Montrabé, on retrouve en effet cette évolution partout en France. Les raisons de cette baisse de la taille des ménages sont multiples et d'ordre socio-culturelles mais permettent d'expliquer en partie l'évolution des appartements face aux maisons. La taille des ménages étant plus petite, les logements n'ont plus nécessairement besoin d'être très grands et il faut donc adapter l'offre en logement à cette nouvelle donne et ainsi construire des logements plus petits.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

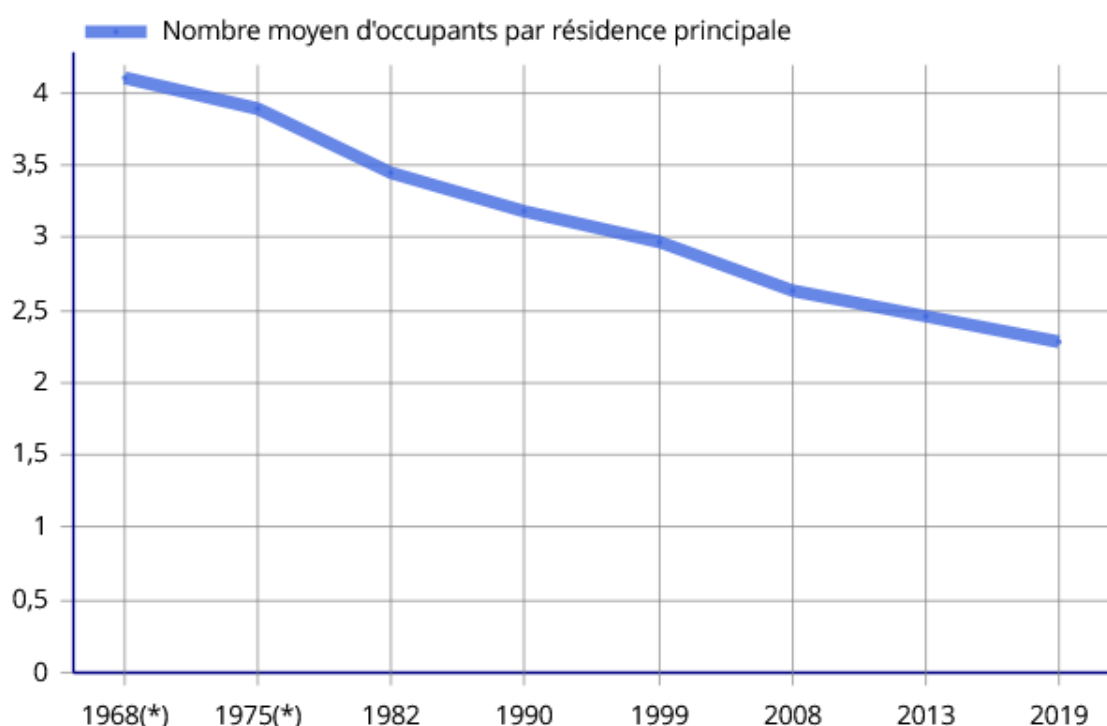


Figure 8 : Evolution de la taille des ménages à Montrabé – Source : INSEE

En effet, depuis 2008 les logements de 4 pièces et 5 pièces ou plus sont en diminution au profit des logements de 2 et 3 pièces, ces derniers représentés respectivement 4,4% et 7,7% en 2008 contre 9,5% et 16,6% en 2019.

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	1 278	100,0	1 601	100,0	1 791	100,0
1 pièce	1	0,1	1	0,1	3	0,2
2 pièces	56	4,4	129	8,1	170	9,5
3 pièces	98	7,7	215	13,4	298	16,6
4 pièces	385	30,1	462	28,9	449	25,1
5 pièces ou plus	738	57,7	794	49,6	871	48,6

Figure 9 : Evolution des résidences principales de Montrabé selon le nombre de pièces – Source : INSEE

2.4. LES LOGEMENTS SOCIAUX

Le projet faisant l'objet de la déclaration de projet concerne la création de logements, dont 70% de logements sociaux, il est donc important d'évoquer cette thématique.

Il y a, au 1^{er} janvier 2020, 68 700 logements sociaux sur le territoire intercommunal dont 19% de logements neufs¹ (soit 13 000). Ces logements se répartissent comme suit : 92% au sein de collectifs et 8% en individuel. Le taux de vacance sur le territoire intercommunal est de 1,8% ce qui est très peu. En effet, la vacance moyenne à l'échelle de l'Occitanie est de 3% et de 2,8% à l'échelle de la France.

La typologie des logements sociaux sur le territoire intercommunal est la suivante : principalement des 3 pièces et des 4 pièces et plus, représentant respectivement 37% et 30% du parc de logements sociaux total.

Par ailleurs, la Haute-Garonne est le département d'Occitanie avec la densité de logements sociaux la plus élevée ; un peu plus de 14% de logements sociaux pour 100 résidences principales. A titre de comparaison tout de même la moyenne française est d'un peu plus de 17%.

Ainsi, les chiffres exposés ci-dessus peuvent laisser penser que le contexte est plutôt favorable, le nombre de logements neufs est assez important, il y a peu de vacances et de manière générale le nombre de logements sociaux est relativement important puisqu'il y en a 14 pour 100 résidences principales (à l'échelle du département, ce qui représente le plus fort taux régional).

Pour autant il y avait 31 940 demandes de logements sociaux au 31/12/2020 en Haute Garonne dont 24 200 uniquement pour Toulouse Métropole, soit près de 76% des demandes du département. Sur l'ensemble de l'année 2020 il n'y a eu que 5 570 attributions de

¹ Les logements neufs sont ceux mis en service depuis 2015.

logements sociaux, la pression de la demande est donc de 4,3% et le délai moyen de satisfaction de la demande est de 12 mois.²

Ces éléments confirment donc bien que la demande et la pression sont fortes et qu'il est ainsi nécessaire de construire de nouveaux logements sociaux au sein du territoire intercommunal.

	Nombre total de logements du parc				taux de vacance au 01/01/20	taux de mobilité en 2019
	dont					
	Récents (1)	collectifs	individuels			
Occitanie	304400	15%	83%	17%	3,0%	10,1%
Ariège	3600	6%	80%	20%	4,2%	12,7%
CA Pays Foix-Varilhes	700	8%	86%	14%	1,3%	11,3%
Aude	17900	15%	71%	29%	2,6%	10,5%
CA Carcassonne Agglo	6400	9%	69%	31%	2,2%	11,4%
CA Le Grand Narbonne	8000	21%	78%	22%	2,9%	9,3%
Aveyron	8600	7%	83%	17%	4,6%	11,4%
CA Rodez Agglomération	2800	11%	94%	6%	3,5%	10,6%
Gard	41700	12%	88%	12%	6,0%	8,0%
CA Alès Agglomération	10400	10%	89%	11%	7,8%	9,8%
CA de Nîmes Métropole	18600	12%	91%	9%	5,4%	7,4%
CA du Gard Rhodanien	4000	8%	88%	12%	7,2%	7,6%
Haute Garonne	91600	19%	85%	15%	1,8%	11,5%
CA Le Muretain Agglo	7100	20%	65%	35%	1,2%	10,0%
CA du Sicoval	5500	18%	86%	14%	1,6%	17,9%
Toulouse Métropole	68700	19%	92%	8%	1,8%	11,1%

Figure 10 : Parc de logements sociaux au 1^{er} janvier 2020 à Toulouse Métropole – Source : DREAL

² Chiffres issus de l'étude « 2021 Les chiffres clés du logement en Occitanie » de Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL)

	Demandes au 31/12/2020	Attributions en 2020	*Pression de la demande	Délai moyen de la satisfaction de la demande (en mois)
Occitanie	101 450	22 730	4,5	12
Ariège	1 140	260	4,4	7
CA Pays Foix-Varilhes	290	40	7,7	8
Aude	4 980	1 300	3,8	10
CA Carcassonne Agglo	1 370	420	3,3	9
CA le Grand Narbonne	2 730	580	4,7	12
Aveyron	1 340	690	1,9	6
CA Rodez Agglomération	390	270	1,4	7
Gard	11 070	2 360	4,7	11
CA Alès Agglomération	1 800	560	3,2	7
CA de Nîmes Métropole	5 350	890	6,0	13
CA du Gard Rhodanien	630	250	2,5	8
Haute-Garonne	31 940	7 680	4,2	11
CA le Muretain Agglo	2 220	530	4,2	13
CA du Sicoval	1 900	720	2,6	7
Toulouse Métropole	24 200	5 570	4,3	12
Gers	1 690	520	3,2	9
CA Grand Auch Coeur de Gascogne	610	190	3,1	10
Hérault	30 820	4 530	6,8	19
CA de Béziers-Méditerranée	3 160	720	4,4	13
CA Hérault-Méditerranée	1 540	360	4,3	19
CA du Pays de l'Or	1 200	140	8,9	16
Sète Agglopôle Méditerranée	3 400	300	11,3	22
Montpellier Méditerranée Métropole	17 970	2 390	7,5	22
Lot	1 140	570	2,0	5
CA du Grand Cahors	530	260	2,0	5
Lozère	620	310	2,0	3
CC Coeur de Lozère	310	130	2,3	4
Hautes-Pyrénées	1 820	980	1,9	4
CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées	1 380	750	1,8	4
Pyrénées Orientales	8 930	1 660	5,4	12
CC des Albères, Côte Vermeille et de l'Illobéris	1 040	160	6,5	16
CU Perpignan Méditerranée Métropole	5 850	1 080	5,4	12
Tarn	3 070	1 090	2,8	6
CA de Castres Mazamet	760	260	2,9	5
CA de l'Albigeois	1 110	430	2,6	7
CA Gaillac-Graulhet	530	130	4,0	10
Tarn-et-Garonne	2 900	770	3,7	8
CA Grand Montauban	1 540	310	5,1	10
France Métropolitaine	1 372 180	269 720	5,1	14

Source: SNE

*Pression de la demande :

ratio entre le nombre de demandes au 31/12/2020 et le nombre d'attributions en 2020 (hors mutations)

Figure 11 : Demande et attribution de logements sociaux en 2020 en Occitanie – Source : DREAL

Si l'on se recentre uniquement sur la commune de Montrabé il est à noter que l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 impose à la commune de disposer de 25% de logements sociaux d'ici 2025. En effet, Montrabé est une commune de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Ainsi l'intérêt général que représente la construction de nouveaux logements sociaux ne se retrouve pas uniquement au regard de la situation intercommunale que nous avons vu mais également vis-à-vis de la situation communale.

Au 1er janvier 2022, la Commune comptait 1.897 résidences principales, dont 206 logements sociaux, soit un taux de 10,86%. Il manque à ce jour 173 logements sociaux pour que la Commune puisse atteindre le taux de 25% de logements sociaux. Une démarche volontariste est menée par la Commune, sachant que le taux de logements sociaux n'était que de 7,77% au 1er janvier 2014.

La démarche ici poursuivie vise à continuer les efforts, puisque 70% des logements construits dans l'opération projetée auraient une vocation sociale.

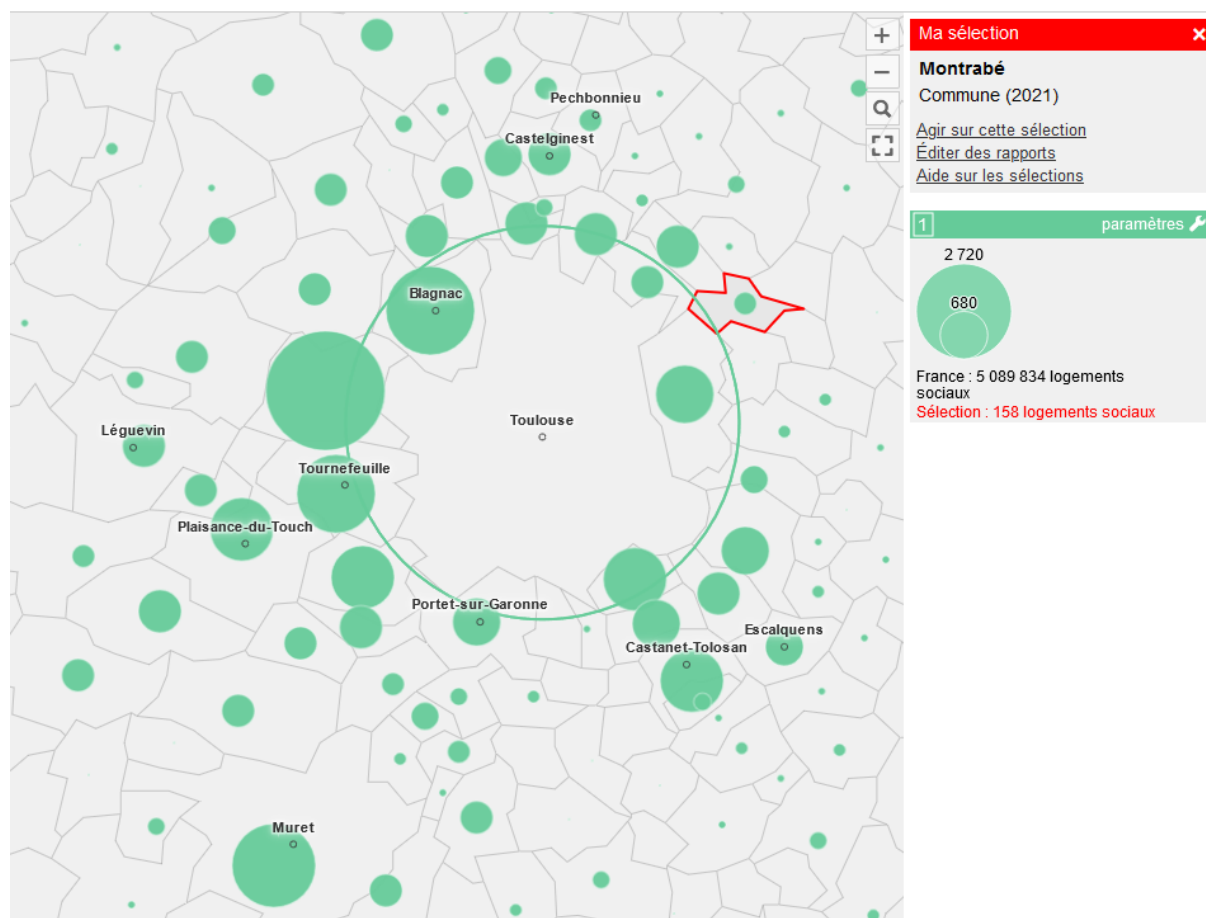


Figure 12 : Nombre de logements sociaux en 2019 par commune, dans l'agglomération toulousaine et à Montrabé – Source : Observatoire des Territoires (ANCT)

2.5. CONTEXTE ECONOMIQUE

Mise à part la situation en termes de logements sociaux cette déclaration de projet s'inscrit également dans un contexte économique. En effet, cette procédure a pour but la création d'un sous-secteur, le secteur UB b à vocation résidentielle, au sein de l'actuelle zone AUE3 étant exclusivement réservée à l'accueil d'activités et de commerces de proximité. De ce fait, il faut également étudier cette thématique pour s'assurer que ce projet, d'intérêt général au vu des logements sociaux, ne vient pas nuire à l'activité économique de la commune par ailleurs.

Le secteur d'activité majoritaire à Montrabé est celui du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, secteur recensement plus du quart des établissements établis sur la commune (25,2%) ; viennent ensuite les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ainsi que les administrations publique, enseignement, santé humaine et action sociale avec respectivement 21,3% et 16,6% des entreprises de la commune.

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020

	Nombre	%
Ensemble	489	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	31	6,3
Construction	63	12,9
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	123	25,2
Information et communication	19	3,9
Activités financières et d'assurance	21	4,3
Activités immobilières	16	3,3
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	104	21,3
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	81	16,6
Autres activités de services	31	6,3

Figure 13 : Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2020 – Source : INSEE

Par ailleurs, la dynamique de création d'entreprises sur la commune est bonne car mise à part l'année 2019 il y a chaque année plus d'entreprises créées que l'année précédente.

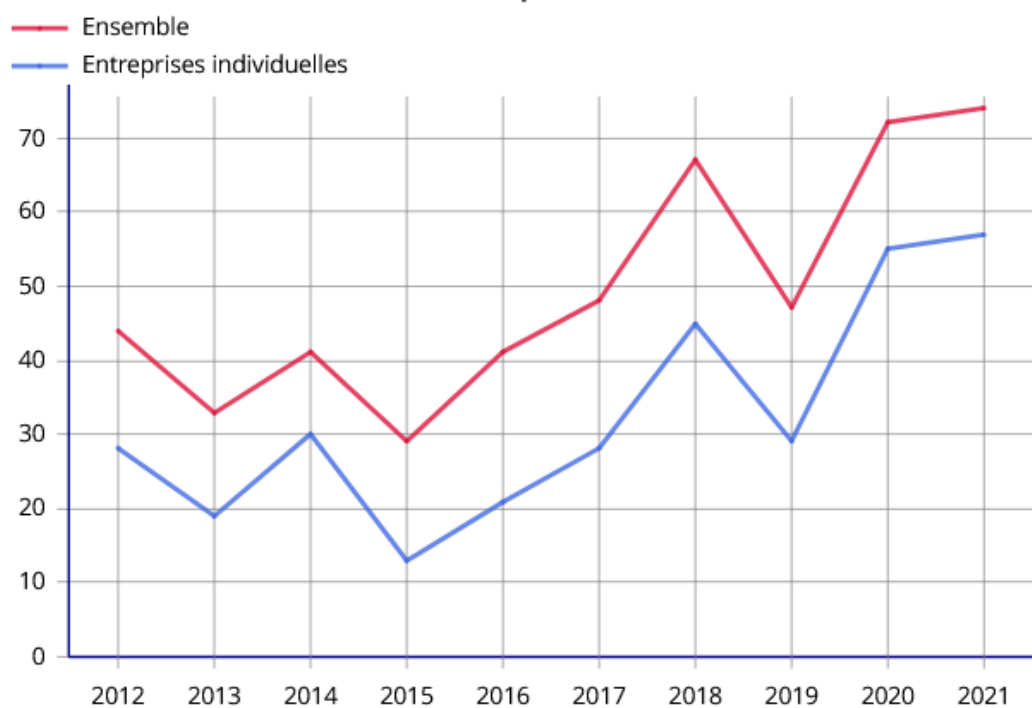
DEN G1 - Évolution des créations d'entreprises

Figure 14 : Evolution des créations d'entreprises dans la commune – Source : INSEE

Il existe 4 principaux pôles économiques sur la commune de Montrabé. Celui situé entre l'Allée de Longuetterre et la M112 au niveau de l'entrée de ville ouest rassemblant la majorité des entreprises de la commune, celui de centre du village rassemblant la majorité des commerces de proximité, celui situé au niveau de Bel Souleil en entrée est de la ville où se trouve notamment le siège social de l'entreprise Omniphar et donc le secteur de Marignac qui nous concerne.

Ce secteur accueille 3 entreprises dont le Super U de la commune. Depuis près de 13 ans aucune nouvelle entreprise ne s'est implantée sur ce secteur.

Les tendances plutôt favorables notamment en termes de création d'entreprise et le fait que le secteur de Marignac n'ait plus accueilli de nouvelle entreprise depuis près de 13 ans confirment que le projet de logements sociaux à cet endroit ne va nuire à l'activité économique de la commune, puisque de nouvelles entreprises se créent chaque année mais ailleurs donc. De plus, il restera toujours de la place sur le secteur de Marignac pour accueillir des entreprises à l'avenir.

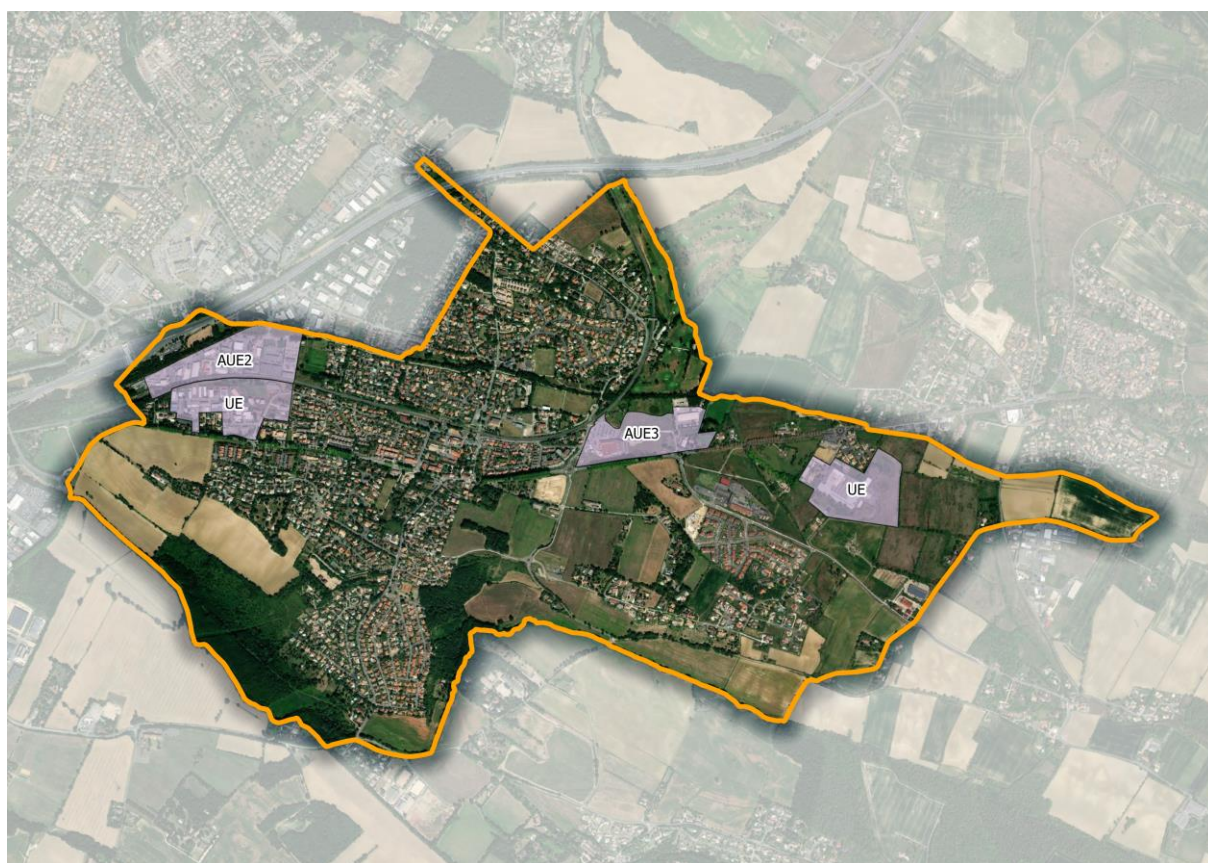


Figure 15 : Localisation des zones d'activités sur la commune de Montrabé – Source : Urbactis

2.6. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

La commune de Montrabé est caractérisée par la présence de deux principaux cours d'eau la Sausse au nord et la Seillone au sud, tous deux situés en contre-bas de coteaux.

Le site du projet se trouve en fond de vallée à proximité du cours d'eau de la Sausse d'une part et de la route métropolitaine M112 d'autre part.

Ce site constitue un point bas de la commune, depuis lequel sont visible les deux coteaux en question.



Figure 16 : Vue aérienne du site du projet - Source Géoportail

Ces deux cours d'eau représentent les principaux éléments environnementaux à enjeux de la commune. Ils sont représentés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'ex-région Midi-Pyrénées.

Ils sont tous deux identifiés comme des cours d'eau linéaires à préserver, leur lit majeur, zone d'expansion des crues sont identifiés comme des cours d'eau surfaciques.



Réservoir de biodiversité

- boisé d'altitude
- boisé de plaine
- ouvert d'altitude
- ouvert de plaine
- rocheux d'altitude

Corridor écologique

- boisé d'altitude
- boisé de plaine
- milieu ouvert d'altitude
- milieu ouvert de plaine
- milieu rocheux d'altitude

Cours d'eau linéaire

- Cours d'eau à préserver
- Cours d'eau à restaurer
- Cours d'eau surfacique

Figure 17 : Extrait du SRCE centré sur la commune de Montrabé

On remarque que le site du projet se situe à proximité du cours d'eau surfacique. Or celui-ci représente la zone inondable de la Sausse, et le projet ne viendra donc pas impacter le cours d'eau et sa bonne préservation.

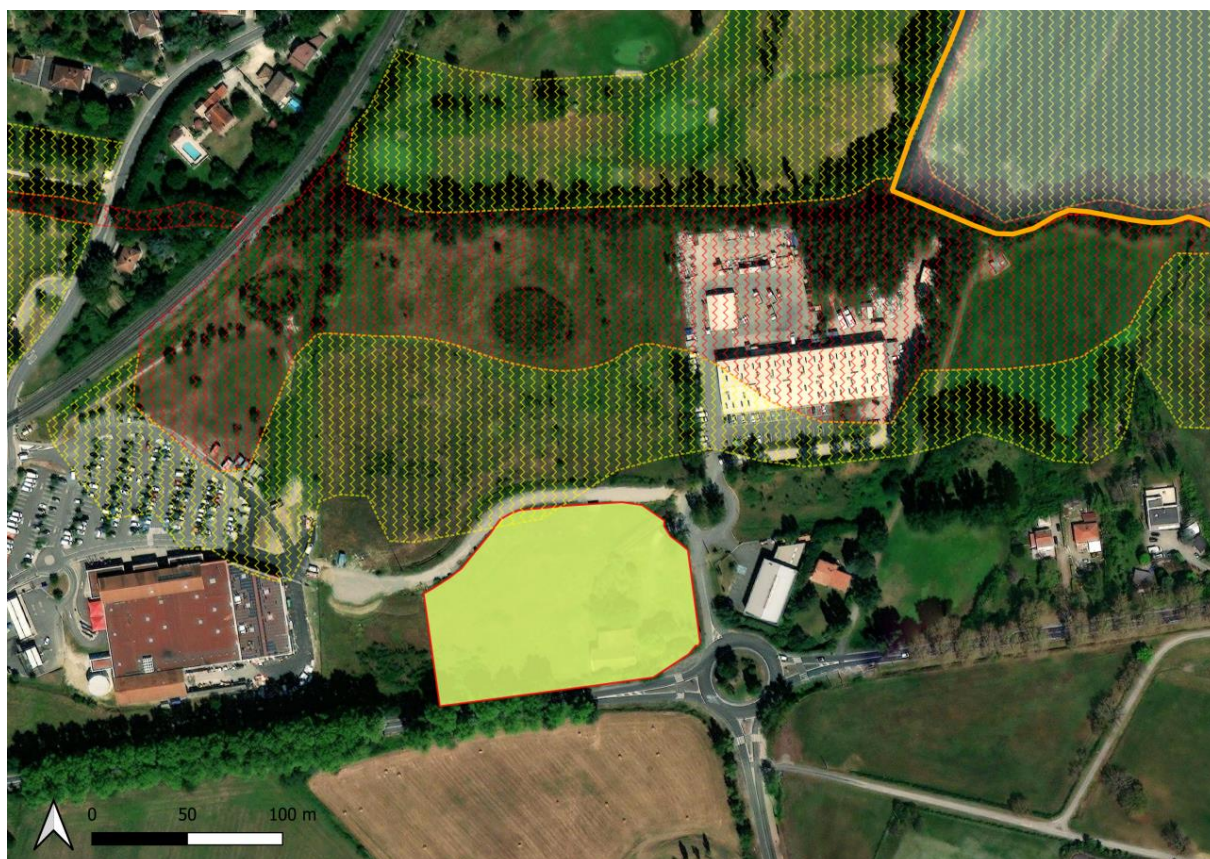
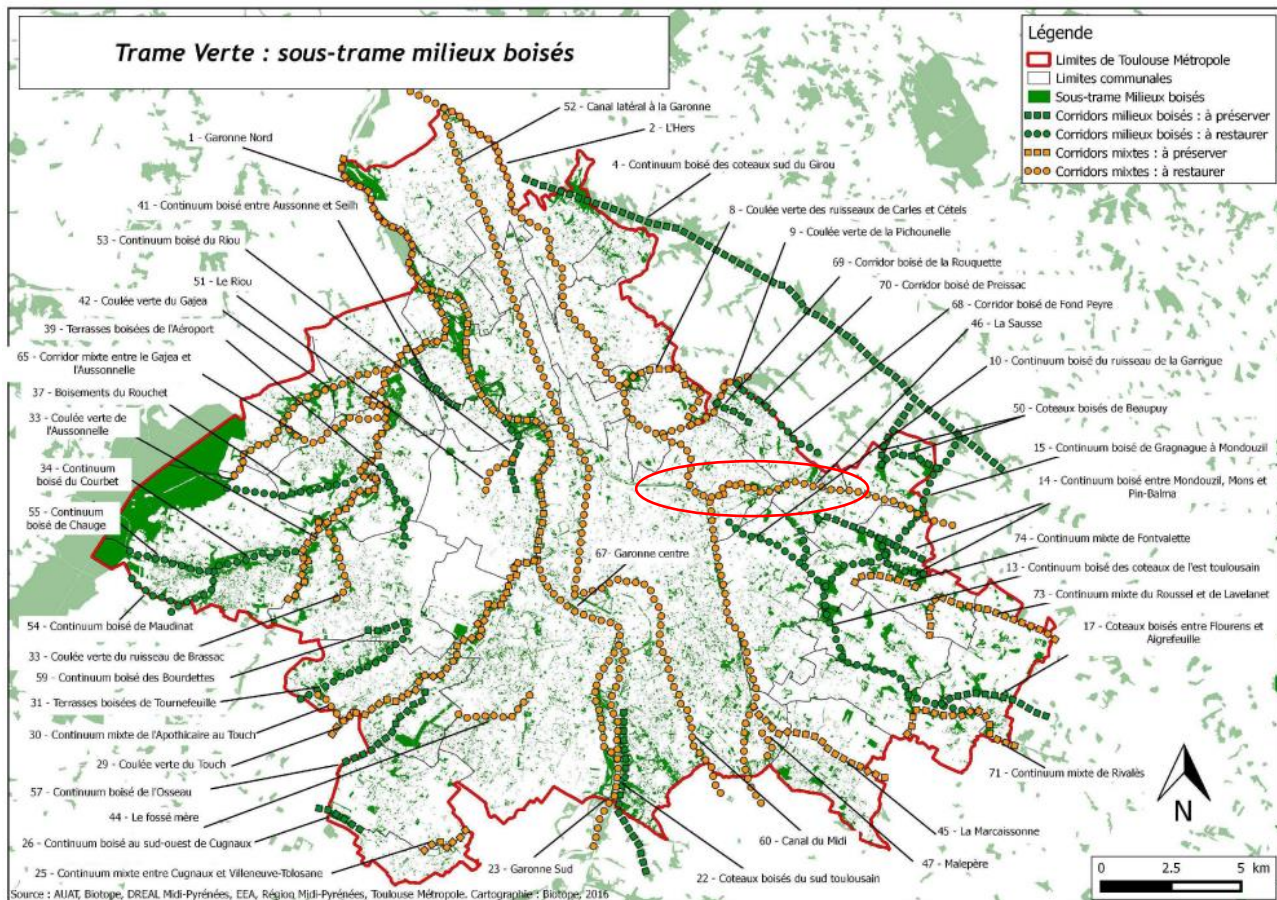
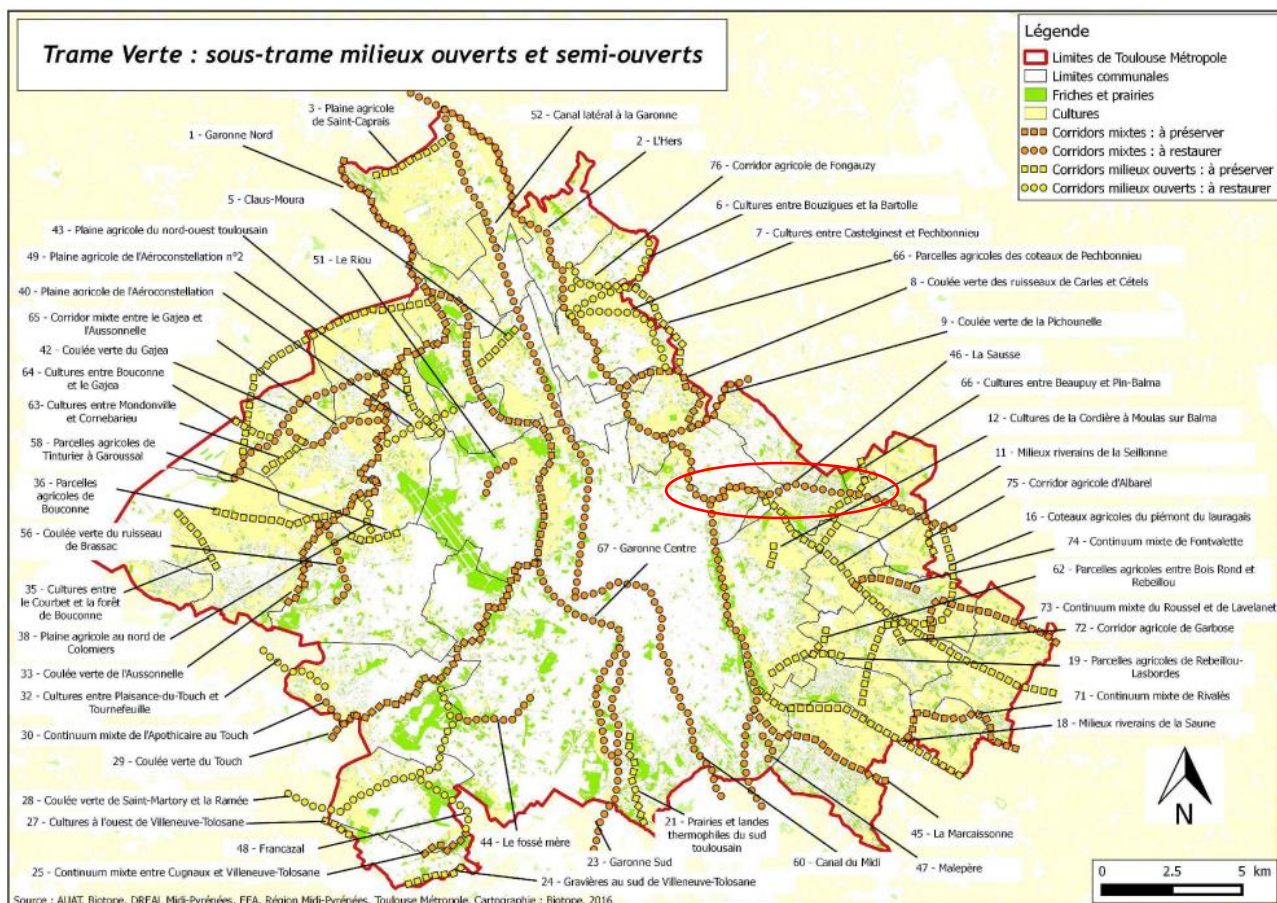


Figure 18 : PPRi de Montrabé et emprise du projet par rapport à la zone inondable de la Sausse

Le cours d'eau de la Sausse est également identifié au sein du diagnostic du PLUi-H de Toulouse Métropole, aujourd'hui annulé, comme faisant partie de la Trame Verte et Bleue. Il est classé comme un corridor mixte à restaurer.



Figures 19 et 20 : Trame Verte du PLUi-H de Toulouse Métropole

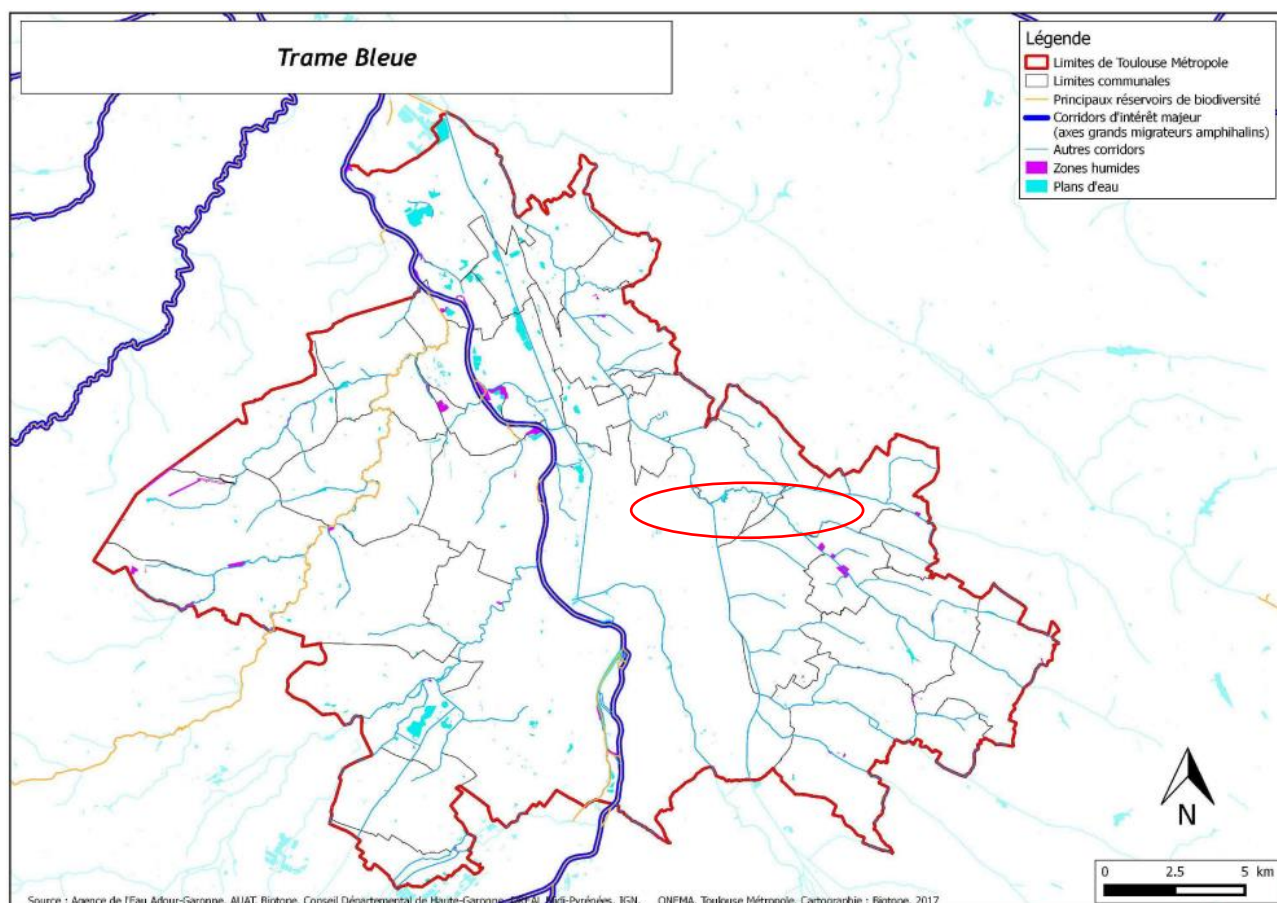


Figure 21 : Trame Bleue du PLUi-H de Toulouse Métropole

Enfin, de par la présence de coteaux autour de la commune, Montrabé semble faire partie d'une perspective paysagère (la n°6) identifiée au Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération toulousaine

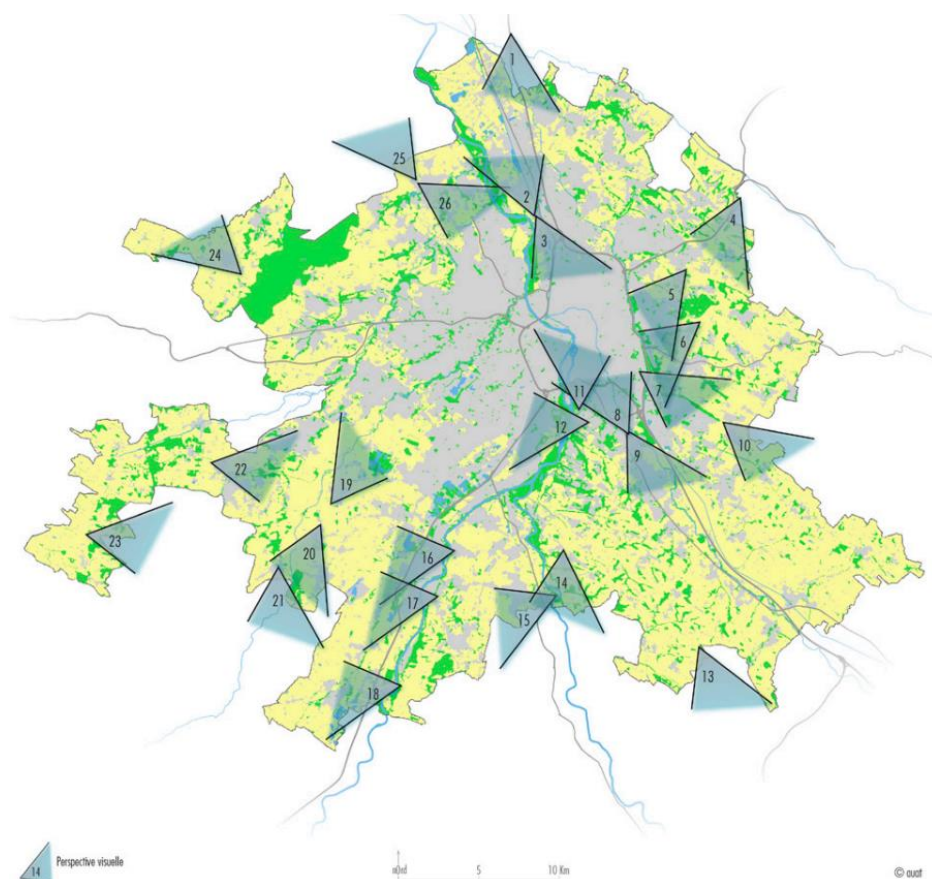


Figure 22 : Perspectives paysagères du SCoT de la grande agglomération toulousaine

3 PRESENTATION DU PROJET

3.1. LE PROJET

L'objectif de cette procédure est de permettre l'implantation de 71 logements, dont 70% de logements sociaux, au sein de l'actuelle zone économique AUE3, située au niveau du lieu-dit Marignac en bordure de la route métropolitaine 112, aujourd'hui uniquement dédiée à l'activité économique.

Pour ce faire, un nouveau secteur sera créé, le secteur UB b. De même, le règlement écrit de la zone sera adapté tout comme le règlement graphique. Le périmètre de l'orientation d'aménagement programmée de la zone de Marignac sera ajusté de telle sorte à sortir ce nouveau secteur de l'OAP. Le PADD sera également ajusté.

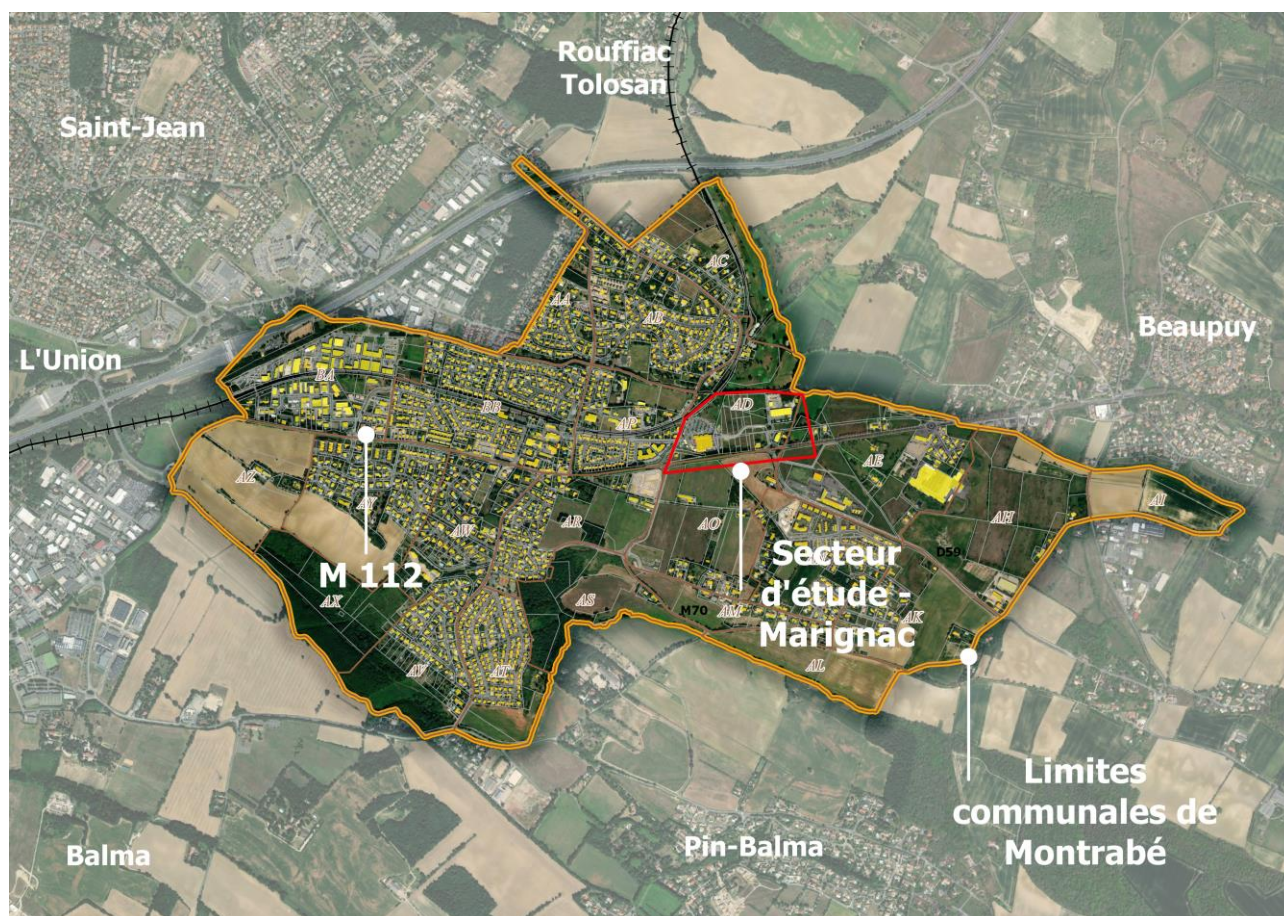
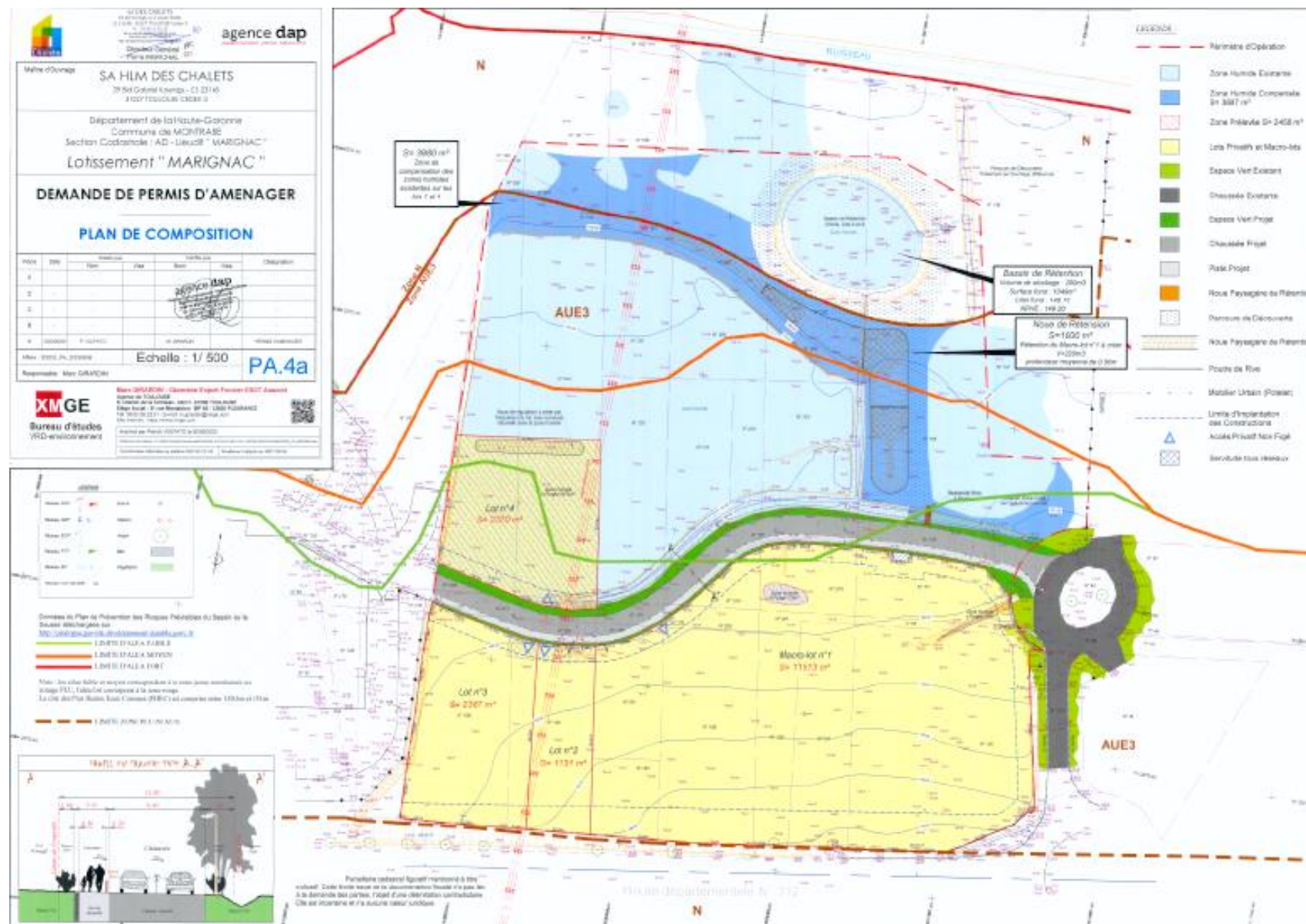


Figure 23 : Localisation de la zone d'étude par rapport à la commune de Montrabé – Source : Urbactis



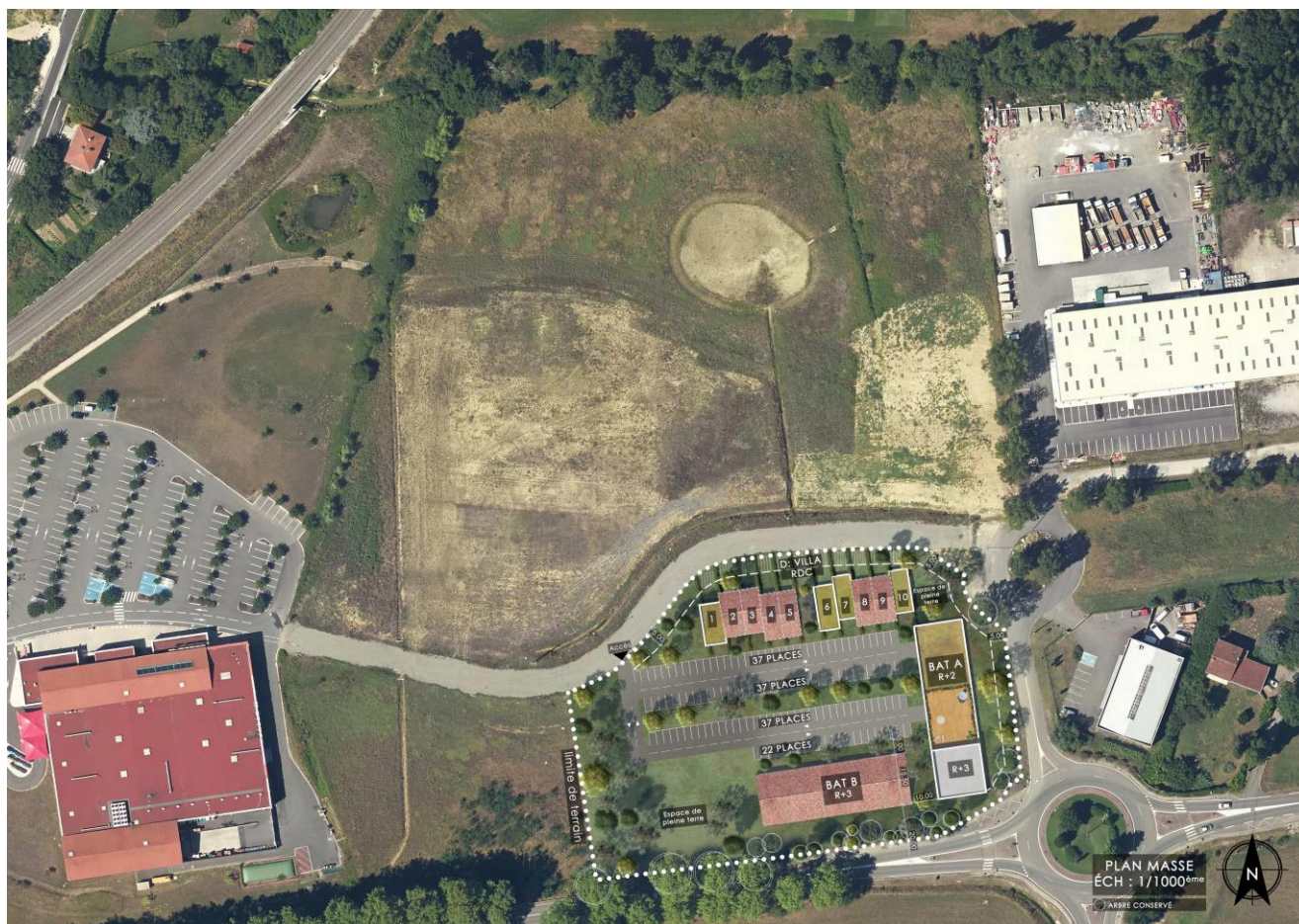


Figure 25 : Plan du projet, version décembre 2022 – Sources : Les Chalets, LETELLIER Architectes

Le site d'implantation se trouve sur une assiette foncière de 11 369 m² et concerne les parcelles AD 98, 100, 101, 102, 151, 171, 172, 179, 197, 198, 199, 214, 215, 220 et 221.

3.2. LES ACTEURS PRINCIPAUX DU PROJET

3.2.1. La commune de Montrabé

La commune de Montrabé est un acteur majeur puisque c'est avec elle que le projet a été pensé puis développé. Ce projet est en accord avec les principes de Toulouse Métropole, qui détient les compétences en matière d'urbanisme.

Ce projet répond donc parfaitement aux ambitions de la commune et de l'intercommunalité qui souhaitent tous-deux apporter des solutions à la demande en logements sociaux.

3.2.2. Toulouse Métropole

Le projet de Montrabé a été réfléchi conjointement avec Toulouse Métropole. En effet ce projet a fait l'objet de plusieurs réunions de travail afin de l'adapter au mieux au territoire communal mais également au territoire intercommunal afin qu'il s'inscrive au mieux dans les différents objectifs et dynamiques du territoire.

3.2.3. La société Les Chalets

Le Groupe des Chalets est formé par :

- La SA HLM des Chalets qui relève du statut d'Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH),
- La Coopérative de la Haute-Garonne qui relève du statut des Coopératives HLM,
- Des sociétés Civiles Immobilières (SCI).

Le Groupe des Chalets est également membre du GIE Garonne Développement, formé des équipes de maîtrise d'ouvrage des Chalets, de l'OPH31, du Toit Familial de Gascogne, de CDC Habitat, CDC Habitat Social et de Notre Maison.

La SA HLM des Chalets et la Coopérative de la Haute-Garonne sont également membres de GARONNOVA, société de coordination, avec l'OPH 31 et la SA d'HLM Ysalia Garonne Habitat. La société de coordination, nouvelle forme d'organisme d'habitations à loyer modéré a pour objet de piloter et de coordonner l'activité de ses membres.

Enfin, la SA HLM des Chalets et la Coopérative de la Haute-Garonne ont souscrit des parts sociales de la Coopérative Occitalys Foncier, constituée à initiative du Groupe des Chalets, en vue de faciliter le développement d'opérations d'habitat social par la dissociation pérenne du foncier et du bâti.

Depuis plus de 70 ans, les actions du Groupe des Chalets s'inscrivent dans une démarche visant avant tout à accompagner les territoires et leurs habitants.

Ce positionnement ancré dans la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) s'est conforté avec l'apparition de la crise sanitaire qui a conduit le Groupe à développer sa présence auprès des collectivités et des habitants et à renforcer les liens avec ceux-ci.

Accompagner les habitants et garantir leur satisfaction sont ainsi au cœur des préoccupations du Groupe. Cette stratégie d'entreprise reflète la raison d'être du Groupe des Chalets d'apporter aux habitants du territoire des solutions de logement adaptées et ses valeurs de solidarité, d'engagement et de coopération qui sont au cœur de son ADN.

Depuis le 12 novembre 2020 la SA HLM des Chalets a constitué, avec la SCIC de la Haute-Garonne, l'OPH31 et Ysalia, la SAC GARONNOVA conformément aux dispositions de la Loi ELAN. L'objectif commun que s'est fixée la SAC vise à l'amélioration continue de l'accompagnement des habitants, la satisfaction des locataires et le renforcement du partenariat avec les collectivités locales.

La SAC Garonova, un projet tourné autour de trois grands axes :

- un projet territorial
- le logement des personnes âgées et en situation de handicap
- le logement des Jeunes

Placer l'humain au cœur de son métier, c'est être à l'écoute des habitants, de leurs modes de vie, de leurs besoins et de leurs aspirations.

Fidèle à l'esprit coopératif qui prédomine depuis sa création en 1949, le Groupe des Chalets s'attache à proposer une offre de logements diversifiée, en accord avec les évolutions de la société, afin de répondre au mieux aux besoins des habitants et ainsi favoriser une mixité intergénérationnelle et un développement urbain équilibré des territoires. Le Groupe des Chalets propose ainsi des solutions adaptées à l'ensemble des besoins en logement, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété.

Profondément attaché aux territoires, le Groupe des Chalets construit chaque projet dans des relations partenariales riches d'échanges et de confiance.

Pleinement conscient de son rôle social, le Groupe des Chalets recherche en premier lieu à créer un cadre de vie propice à l'épanouissement des habitants tout en prenant en compte les attentes des territoires et les enjeux environnementaux.

Un partenaire territorial engagé et innovant, ancré sur nos territoires et qui a pour ambition d'accompagner chacun dans son projet immobilier au bénéfice des valeurs sociales, environnementales et économiques.

Le projet développé sur la commune Montrabé répond en tous points aux orientations du Groupe avec pas moins de 70% des logements créés qui seront des logements sociaux.

3.3. AUTRES ACTEURS ET PARTENAIRES

Dans la phase de développement du projet, la société Les Chalets a fait appel à des prestataires exclusivement locaux et/ou régionaux (écologues SIRE Conseil, Urbanisme et Paysage Urbactis)

3.3.1. Urbactis :

Urbactis, est une entreprise pluridisciplinaire qui, grâce à son savoir-faire technique et juridique, est capable de conduire les projets d'aménagement de ses clients, de la conception à la réalisation, dans de nombreux domaines liés à l'aménagement du territoire.

Pour apporter une réponse globale aux maîtres d'ouvrage, Urbactis est structurée en 2 groupes de métiers.

Comme géomètre-expert nous intervenons pour définir les limites d'un bien foncier, sécuriser une transaction immobilière, diviser et mettre en copropriété un immeuble, réaliser les plans topographiques et de bâtiment et définir les limites dans le cadre d'un aménagement en zone urbaine ou rurale.

Comme bureau d'études nous assurons des prestations d'étude et de conseil auprès des collectivités et des aménageurs privés. En tant qu'urbaniste, Assistant à Maître d'Ouvrage ou ingénieur en voirie et réseaux divers, nous intervenons à différents niveaux sur tous les projets d'aménagement tels que les PLU, les ZAC, les lotissements et les espaces publics.

Détail des auteurs du dossier, cabinet Urbactis :

NOM Prénom	Qualification, diplômes, certifications	Implication
CARRE Gildas	Directeur d'étude en urbanisme et aménagement du territoire. Co-gérant du cabinet Urbactis. Commissaire enquêteur.	Assistance à maîtrise d'ouvrage, aide à la décision, sur la partie urbanisme et aménagement, sur la construction du dossier et sur la prise en compte des enjeux généraux et vérification interne de l'ensemble du dossier
DE STEFANI Bastien	Urbaniste junior	Rédaction du dossier, recueil des données environnementales.

Figure 26 : Les acteurs du projet, Urbactis

3.3.2. SIRE Conseil :

SIRE Conseil est un cabinet indépendant qui s'appuie sur l'engagement et l'expertise de professionnels passionnés, à l'avant-garde de leur discipline. Fondé en 2019 à l'initiative de Thomas SIRE, écologue, l'entreprise intervient dans le domaine de l'environnement. Le cabinet accompagne ses clients et partenaires notamment dans les études réglementaires relatives aux Codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Détail des auteurs du dossier, cabinet SIRE Conseil :

NOM Prénom	Qualification, diplômes, certifications	Implication
SIRE Thomas	Ingénieur écologue sénior, naturaliste, chef de projet faune, membre de l'AFIE et de l'UPGE, directeur du cabinet SIRE Conseil.	Assistance à maîtrise d'ouvrage environnementale sur l'élaboration de l'état initial de l'environnement, la synthèse des enjeux, la construction du projet, l'évaluation des impacts et mesures.
TZVETAN Gwladys	Ingénieur écologue fauniste	Cartographies thématiques et rédaction du milieu physique de l'état actuel de l'environnement.
BIGARE Clotaire	Botaniste junior	Cartographies thématiques et rédaction du milieu physique de l'état actuel de l'environnement.

Figure 27 : Les acteurs du projet, SIRE Conseil

3.4. CONCERTATION

3.4.1. Concertation avec la population, les élus locaux et les collectivités territoriales

La municipalité de Montrabé a souhaité que ce projet réponde au maximum aux attentes des habitants de la commune.

Pour qu'ils puissent donner leurs avis et être informé des différentes avancées du projet, un registre a été mis à la disposition des administrés tout au long de l'élaboration du projet. Ce registre a été alimenté par différents éléments d'études au fur et à mesure que ces derniers ont été produits.

La concertation avec le public s'est déroulée pendant toute la phase d'élaboration du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU à savoir du 15 décembre 2022 au 6 décembre 2023, date à laquelle la commune de Montrabé a pris une délibération tirant le bilan de la concertation. Aucune observation n'a été formulée.

3.4.2. Concertation avec les personnes publiques associées

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, la commune de Montrabé a, comme il convient dans ce genre de procédure, notifié le projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) afin de recueillir leurs observations lors d'une réunion conjointe.

Cette réunion conjointe s'est tenue le 17/10/2023 à 9h30, elle a permis de présenter le projet aux PPA et de recueillir leurs avis et observations sur le déroulement de la procédure d'une part et sur le projet en tant que tel d'autre part. Seule la DDT s'est présentée à cette

réunion et a formulé diverses observations sur le dossier. Les autres PPA ont formulé leurs observations par mail ou n'en ont pas formulé.

Toutes ces observations, ainsi que les réponses apportées par la collectivité, sont à retrouver dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en annexes du dossier ; la pièce n°5. Ces observations portaient principalement sur la forme du dossier avec des demandes de justifications supplémentaires notamment des justifications portant sur l'insertion du projet dans son environnement ou la prise en compte plus prononcée des conclusions de l'étude Amendement Dupont dans le Rapport de Présentation. Des observations d'ordres règlementaires, notamment en lien avec les références des articles mentionnées en préambule ont également été formulées. Aucun PPA ne s'est opposée au projet.

Une seconde réunion d'examen conjoint est prévue pour le 11 avril 2024 avec l'ensemble des PPA car lors de la première réunion l'autorité organisatrice des transports en communs et la SNCF n'ont, par erreur, pas été conviés.

3.5. PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DU SITE D'ETUDE

3.5.1. Localisation du projet

Le projet est localisé sur la commune de Montrabé dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie, et dans la communauté de communes de Toulouse Métropole.



Figure 28 : Localisation du projet à l'échelle communale – Source : Urbactis

Le site devant accueillir le projet se trouve à l'est du centre-bourg le long de la route

métropolitaine M112 qui relie l'est du département à Toulouse. Le site d'implantation se trouve à proximité immédiate du Super U, principal commerce de la commune.

Ce site est situé dans le secteur dit de Marignac, un secteur destiné à l'accueil d'activités et de commerces de proximité.

3.5.2. Localisation cadastrale

Le site d'implantation se trouve sur une assiette foncière de 11 369 m² et concerne les parcelles AD 98, 100, 101, 102, 151, 171, 172, 179, 197, 198, 199, 214, 215, 220 et 221.



Figure 29 : Localisation cadastrale – Echelle du projet – Source Géoportail – Source : Urbactis

3.6. CHOIX DU SITE

La méthodologie de recherche de site se base sur une approche multicritère globale à l'échelle d'un territoire (communauté de communes, SCoT, Bassin de vie).

Elle se base sur quatre grandes thématiques :

- Environnement,
- Paysage,
- Occupation du sol,
- Technique

La SA HLM Des Chalets développe des aménagements au travers de projets de qualité, esthétiques et architecturaux, qui s'intègrent de façon harmonieuse dans leurs environnements en tenant compte des enjeux agricoles, naturels et patrimoniaux. Ces différents aménagements sont pensés en collaboration directe avec la collectivité et sont construits de manière à s'adapter au maximum aux contraintes des territoires.

Par ailleurs, comme le secteur de Marignac a du mal à accueillir de nouvelles entreprises il est intéressant d'utiliser ce foncier dans un autre but, celui de la construction de logements, plutôt que de le laisser vierge de toutes constructions et être obligé de construire en extension de la tâche urbaine.

Enfin, il est important de souligner qu'il existe aujourd'hui très peu, voire aucun, espace libre de superficie équivalente dans la zone urbaine, présentant les mêmes caractéristiques d'accès routiers, de disponibilités des réseaux, de desserte par les transports, et de proximité avec les équipements publics et les commerces (le collège notamment et le magasin super U) que le site du projet. Celui-ci permet d'ailleurs de combler un espace libre au sein de la tâche urbaine entre le village et le quartier plus récent du collège sans avoir recours à une extension sur des terres agricoles ou naturelles.

4 DESCRIPTIF TECHNIQUE

4.1. CARACTERISTIQUES GENERALES

Le projet consiste à créer un programme de logements. Au total, 71 logements seront construits dont 70% de logements sociaux en tenant compte des logements qui seront en bail réel solidaire (BRS).

Concrètement, deux bâtiments d'habitats collectifs seront construits ainsi que 10 logements individuels sous formes de villas avec jardin.

La hauteur des bâtiments collectifs sera en R+3 au maximum notamment pour les façades situées le long de la route M112. Les villas seront en R+1 maximum.

Conformément à l'étude Amendement Dupont, les bâtiments s'implanteront avec un retrait de 20m par rapport à l'axe de la M112.

Des places de stationnement seront réalisées en surface ainsi qu'en rez-de-chaussée d'un des bâtiments collectifs. Le nombre de places de stationnement devra respecter le cadre initialement prévu par le PLUi-H annulé de Toulouse Métropole et qui sera repris dans le nouveau en cours d'élaboration. Ainsi, 2 places de stationnement seront allouées par logement et 1 place par logement sociaux locatifs. A ce total sera rajouté 5% pour les places visiteurs. La moitié des places réalisées en extérieur devront être perméables ou enherbées.

Il est à noter qu'un coefficient d'emprise au sol de 30% sera respecté et que la majorité des arbres déjà présents sur le terrain seront conservés. De plus, de nombreuses plantations seront faites au niveau des parkings pour apporter de l'ombrage aux véhicules mais également au sud du terrain pour créer un espace de pleine terre arboré.

Enfin, la viabilisation du site sera réalisée en amont et l'aménagement du site nécessitera de légers travaux de terrassement.

4.2. LES CONSTRUCTIONS

L'implantation des bâtiments se fera au pourtour du périmètre de l'assiette foncière pour laisser le centre du terrain à la réalisation des voiries et des places de stationnement. Un retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la M112 sera respecté. Des plantations seront réalisées dans les espaces de pleine terre situés entre les bâtiments et les limites séparatives.

4.2.1. Les bâtiments d'habitats collectifs

Au stade actuel de l'avancement des études, le projet prévoit la création de deux bâtiments d'habitats collectifs dont les caractéristiques sont détaillées ci-dessous. Il est à noter que ces caractéristiques peuvent encore légèrement changer jusqu'à l'obtention effective du permis d'aménager.

Le bâtiment A intégrera une toiture terrasse en deux volumes. Une partie du bâtiment sera en R+2 et l'autre partie, donnant sur le carrefour de la M112, en R+3. La surface habitable sera de 1 813 m² et la surface de plancher de 1514 m² pour 25 logements. L'emprise au sol de ce bâtiment sera elle de 1 085 m². Le rez-de-chaussée sera réservé pour du stationnement.

Le bâtiment B comportera lui une toiture traditionnelle en tuiles et s'élèvera intégralement sur trois niveaux. La surface habitable proposée sera de 1 984 m², la surface de plancher de 2 180 m² pour un total de 36 logements. L'emprise au sol du bâtiment sera elle de 697,5 m². Il n'est pas prévu de stationnement en rez-de-chaussée de ce bâtiment et tous les niveaux seront alloués aux logements.



Figure 30 : Principe d'implantation des logements d'habitat collectif – Sources : Les Chalets, LETTELIER Architectes

4.2.2. Les logements individuels

En plus des deux bâtiments collectifs, le projet prévoit la construction de dix logements individuels sous forme de villas avec jardins.

Chaque villa offrira près de 70 m² de surface de plancher pour une emprise au sol de 78 m².



Figure 31 : Principe d'implantation des logements individuels – Sources : Les Chalets, LETTELIER Architectes

4.3. ACCES AU SITE

L'accès au projet se fera depuis la voie qui traverse actuellement le secteur de Marignac. Des travaux auront donc lieu sur cette voie pour la mettre aux normes et l'ouvrir à la circulation. Cette voie sera à sens unique de la M70 vers la M112 et permettra de proposer une desserte globale à l'échelle de la zone.

Un cheminement piéton viendra border le sud de cette voie de circulation et permettra ainsi de sécuriser les différents déplacements doux.

Les caractéristiques de cette voie et des différents accès sont détaillées ci-après :

3.3. Voies de circulations

Une voie principale existante à réaménager permettra de faire la connexion avec la ZA MARIGNAC et le centre commercial « SUPER U ».

Son traitement vient marquer des usages spécifiques en continuité avec ceux existants :

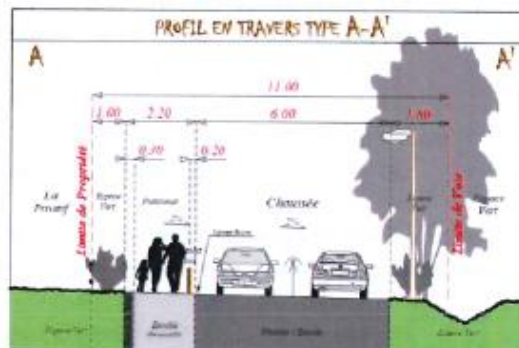
- Une chaussée roulée en enrobé
- Une liaison piétonne en enrobé grenailé délimitée de potelets
- Des espaces verts d'accompagnement de voirie.

La voie de desserte interne sera constituée d'une plateforme de 11.00m de large, accueillant une chaussée de 6.00m de large et une liaison piétonne de 2.20m de large.

La chaussée sera bordée côté Nord d'une bande végétalisée d'une largeur de 1.80m accueillant les candélabres de l'éclairage public et sera plantée d'arbres de hautes tiges.

La liaison piétonne sera bordée côté Sud d'une bande végétalisée d'une largeur de 1.00m.

La chaussée et la liaison piétonne seront délimitées par des potelets bois.



3.4. Accès aux terrains

L'opération comprendra deux accès :

- Le premier à l'Est côté centre commercial.
- Le second à l'Ouest côté rond-point de la ZA MARIGNAC.

La voie de l'opération sera classée en zone de rencontre limitée à 30km/h.

Le début et la fin de la zone de rencontre sera à partir du rond-point de la ZA MARIGNAC.

La signalisation verticale sera posée de chaque côté de la voie à partir du rond-point.

3.5. Accès aux lots

Les accès aux lots se feront depuis la voie interne à l'opération. Les accès aux lots portés sur les plans sont mentionnés à titre indicatif, les emplacements des accès sont **non figés** laissant la liberté aux acquéreurs de leurs emplacements.

Figure 32 : Extraits de la notice explicative du PA – Source : Les Chalets

4.4. LES STATIONNEMENTS

Le projet prévoit la création de places de stationnement en rez-de-chaussée du bâtiment A et en extérieur. La répartition des places de stationnement est la suivante : pour les logements libres il est demandé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec 2 places de stationnement minimum par logement. Pour les logements locatifs sociaux il est demandé 1 place de stationnement. A ce total, il faut rajouter 5% de places supplémentaires dites places visiteurs.

Au niveau du parking extérieur, le projet prévoit qu'au moins 50% des places soient enherbées ou perméables.

4.5. LES RACCORDEMENT

4.5.1. Eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable de l'opération projetée sera exécuté conformément aux prescriptions de la commune de Montrabé et de la Direction du Cycle de l'eau de Toulouse Métropole.

Un réseau d'adduction en eau potable avec des boites de branchements et 2 poteaux incendie existe sur les terrains de l'opération.

4.5.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement pour les eaux usées est présent sous la voie de desserte centrale. Des regards de visites et des boites de branchement y sont également présents.

4.5.3. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales s'effectuera via un fossé bordant la voie de desserte centrale et via une noue de rétention de 770 m³ située plus au nord.

4.5.4. Réseaux secs

Les réseaux secs sont tous présents et en capacité suffisante permettant de raccorder l'opération, dans le détail on y trouve :

- Un réseau souterrain HTA avec son poste de transformation HTA/BT
- Un réseau souterrain BT avec des coffrets
- Un réseau souterrain TELECOM avec des chambres de tirages

Par ailleurs, un réseau de candélabres est également déjà présent sur le site de l'opération.

4.6. HAIES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Des haies périphériques seront plantées sur le pourtour de l'opération. Par ailleurs, une noue et un bassin de rétention seront aménagés sur les terrains situés au nord de l'opération. Ils seront bordés par des cheminements doux.

Toujours dans ces terrains situés au nord de l'opération, des zones humides seront créées pour compenser la destruction des petites zones identifiées sur le site de l'opération (moins de 100 m² au total)³.

³ Voir la partie sur les zones humides règlementaires identifiées sur le site de l'opération en page 66

OSSATURE ET CONSTRUCTIONS SPACIALES DU PROJET



XMGE Bureau d'Etude VED & Agence dap - Paysagistes Concepteurs Urbanistes Ingénieurs en aménagement d'espace commercial - Les Chalets - Montrabé (31)
9/10



PLAN DE COMPOSITION PAYSAGER



XMGE Bureau d'Etude VED & Agence dap - Paysagistes Concepteurs Urbanistes Ingénieurs en aménagement d'espace commercial - Les Chalets - Montrabé (31)
10/10

1/1000e XMGE dap

Figure 33 : Extrait de la notice paysagère du PA – Sources - Les Chalets, XMGE, Agence dap

4.7. GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets s'effectuera depuis la voie de desserte centrale de la zone. Le porteur de projet dispose en effet d'une servitude de passage qui permettra au gestionnaire d'emprunter la voie depuis le « Super U » voisin.

Un local équipé d'un système d'accès limité en accord et répondant à la réglementation en vigueur permettra de stocker les différentes bennes propre à l'opération.

5 LOCALISATION ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

5.1. ENVIRONNEMENT PHYSIQUE DU PROJET

5.1.1. Le site d'étude

Le site d'implantation du projet est situé sur un terrain d'environ 1,3 ha dans le secteur dit de Marignac. Il s'agit d'un terrain vierge de toute construction (la maison visible sur les vues aériennes a été démolie en janvier 2023) en bordure de la route de Lavaur (M112). Ce terrain se trouve à proximité du principal commerce de la commune.



Figure 32 : Les localisations des prises de vues



Figure n° 33 : Prise de vue n°1 : Vue du site depuis la voie centrale à ouvrir à la circulation

M 112

Site d'implantation



Figure n°34 : Prise de vue n°2 : Vue du site depuis la M112 en direction du centre de Montrabé



Figure n°35 : Prise de vue n°3 : Vue du site et des espaces agricoles situés de l'autre côté de la M112

5.1.2. Le voisinage

L'environnement proche se compose de quelques entreprises, d'un grand magasin d'alimentation et d'un collège. L'accès au site se fait depuis la M112 au niveau du carrefour giratoire avec la D59.

5.1.3. Accès et voirie

L'accès au site se fait aujourd'hui par la M112, aussi appelée route de Lavaur.



Figure 36 : Point de vue sur l'accès au site depuis le rond-point existant, Source Google map (janvier 2021)

5.2. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

5.2.1. La trame verte et bleue

On remarque que le projet se situe proche d'un cours d'eau surfacique identifié au SRCE. Ce dernier correspond au lit majeur de la rivière de la Sausse et représente donc une zone inondable. Toutefois, bien que proche, le projet concerné par cette présente saisine ne se trouve pas en zone inondable.



Réservoir de biodiversité

- boisé d'altitude
- boisé de plaine
- ouvert d'altitude
- ouvert de plaine
- rocheux d'altitude

Corridor écologique

- boisé d'altitude
- boisé de plaine
- milieu ouvert d'altitude
- milieu ouvert de plaine
- milieu rocheux d'altitude

Cours d'eau linéaire

- Cours d'eau à préserver
- Cours d'eau à restaurer
- Cours d'eau surfacique

Figure 37 : Trame verte et bleue, SRCE

Ce cours d'eau surfacique est identifié ci-après au sein de la Trame Verte et Bleue du diagnostic du PLUi-H de Toulouse Métropole, aujourd'hui annulé. Il est présenté comme un corridor mixte à restaurer. Le site d'implantation du projet ne se trouvant pas au sein du lit majeur de la Sausse, il n'entrave en rien les possibilités de restauration.

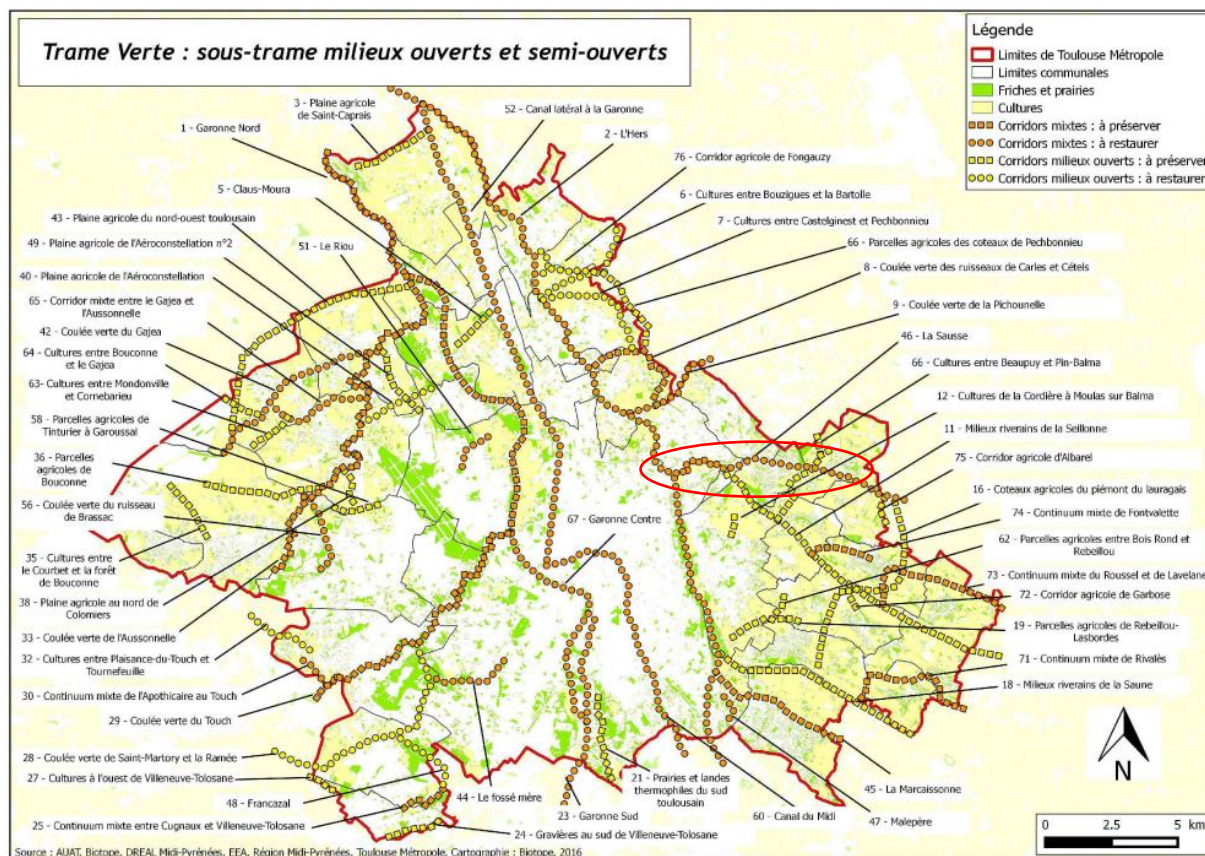


Figure 38 : Trame Verte des milieux ouverts et semis-ouverts

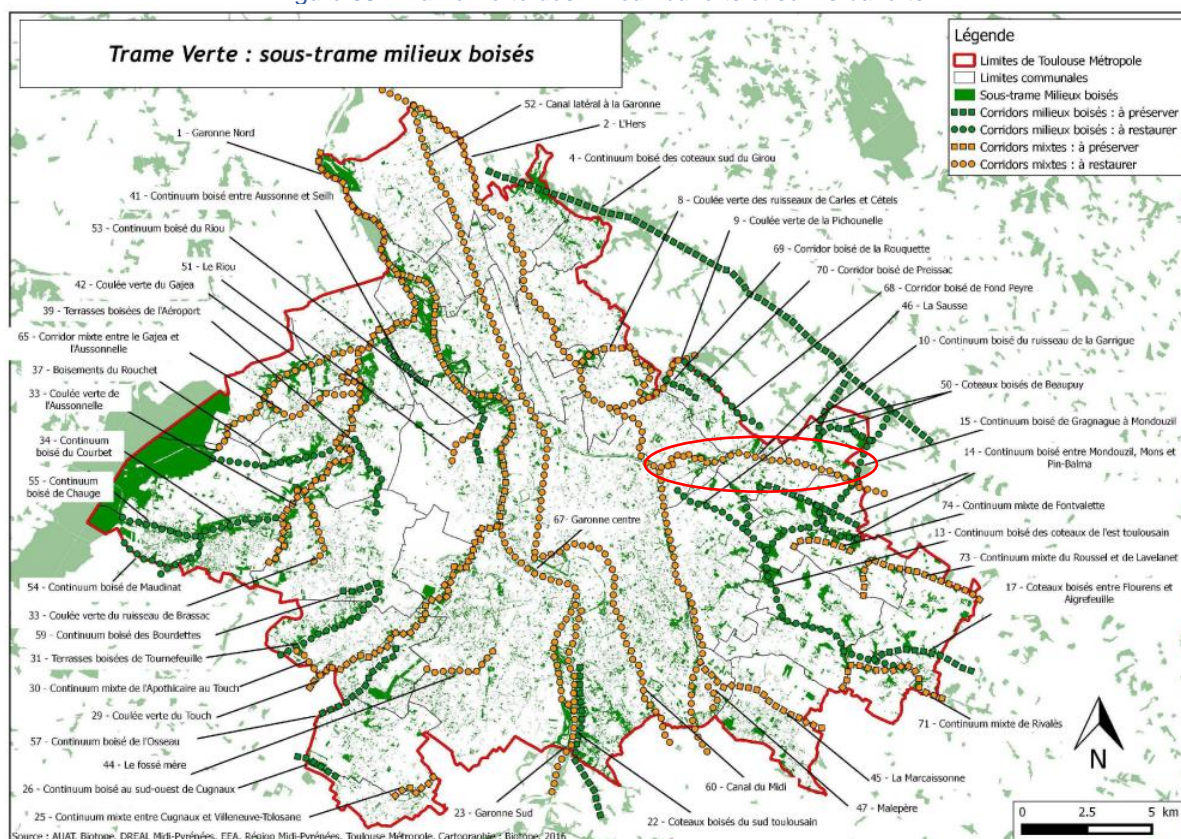


Figure 39 : Trame Verte des milieux boisés

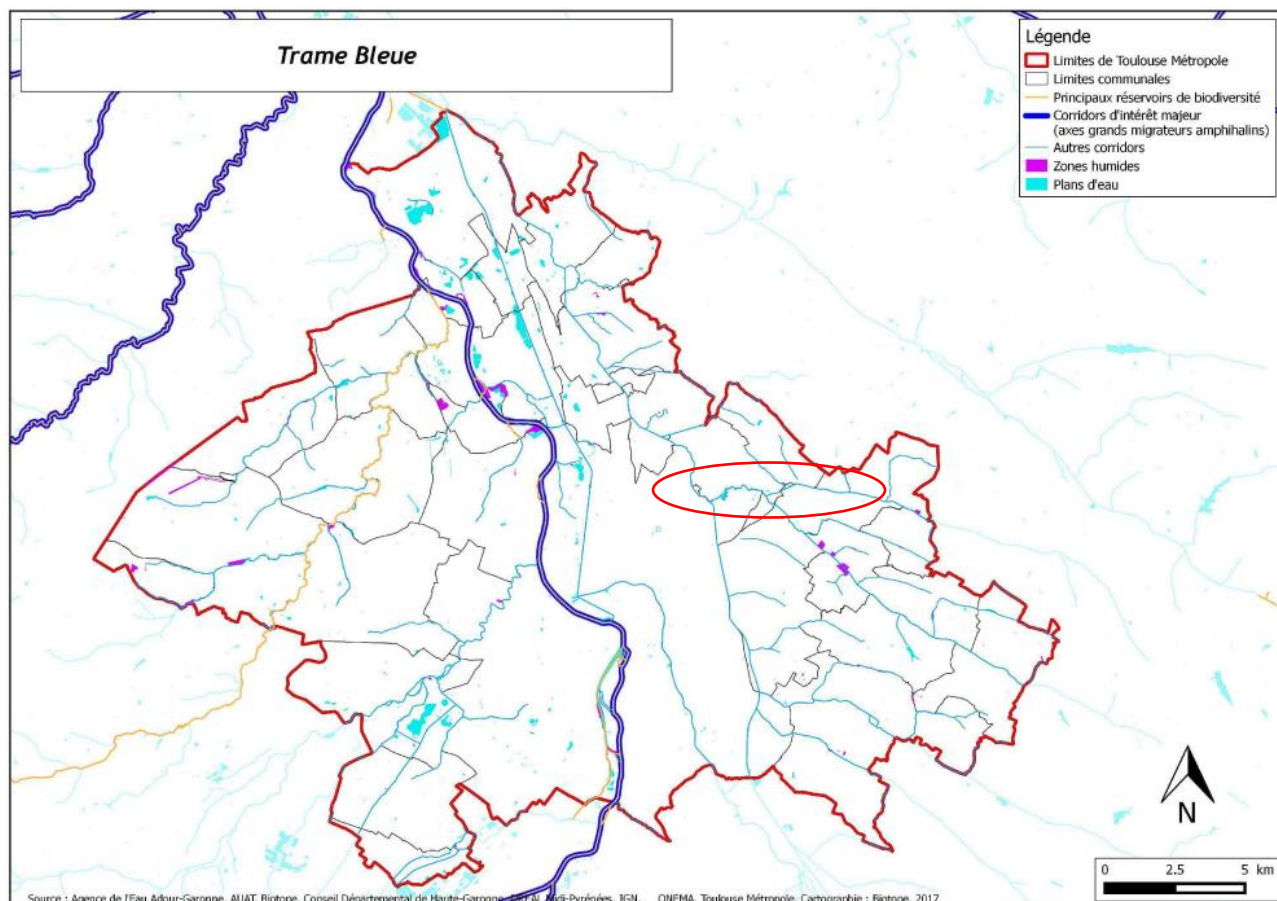


Figure 40 : Trame Bleue

5.2.2. Les périmètres d'inventaires et de protection

Natura 2000 :

La commune de Montrabé n'est concernée par aucun site Natura 2000.

Le site du projet n'impacte pas non plus de zones Natura 2000. La zone Natura 2000 la plus proche est située à environ 9 km à l'ouest du projet et concerne la zone Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » au titre de la Directive Habitat, Faune, Flore.

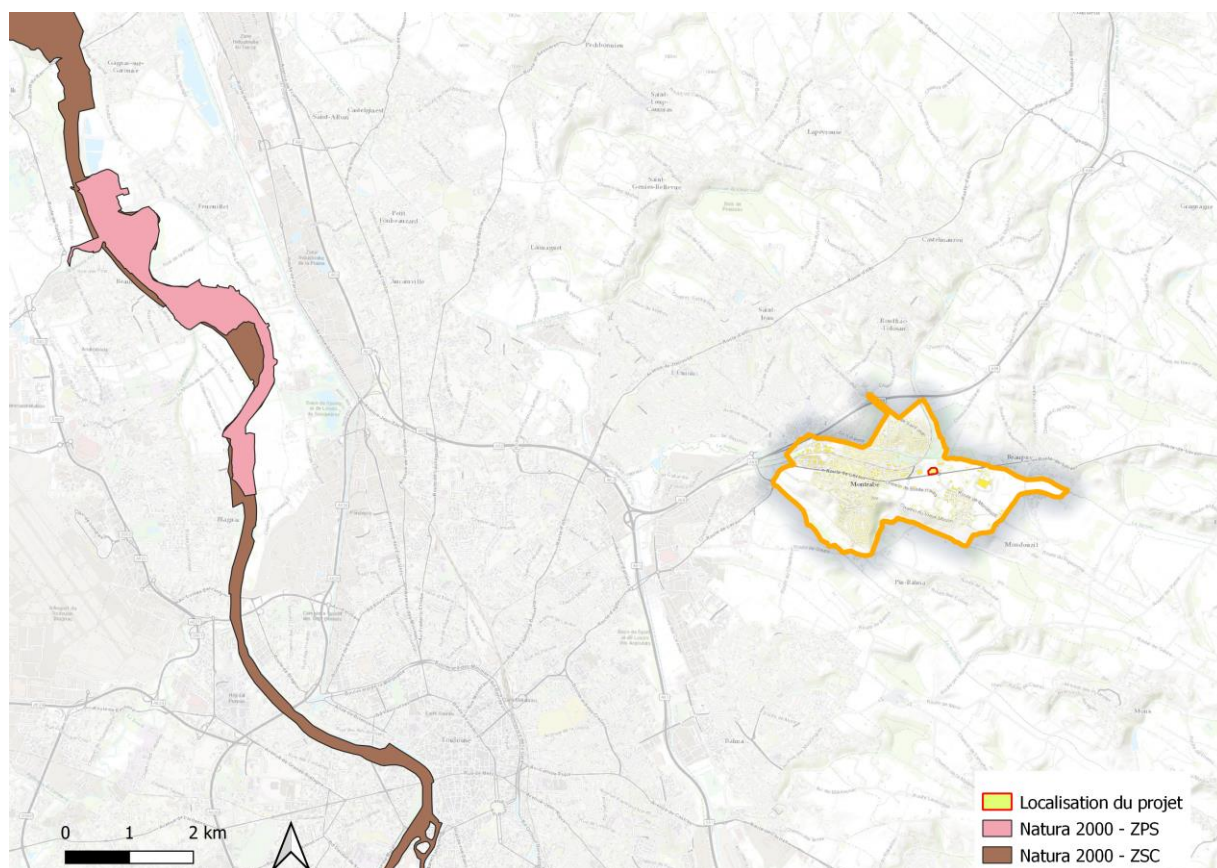


Figure 41 : Localisation du projet par rapport aux sites Nature 2000

Les ZNIEFF :

La commune de Montrabé est limitrophe à la ZNIEFF de type 1 des marais de Beaupuy et prairies humides de la Sausse. Cette ZNIEFF se trouve sur la commune voisine de Beaupuy à environ 2.5km à l'est du site d'implantation du projet. Ce dernier ne l'impacte donc pas.

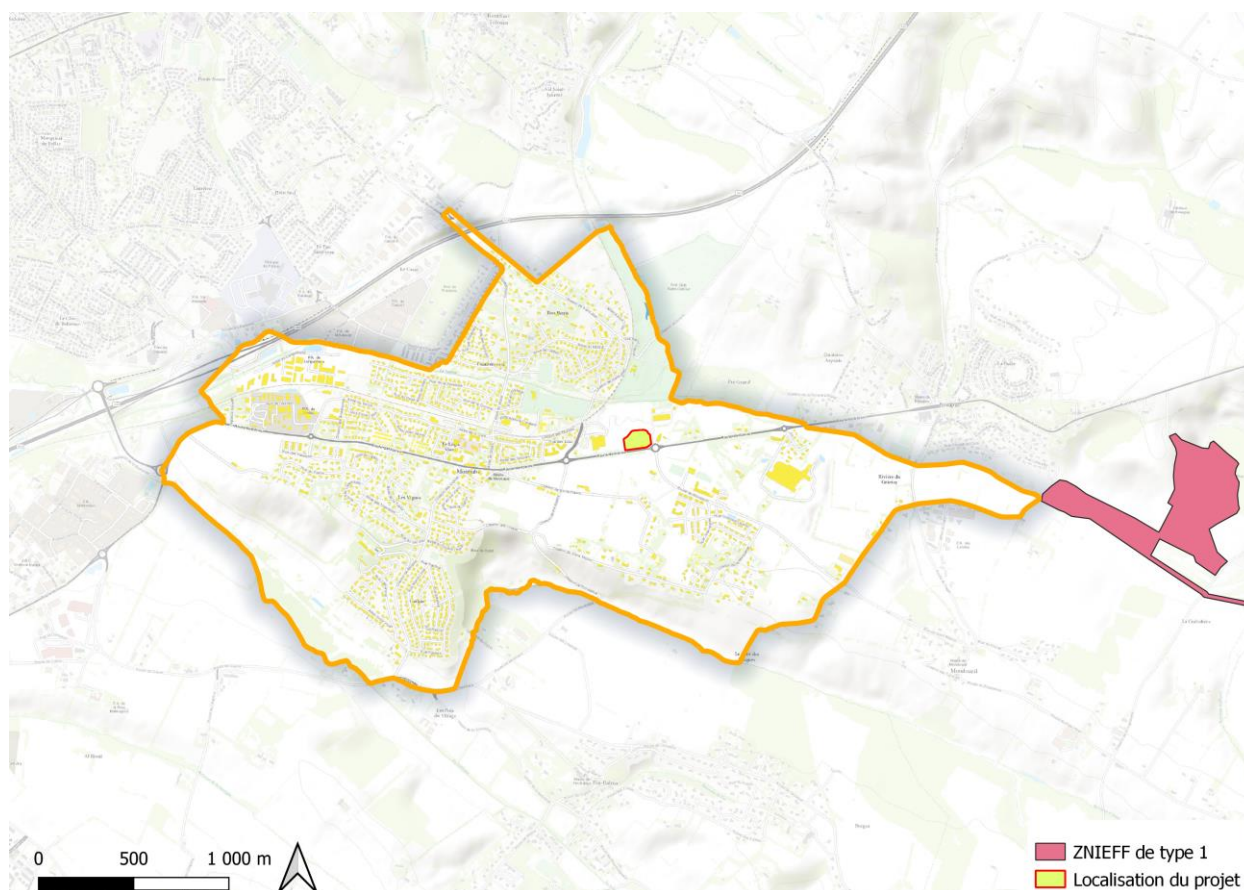


Figure 42 : Localisation du projet par rapport aux ZNIEFF

Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope :

La commune de Montrabé n'est pas concernée par une zone faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope. Le site le plus proche est celui des Prairies à Orchis Lacté sur la commune de Balma, à environ 5km au sud du projet. Le projet n'a donc pas d'impact sur ces prairies.

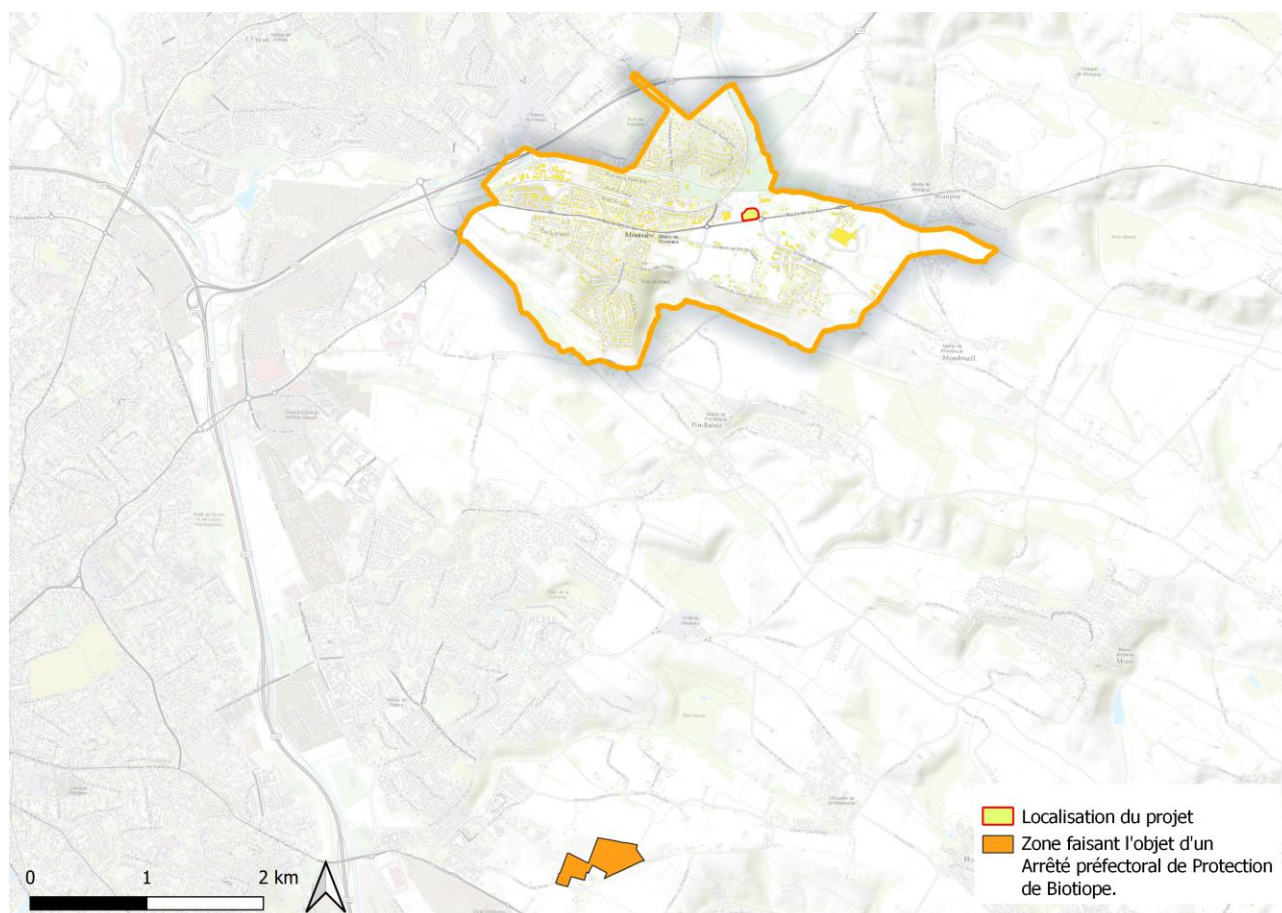


Figure 43 : Localisation du projet par rapport aux arrêtés préfectoraux de protection de biotope

Autres espaces protégés :

Aucun parc naturel ni réserve naturelle ne se trouve à proximité du site du projet.

Aucun espace naturel sensible (ENS) ne se trouve également à moins de 10 km du projet.

De même, aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité du site du projet.

5.2.3. Les zones humides

Les zones humides connues : L'inventaire du Conseil Général ne recense pas de zone humide sur le territoire de la commune. La zone humide la plus proche du site d'étude se trouve à environ 1.7km au sud sur la commune de Pin-Balma.



Figure 44 : Localisation du projet par rapport aux zones humides de l'inventaire départemental

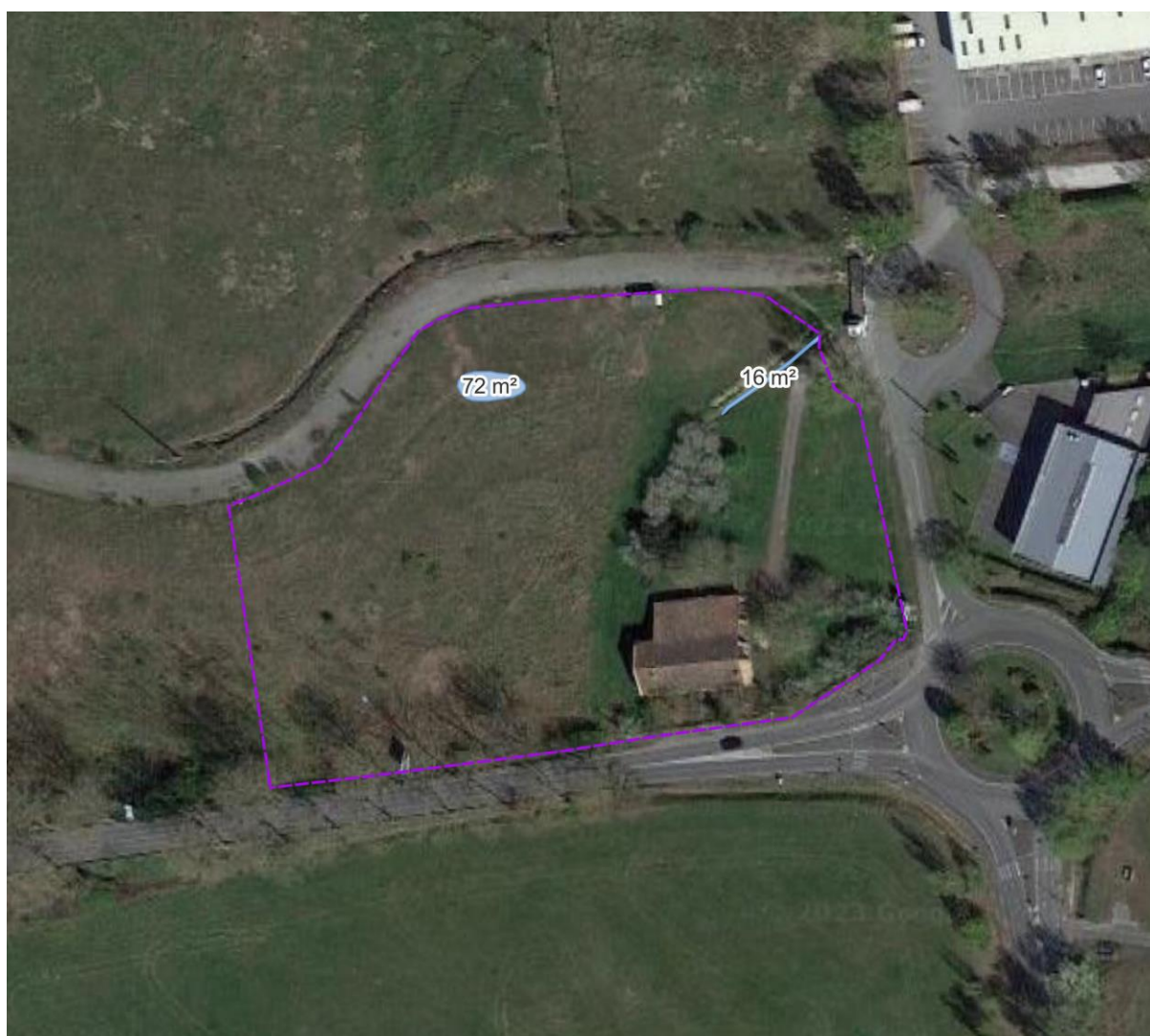
Les zones humides potentielles : Une prospective naturaliste a été menée en mai 2022. Cette dernière a mis en exergue une potentielle zone humide de quelques m² présente sur le site du projet.

Pour autant, l'article R.214-1 du code de l'environnement, et notamment la rubrique 3.3.1.0, ne prévoit pas d'obligation particulières pour les zones humides de cette dimension.

« 3.3.1.0. Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant :

1° Supérieure ou égale à 1 ha (A) ;

2° Supérieure à 0,1 ha, mais inférieure à 1 ha (D). »



SYNTHESE DES ZONES HUMIDES REGLEMENTAIRES

Légende

- Zone de projet
 Zone humide réglementaire déterminée par les critères pédologiques et botaniques
- Limite communale

Sources utilisées : Urbactis ; Terrain SIRE Conseil 2022

Fond de plan utilisé : Google Satellite

urbactis

URBACTIS
60 Impasse de Berlin
82000 MONTAUBAN
05 63 66 44 22
www.urbactis.fr

0 50 100 m



Réalisée par Lucas BRANGER, le 30 juin 2022.
Vérifiée par Thomas SIRE.

SIRE Conseil

SIRE Conseil
19 Chemin Saint-Pierre
31170 TOURNEFEUILLE
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Figure 45 : Localisation des zones humides réglementaires sur le périmètre du projet

Comme explicité en pages 52 et 53 la destruction de ces deux zones humides sera compensée par la création de nouvelles zones humides sur les terrains situées au nord de l'opération.

5.2.4. Les habitats naturels, la faune et la flore

Un diagnostic écologique a été réalisé en mai 2022 sur le site du projet. Les habitats principaux du site du projet se composent d'une prairie mésophile, d'un alignement d'arbres (de platanes) et d'un fourré de Robinier faux acacia.



Figure 46 : Habitats naturels de la zone de projet

Ce diagnostic écologique ne met pas exergue la présence d'enjeux de conservation important, comme les montre les tableaux et la carte de synthèse ci-dessous. Au niveau de la faune, la présence d'une chouette effraie au moment du passage terrain de l'écologie représente néanmoins un enjeu de conservation car il s'agit d'une espèce protégée.

L'impact du projet sur cette espèce peut donc ne pas être nul et des aménagements tels que des nichoirs peuvent être mise en place dans le cadre du projet dans une logique de réduire cet impact.

Composante naturaliste	Enjeux
Alignement d'arbres	Faible
Fourré	Faible (fourré de Robinier faux acacia)
Prairie mésophile	Faible
Secteur d'habitation	Faible
Voirie et espace associé	Très faible
Flore	Très faible

Figure 47 : Enjeux de conservation des habitats naturels du projet



Figure 48 : Synthèse des enjeux de conservation

5.3. LE PROJET PAR RAPPORT AUX RISQUES

5.3.1. Le risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation. Une toute petite partie située au nord du terrain d'implantation du projet se trouve en zone jaune du PPRI, cette dernière ne sera pas construite et correspondra à des espaces de pleine terre. Pour le reste, le site du projet se trouve en dehors de la zone inondable.

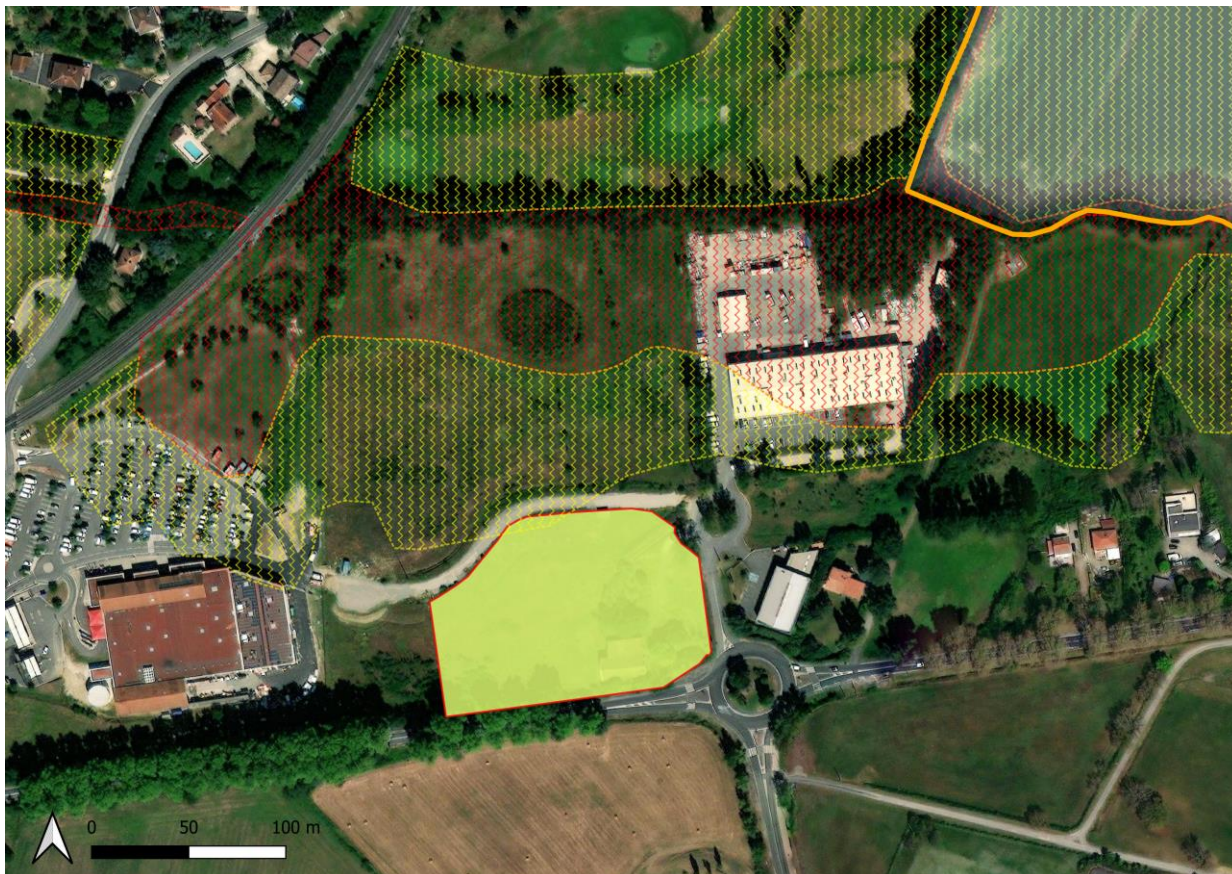


Figure 49 : PPRI de la commune de Montrabé

5.3.2. Les mouvements de terrain

La commune de Montrabé est concernée par le risque lié à des mouvements de terrain ou au retrait-gonflement argiles. Ce risque est décrit de la manière suivante par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires :

« Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol. Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour). Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles. »

Le projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet se trouve dans la zone de servitude d'utilité publique liée à ce risque. Toutefois, l'intégralité des espaces bâtis de la

commune se trouve également dans cette zone et bien que le risque existe l'aléa est faible. En effet, il est fait mention que d'un seul mouvement de terrain au journal officiel, celui-ci date de 1999.

Enfin, la conception des bâtiments d'habitation qui seront créés respectera mes dernières normes en vigueur pour prendre en compte ce risque.

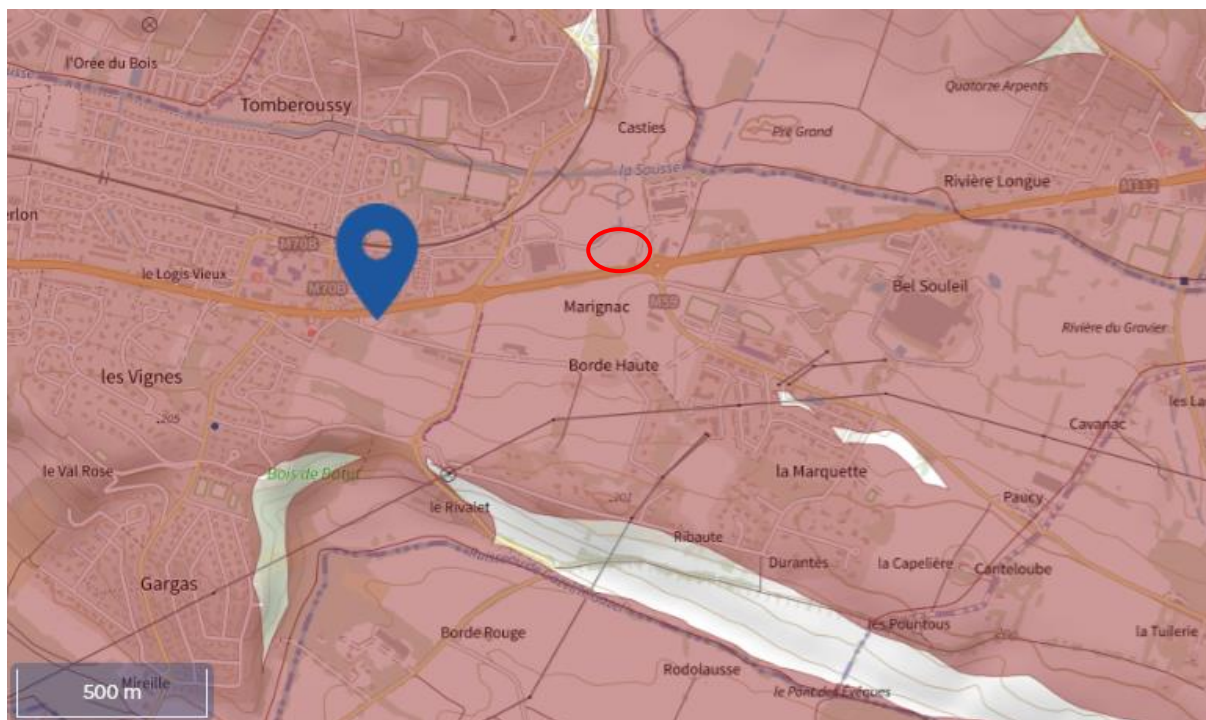


Figure 50 : Lacolisation par rapport à la carte d'aléas mouvements de terrains – Source : Géorisques

5.3.3. Retrait gonflement des argiles

La quasi-intégralité de la commune est concernée par le risque retrait gonflement des argiles. Ce risque est décrit de la manière suivante par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires :

« Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente de risque. »

Le site du projet se trouve en zone d'aléa important.

De même que pour le risque lié aux mouvements de terrain, la conception des bâtiments du projet respectera les dernières normes de construction pour prendre en compte de la manière possible ce risque

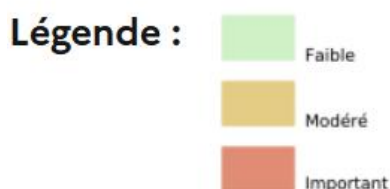
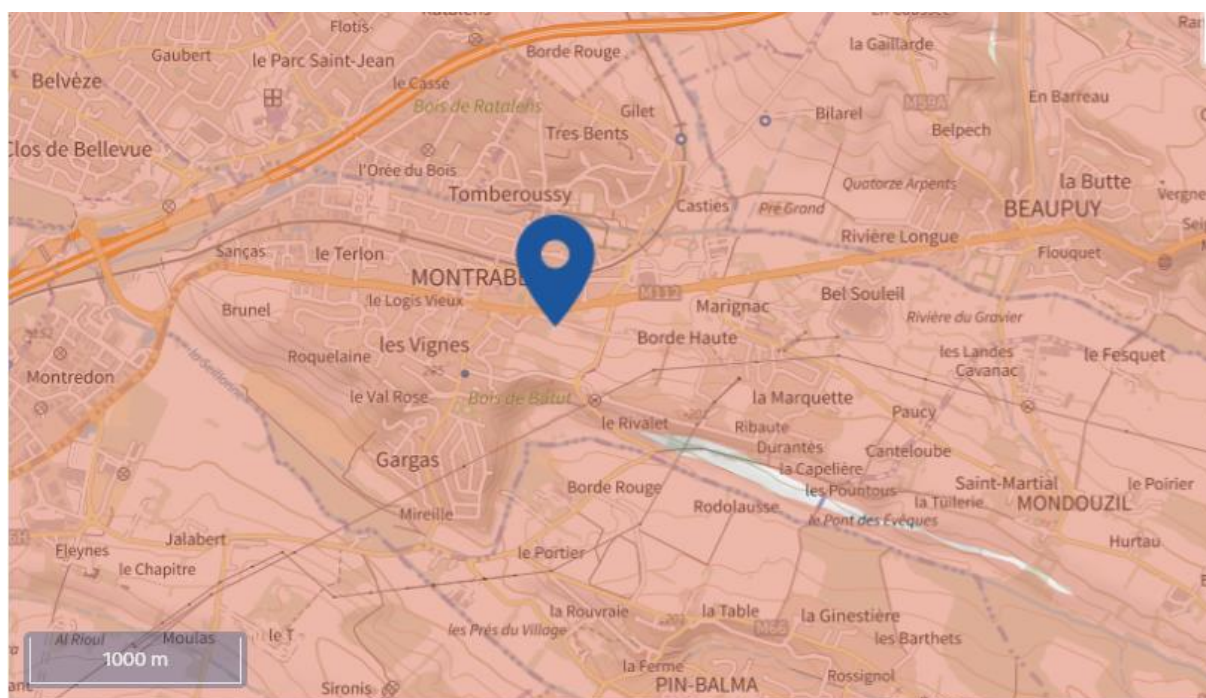


Figure n°51 : Zones de la commune de Montrabé concernées par le risque retrait gonflement des argiles par rapport à la localisation du site d'étude – Source : Géorisques

5.3.4. Risque lié au Radon

Le site d'étude est concerné par le risque Radon, un gaz radioactif naturel présent dans le sol, l'air et l'eau. Ce dernier présente un risque pour l'Homme quand il s'accumule dans de trop fortes quantités dans les habitations.

Bien que ce risque existe il est faible sur l'ensemble de la commune.

5.3.5. Risque de pollution des sols

Il existe 13 anciens sites industriels ou de services susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Trois d'entre eux se trouvent à proximité immédiate du site du projet sans pour autant se trouver sur les terrains concernés.

Enfin, il existe également un site pollué ou potentiellement pollué sur la commune appelant une action des pouvoirs publics à titre curatif ou préventif. Ce dernier ne se situe pas à proximité du site du projet.

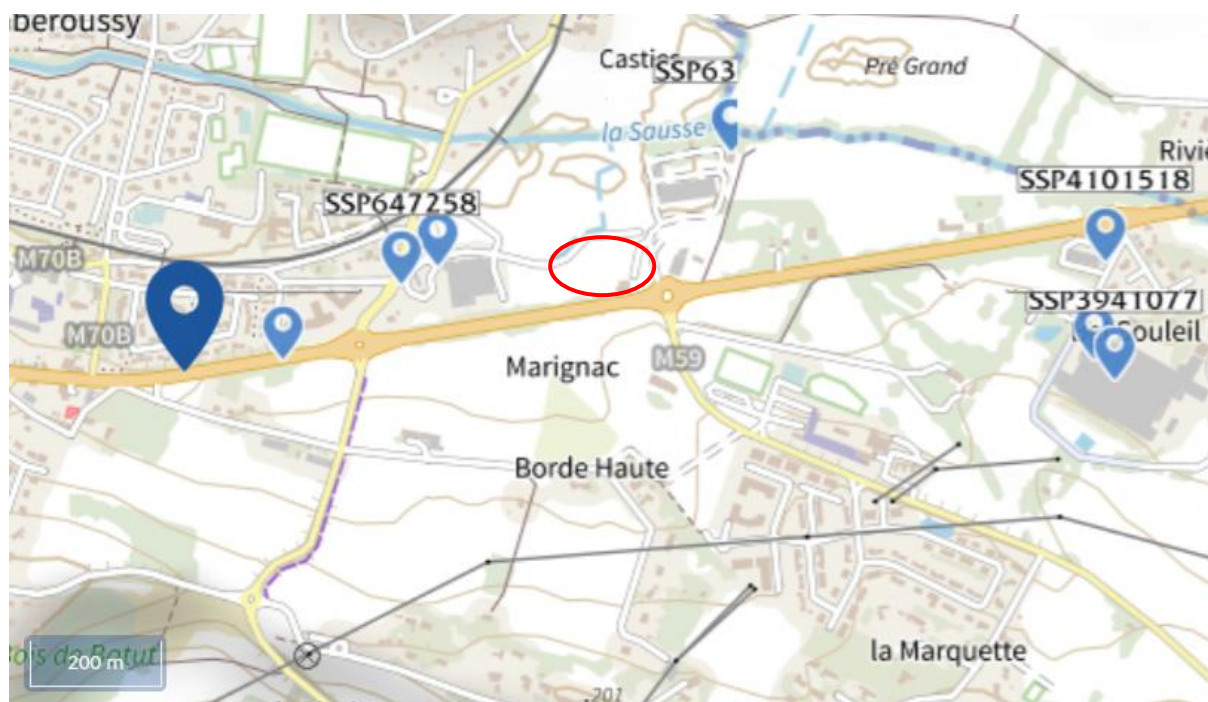


Figure n°52 : Localisation des sites susceptibles d'être à l'origine d'une pollution du sol à proximité du site du projet
– Source : Géorisques

5.4. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

Le projet n'est concerné par aucune perspective paysagère identifiée par le SCoT. Toutefois, le site concerné par la procédure de déclaration de projet se trouve en contre-bas des coteaux de Montrabé. Des trouées seront donc à envisager dans l'architecture du projet pour préserver les perspectives actuelles.

5.5. INCIDENCES SUR LA SANTE ET LES ACTIVITES HUMAINES

5.5.1. Incidences sur la santé

Le site destiné à accueillir le projet se trouve relativement éloigné de toute habitation la plus proche se trouve en effet à plus de 150 mètres de l'autre côté de la M 112. De ce fait les potentielles nuisances du au projet, notamment durant sa phase travaux sont très limitées. Ces nuisances peuvent être de plusieurs ordres : un léger bruit propre à toute construction, ainsi que quelques vibrations ou dépôts de terres sur les routes adjacentes du au passage des engins de chantier.

Durant sa phase d'exploitation le projet ne devrait pas impacter beaucoup les personnes situés à proximité, si ce n'est peut-être par l'augmentation légère du trafic dans ce secteur.

Pour autant, l'ouverture de la voie centrale devrait permettre d'alléger cette portion de la M112 et l'impact sur cette dernière sera donc très limité.

Par ailleurs, il est important de rappeler que des places de stationnement en nombre suffisant seront produites dans le cadre du projet et à l'intérieur de son emprise. De ce fait, les nuisances liées au stationnement sur la voie publiques seront très limitées voire nulles.

Enfin, puisque le projet concerne la création de logements aucune nuisance de type rejet d'effluents, ou d'odeurs dans l'atmosphère n'aura lieu.

5.5.2. Incidences sur les activités humaines

Comme nous l'avons vu précédemment, le site du projet se trouve actuellement sur l'un des 3 secteurs d'activités de la commune et peut donc à ce titre avoir un impact sur l'activité économique en consommant de la terre destinée à cette activité. Pour autant, et comme nous l'avons également vu, le secteur de Marignac peine à accueillir de nouvelles entreprises depuis une dizaine d'années environ et la création du Super U. Par ailleurs, à l'issue de ce projet, il restera encore des terres à destination économique dans le secteur de Marignac mais également dans les autres secteurs économiques de la commune. Il resterait environ 12 000 m² exploitable pour l'implantation future d'entreprises sur le secteur de Marignac à l'issue du projet et environ 9 000 m² sur les autres secteurs.

Nous pouvons donc dire que comme ce foncier n'est pas attractif pour les entreprises, puisqu'en plus de 10 ans aucune n'a souhaité s'installer ici, l'impact du projet sur l'activité économique est donc très faible.

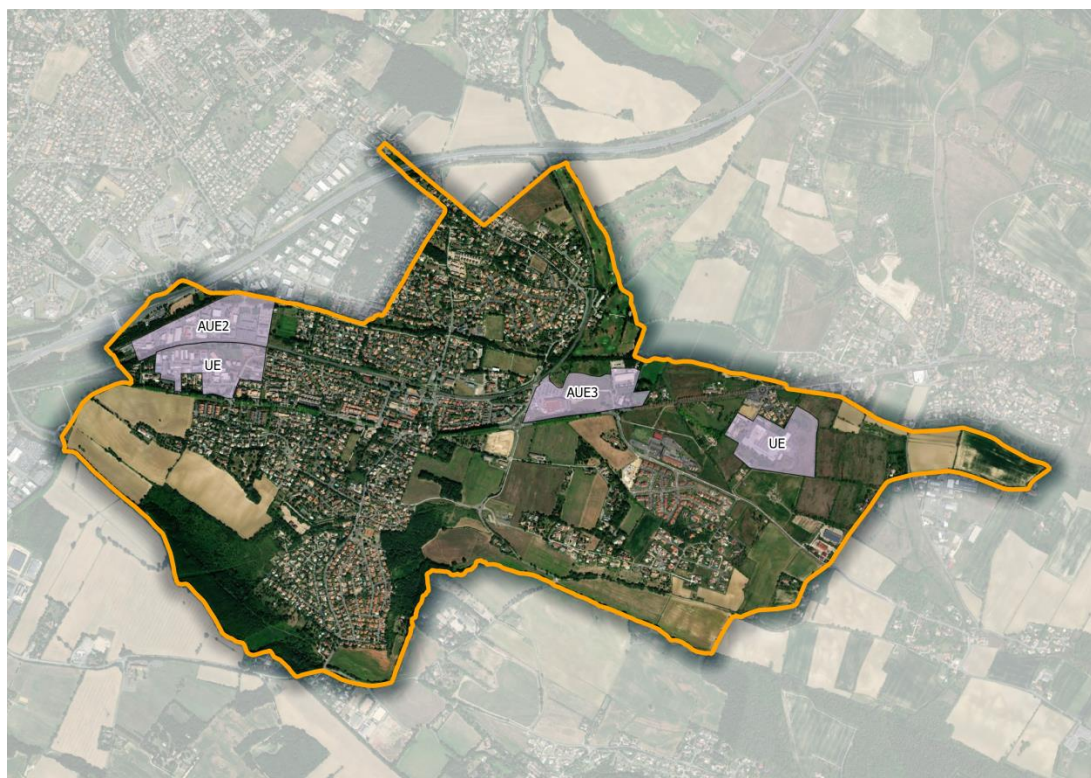


Figure 53 : Localisation des zones économiques de l'actuel PLU de Montrabé

Enfin, bien que les parcelles du projet soient actuellement vierges de toute construction, elles ne sont pas pour autant cultivées et donc le projet n'aura aucun impact sur l'activité agricole.

5.6. INCIDENCES SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune de Montrabé ne comporte pas de bâtiment historique sur son territoire. Le bâtiment classé le plus proche se situe au sud-ouest du site d'étude sur la commune de Balma à 2.5km environ. L'évolution du PLU n'a donc pas d'incidence sur les bâtiments patrimoniaux.

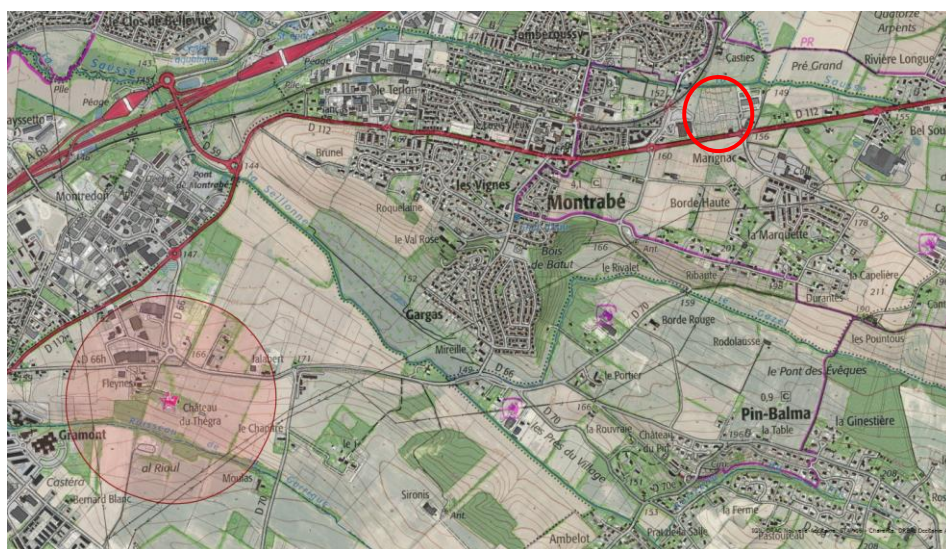


Figure 54 : Localisation des périmètres de protection des bâtiments historiques et des sites classés de Montrabé –
Source : ministère de la Culture

5.7. LE RESEAU VIAIRE

Le projet pourra engendrer une légère augmentation du trafic dans le secteur de Marignac et notamment sur la M112 qui sera la principale voie d'accès aux logements. Cette voie connaît un trafic soutenu puisqu'entre 10 000 et 15 000 véhicules empruntent chaque jour cette route. Au vu de ces chiffres, les 71 logements du projet ne devraient pas augmenter de manière significative ce trafic.

Par ailleurs, le projet prévoit l'ouverture à la circulation de la voie centrale du secteur de Marignac, qui est aujourd'hui un chemin emprunté par les piétons pour se rendre du collège au Super U, en sens unique de la M70 vers la M112.

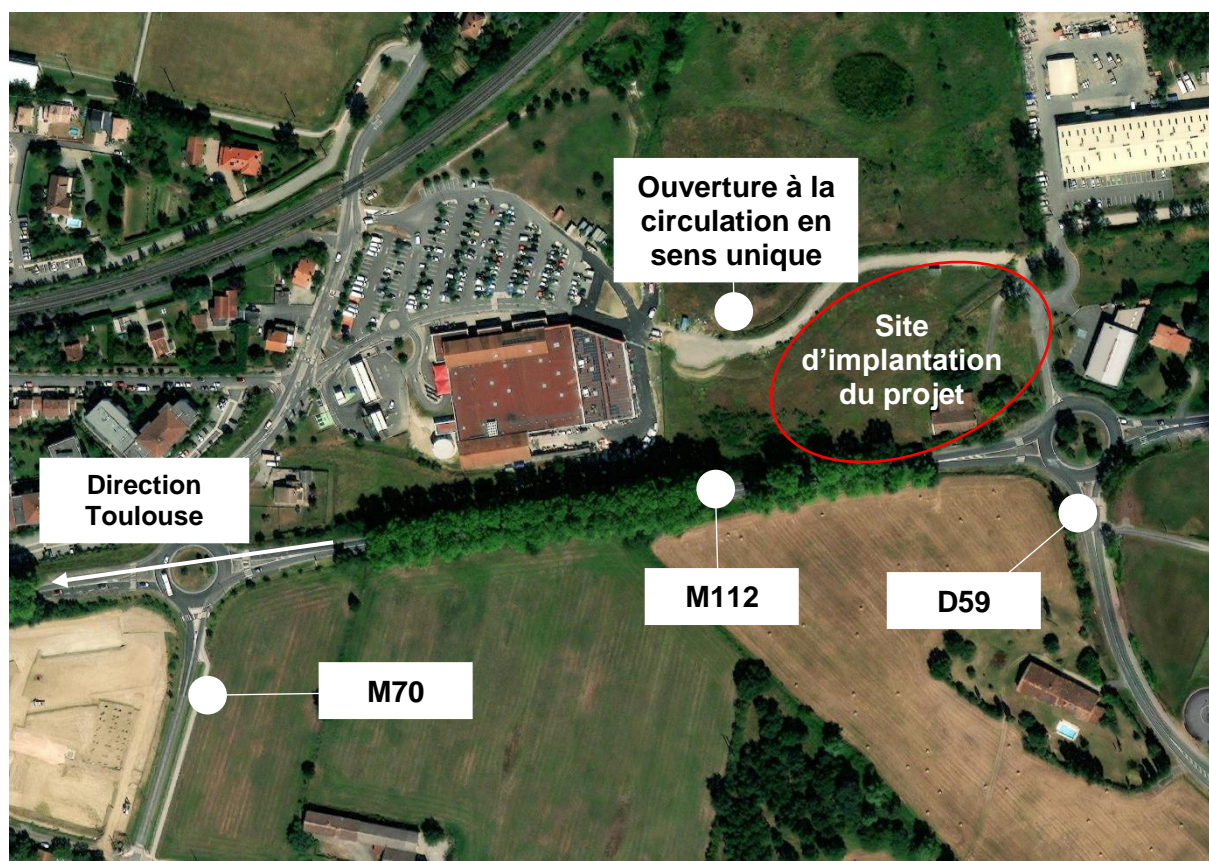


Figure 55 : Situation du réseau viaire envisagée à l'issue du projet

De manière générale l'impact du projet sur le réseau viaire sera limité car même si une légère hausse du trafic est à prévoir, notamment en semaine le matin et le soir, l'ouverture de la voie centrale viendra compenser cette hausse et rediriger les flux notamment en direction de Toulouse. Enfin, il faut rappeler qu'une étude Amendement Dupont a été réalisée dans le cadre de ce projet afin d'examiner plus en détail l'impact du projet sur le réseau et inversement mais également les actions qui peuvent être mises en place pour atténuer les potentiels impacts.

De manière générale, l'Etude Amendement Dupont préconise de sécuriser davantage la traversée de la M112 via plusieurs actions. Ces actions se concentrent notamment sur le déplacement des accès aux habitations présentes le long de la route et à proximité du carrefour giratoire avec la D59. Une autre recommandation de l'étude est d'abaisser la vitesse sur cette portion de route en déplaçant notamment le panneaux d'entrée de ville plus à l'est.

Enfin, l'étude préconise aussi le maintien de trouées visuelles sur les coteaux le long de la M112 au niveau du secteur de Marignac pour préserver ces paysages pour garantir une meilleure insertion paysagère des futurs projets.

Les principes d'aménagements relatifs à l'étude Amendement Dupont sont synthétisés sur la schéma suivant :

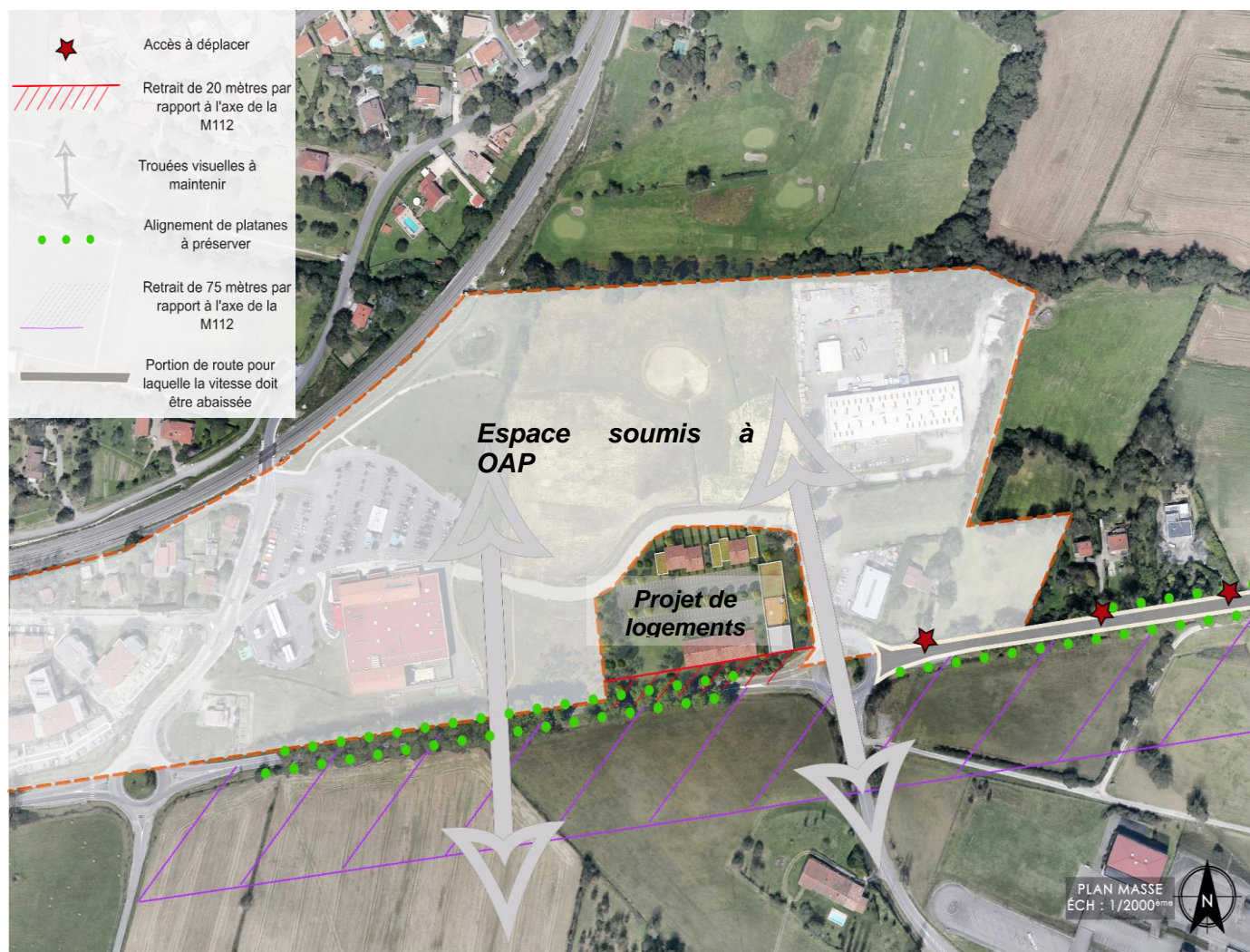


Figure 55 bis : Synthèse des principes d'aménagements des abords de la M112 de l'étude Amendement Dupont

Cette étude est à retrouver en annexe de ce présent Additif au Rapport de Présentation.

INTERET GENERAL DU PROJET

Ce projet revêt plusieurs éléments à caractère d'intérêt général, à la fois pour la commune de Montrabé mais également pour l'agglomération toulousaine.

En effet, la dynamique démographique du territoire est très forte (environ 15 000 nouveaux habitants par an) et pour répondre à cette hausse, toutes les communes de la métropole doivent jouer le jeu, en produisant, suivant selon leur capacité, des nouveaux logements. Le projet prévoit ici de créer 71 nouveaux logements et participe ainsi à l'effort de la commune.

Parmi ces 71 logements, 70% seront des logements sociaux. Cette caractéristique est l'élément principal de l'intérêt général du projet. En effet, la demande en logements sociaux au sein de la métropole toulousaine représente 76% des demandes de l'ensemble du département de la Haute-Garonne. Cela représente 24 200 demandes de logements sociaux en 2020 or il n'y a eu, la même année, que 5 570 attributions et le délais moyen d'attente est d'environ 12 mois. Il y a donc un réel besoin de logements sociaux à l'échelle intercommunal.

Au niveau de la commune de Montrabé il y a, au vu l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU) une carence de près de 300 logements sociaux. Ce projet permettra donc de résorber en partie cette carence et de se mettre en conformité avec la loi.

De plus, ce projet permet également de redessiner l'entrée de ville de Montrabé, lorsque l'on est en provenance de Beaupuy. La création d'un bâti dense à la façade urbaine, entre le Super U de la commune et le collège permet d'homogénéiser le tissu urbain et d'affirmer l'entrée de ville.

Enfin, l'utilisation de ce foncier est une bonne chose puisqu'il s'agit aujourd'hui d'un foncier à vocation économique pour lequel aucune entreprise n'a souhaité s'installer depuis près de dix ans. Le requalifier pour permettre la création de logements permet ainsi de rationaliser cette situation et d'éviter de consommer de terres agricoles ou naturelles en périphérie de la tâche urbaine. Ici, les constructions se feront au sein même de la tâche urbaine dans une logique de densification.

Nous pouvons donc dire que l'intérêt général du projet se retrouve selon cinq principaux points :

- Rationaliser la vocation d'un foncier constructible à vocation économique mais qui n'attire pas les entreprises.
- Construire dans une logique de densification au sein même de la tâche urbaine et non pas en périphérie de celle-ci et éviter ainsi l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et/ou naturelles
- Participer à l'effort de construction de logements pour répondre à la croissance démographique de la métropole toulousaine.
- Produire des logements sociaux pour répondre à la forte demande à l'échelle métropolitaine
- Produire des logements sociaux pour permettre à la commune de se mettre en conformité avec la loi

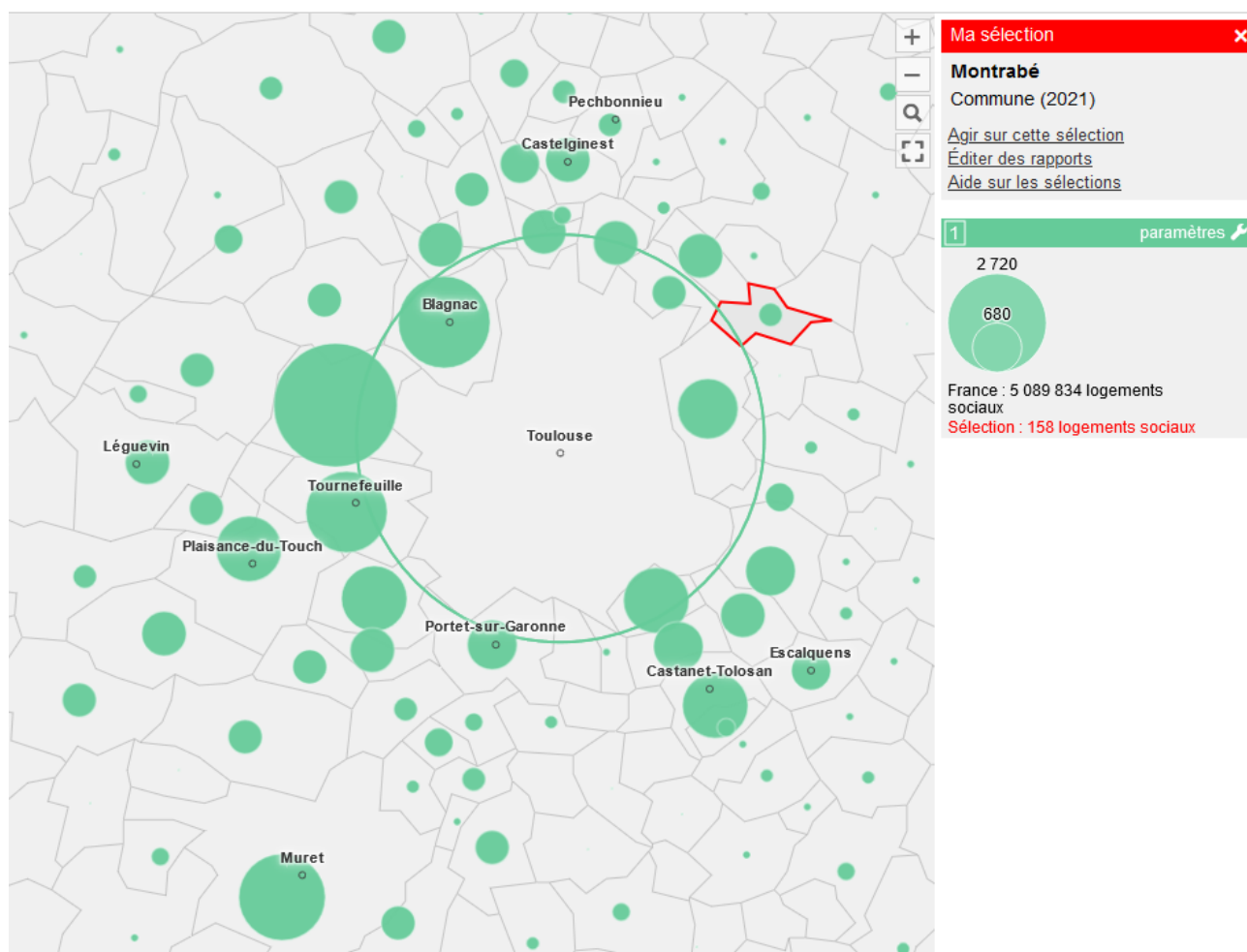


Figure 56 : Nombre de logements sociaux en 2019 par commune, dans l'agglomération toulousaine et à Montrabé
– Source : Observatoire des Territoires (ANCT)

MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET INCIDENCES

1 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU ACTUEL

Le projet de logements dans le secteur de Marignac n'est pas compatible avec le PLU de la commune en plusieurs points. C'est pourquoi une évolution du PLU sous la forme d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été prescrite par la commune.

1.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation qui expose l'état actuel du territoire et les choix opérés par la commune lors de l'élaboration du PLU ne fait aucunement mention du projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet. Cela est normal puisque le PLU de Montrabé a été élaboré en 2005 et que le projet est récent.

C'est pourquoi, dans le but de mettre à jour ce document, le rapport de présentation sera amendé du présent additif.

1.2. LE REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

Tout d'abord le caractère de la zone AUE3 est le suivant :

« Le secteur Marignac (9,24 ha) est contraint entre la D112 et la rivière Sausse qui l'impacte d'un risque d'inondabilité d'aléa faible à fort avec un bâtiment existant sur ce dernier.

Ce secteur qui constituera un lien entre le centre du village et le futur quartier du collège (Marquette), est destiné à recevoir exclusivement des activités de services et de commerces de proximité.

Cette zone AUE3 est à règlement strict, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une desserte de la zone conforme au document graphique.

Ce secteur fait l'objet :

*D'orientations d'aménagement,
et*

D'une étude amendement Dupont L 111-1-4, pièce n° 3c du dossier de PLU »

Ainsi bien que la zone soit désormais ouverte à l'urbanisation puisqu'une construction a eu lieu depuis son instauration, la vocation d'habitation n'est pas possible ici. C'est pourquoi un nouveau secteur, rattaché à la zone UB va être créé dans le cadre de cette déclaration de projet.

Cela se traduira par un ajout de nouvelles prescriptions propre à ce secteur au niveau du règlement écrit mais également donc une modification du règlement graphique pour y faire apparaître ce nouveau secteur.

1.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur de Marignac fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit sur le site du projet l'implantation d'activités commerciales ou de services. Le projet n'est pas compatible avec cela et l'OAP sera donc mise en compatibilité avec le projet.

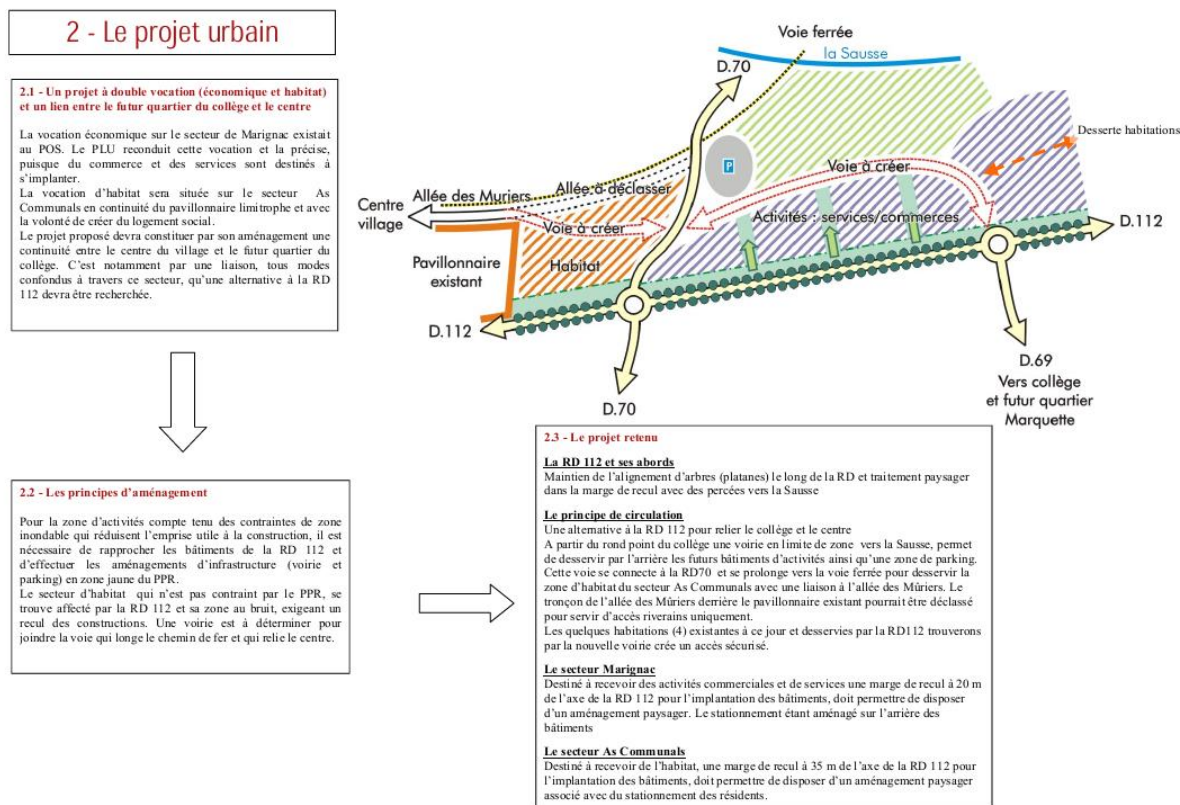


Figure 57 : OAP actuelle pour le secteur de Marignac

1.4. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PADD sont les suivantes :

Donner à la commune les moyens de son développement en renforçant son parc d'activités économiques.

- Prolonger l'aménagement des zones d'activités existantes
- Rechercher un nouveau site pour l'accueil d'activités économiques : Parc de Brunel

Engager un aménagement équilibré à travers la mise en place du projet de village

- Trois pôles structurants
- Limiter l'étalement pavillonnaire et diversifier l'habitat
- Des équipements, des services et des commerces mieux adaptés
- Développer le transport en commun
- Réduire les coupures urbaines

Protéger et valoriser le paysage rural

- Préservation, valorisation de l'environnement paysager et des richesses naturelles

- Des risques naturels à intégrer

Le projet faisant l'objet de la déclaration de projet pour mise en compatibilité du PLU n'est pas compatible avec le PADD.

En effet, bien que le projet soit compatible avec les grandes orientations et objectifs du projet de territoire ; une phrase fait du secteur de Marignac un secteur devant exclusivement accueillir des services et des commerces. Également, la carte de synthèse du PADD, flèche le secteur de Marignac comme étant une zone à caractère économique uniquement.

Ce document sera donc ajusté dans le cadre de la procédure de déclaration de projet.

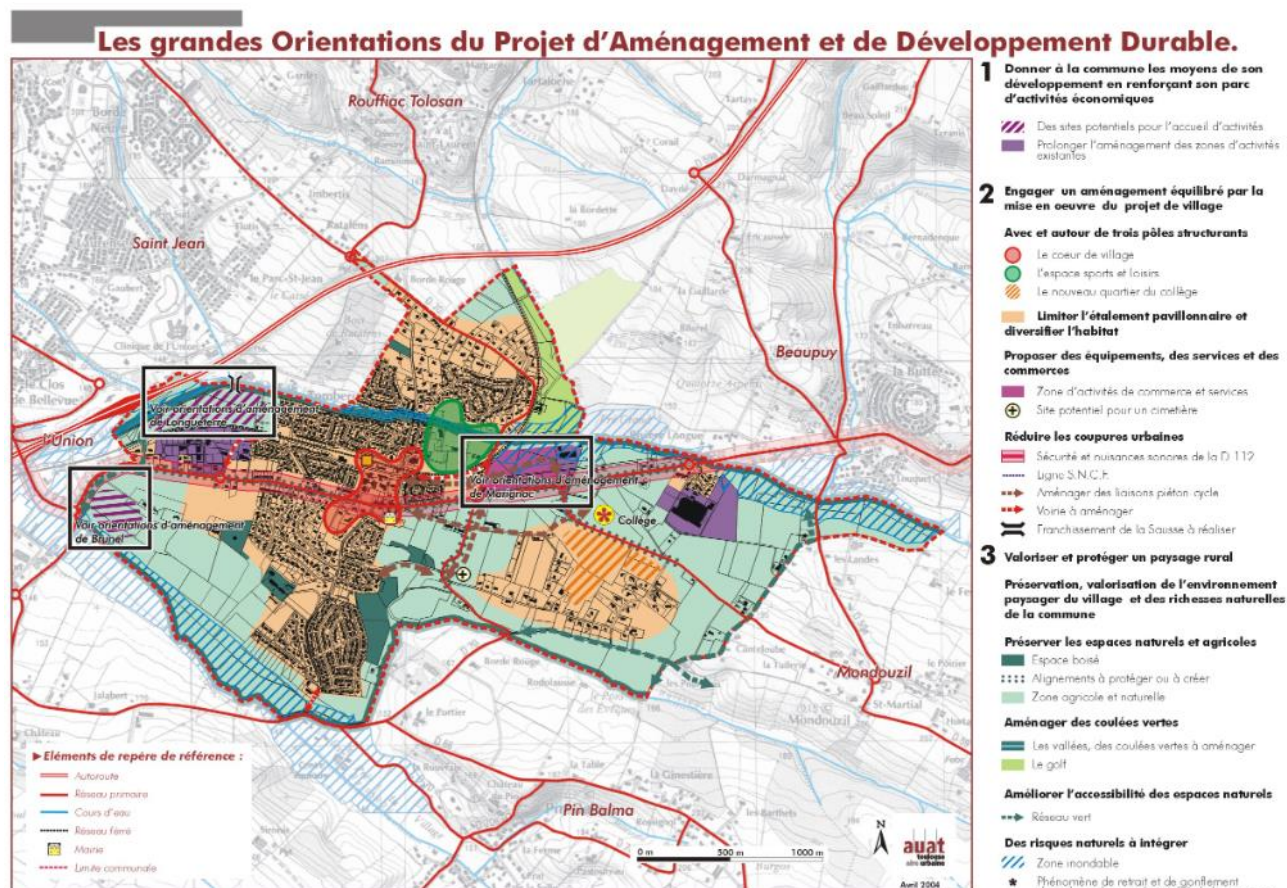


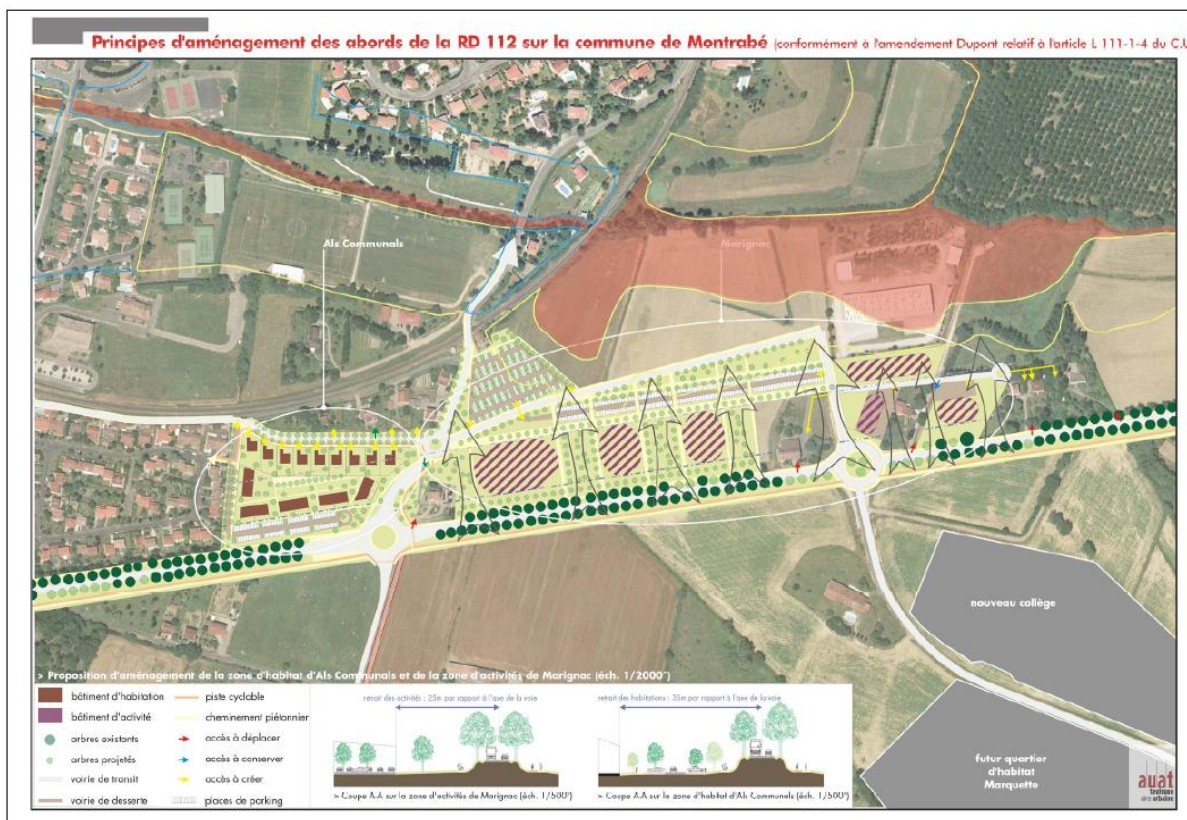
Figure 58 : Schéma de synthèse du PADD

1.5. L'ETUDE AMENDEMENT DUPONT

Le secteur de Marignac est situé aux abords de la M112, aussi appelée Route de Lavaur. Cette voie de circulation est classée comme voie bruyante par arrêté du Préfet de la Haute-Garonne. A ce titre toutes les nouvelles constructions situées en dehors de la zone bâtie doivent respecter les recommandations de cette étude pour limiter les nuisances sonores ou encore garantir la bonne sécurité des lieux.

Dans le PLU actuelle, l'étude Amendement Dupont vaut OAP en ce qui concerne le secteur de Marignac. Comme cette dernière est ajustée pour permettre au projet d'être compatible, l'étude sera elle aussi ajustée est mise à jour.

Par ailleurs et dans un soucis de clarté générale de la lecture du PLU, ces deux pièces seront désormais distinctes l'une de l'autre.



Entrée de ville - Notice L111-1-4 / RD 112 : Secteur MARIGNAC - Als Communaux / Novembre 2005 Page 16

Figure 59 : Principes d'aménagements des abords de la RD112 selon l'étude Amendement Dupont actuelle du PLU

2 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPPRACOMMUNAUX

Un tel projet peut avoir des incidences sur un territoire plus large que le simple secteur d'implantation. Ce projet, de par sa nature, implique donc de nombreux acteurs et de nombreuses collectivités. Sa réalisation est le fruit d'une réflexion commune entre la collectivité et le porteur de projet.

Le montage d'un tel dossier est donc encadré et doit prendre en considération de nombreux documents supracommunaux, ces derniers ayant des degrés d'exigence réglementaire différents.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document d'urbanisme communal ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

2.1. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

Le SRCE de l'ancienne région Midi-Pyrénées, approuvé en décembre 2014, cadre et oriente les stratégies et projets de l'État et des collectivités territoriales. Il intègre les critères de cohérence nationaux et les éléments des SDAGE. Il doit être « pris en compte », au sens juridique du terme, par l'État et les collectivités territoriales.

Ainsi les documents de planification en urbanisme devront prendre en compte le SRCE lors de leur élaboration ou révision et ce dans un délai de trois ans à compter de l'adoption du SRCE

Le SRCE prévu par le code de l'environnement est un appui à la mise en œuvre de ces dispositions du code de l'urbanisme. C'est le plan d'actions stratégique du SRCE, dont le caractère est incitatif, défini en réponse aux objectifs et aux enjeux du territoire, qui va alors constituer le cadre de référence régional pour la mise en œuvre de mesures de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.



Réservoir de biodiversité

- boisé d'altitude
- boisé de plaine
- ouvert d'altitude
- ouvert de plaine
- rocheux d'altitude

Corridor écologique

- boisé d'altitude
- boisé de plaine
- milieu ouvert d'altitude
- milieu ouvert de plaine
- milieu rocheux d'altitude

Cours d'eau linéaire

- Cours d'eau à préserver
- Cours d'eau à restaurer
- Cours d'eau surfacique

Figure 60 : Trame verte et bleue, SRCE

On remarque que le projet se situe proche d'un cours d'eau surfacique identifié au SRCE. Ce dernier correspond au lit majeur de la rivière de la Sausse et représente donc une zone inondable. Toutefois, bien que proche, le projet concerné par cette présente saisine ne se trouve pas en zone inondable.

L'impact du projet sur la Trame Verte et Bleue du projet est donc nulle.

2.2. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DE LA REGION OCCITANIE

Le projet de SRADDET de la région Occitanie a été arrêté en Assemblée plénière du 19 décembre 2019.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire. Ainsi, le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de 2 caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :

Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains et d'autre part de valoriser le potentiel de développement de tous les territoires, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.

- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :

L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

C'est pourquoi le SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.

Selon le SRADDET le territoire d'Occitanie à l'horizon 2040 devra répondre à 3 défis qui se déclinent en 27 objectifs thématiques

- ➔ Le déficit de l'attractivité pour accueillir bien et durablement
 - Objectif 1 : Favoriser le développement et la promotion sociale
 - Objectif 2 : Concilier développement et excellence environnementale
 - Objectif 3 : Devenir une région à énergie positive
- ➔ Le déficit des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales
 - Objectif 1 : Construire une région équilibrée pour ses territoires
 - Objectif 2 : Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales
 - Objectif 3 : Partager et gérer ensemble les biens communs
- ➔ Le déficit du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires
 - Objectif 1 : Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires
 - Objectif 2 : Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux
 - Objectif 3 : Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique

Ainsi le projet de logements sociaux dans le secteur de Marignac entre parfaitement dans les objectifs définis, et plus particulièrement dans l'objectif 1 du déficit 1 et l'objectif 1 du déficit 2.

Le SCoT a pour objectif général de promouvoir un développement durable garant de l'identité territoriale. Cet objectif général se décline en 4 piliers majeurs et 12 objectifs détaillés dans le DOO :

- Maitriser l'urbanisation
 - o Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques
 - o Révéler les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de la Grande agglomération Toulousaine
 - o Préserver les ressources
 - o Préserver et améliorer la santé publique
- Polariser le développement
 - o Les territoires d'accueil du développement
 - o L'accueil des habitants
 - o L'accueil de l'activité économique
 - o L'implantation des activités commerciales
 - o L'implantation des équipements
- Relier les territoires
 - o Pour un système de déplacement durable : privilégier densité et mixité urbaine aux abords des lignes TC
- Piloter le projet
 - o Pour une mise en œuvre cohérente du SCoT
 - o Pour une gouvernance à grande échelle

2.3.1. La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue répertoriée dans le cadre du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine, identifie une liaison verte et bleue à proximité du site d'implantation du projet. Cette liaison correspond au ruisseau de la Sausse.

Le projet ne porte en rien atteinte à la bonne conservation de cette liaison verte et bleue puisqu'il se situe, à son point le plus proche, à environ 150 mètres au sud du lit de la rivière. De plus, le lit majeur, qui correspond peu ou prou aux zones inondables de la rivière, est lui aussi évité. L'impact du projet sur ce milieu est ainsi très faible d'autant que les aménagements prévus portent une attention particulière aux espaces naturels, conformément aux orientations du SCoT. En effet, le projet se veut perméable puisque 50% des places de stationnement en extérieur seront construites de manière à laisser l'eau de pluie s'infiltrer dans le sol. De plus, d'importants espaces de pleine terre seront conservés tout comme la majorité des arbres actuellement présents sur le terrain, notamment ceux présents en limite sud du terrain d'implantation. Enfin les retraits des bâtiments avec la M112 et les autres voies de circulation permettront de préserver davantage les habitats favorables à la biodiversité du site.

Ainsi, en matière de préservation des liaisons entre les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents sur le territoire, le projet répond aux orientations du SCoT.



Figure 62 : Trame Verte et Bleue du SCoT de la Grande Agglomération toulousaine



Figure 63 : Localisation du projet par rapport à la Trame Verte et Bleue du SCoT

2.3.2. La continuité urbaine

Dans le cadre de ses objectifs de maîtriser l'urbanisation et de polariser le développement du logement et de l'activité, le projet s'insère dans la continuité urbaine directe du quartier « As Communaux » déjà urbanisé dont l'Orientation d'Aménagement réalisée en 2005 prévoyait d'urbaniser en même temps que le secteur de Marignac.

Par ailleurs, le quartier du collège se trouve de l'autre côté de la M112 en continuité presque directe avec le secteur de Marignac. Pour rappel, le projet se veut également, en plus de son caractère d'intérêt général par la création de logements sociaux, d'être une véritable opération d'aménagement urbain. En effet la vocation secondaire du projet doit permettre de reconnecter ses deux secteurs entre eux pour en faciliter les connexions, et notamment les connexions piétonnes entre le collège et le centre du village.

La carte du SCoT sur l'occupation du sol identifie cet espace comme étant artificialisé en partie.

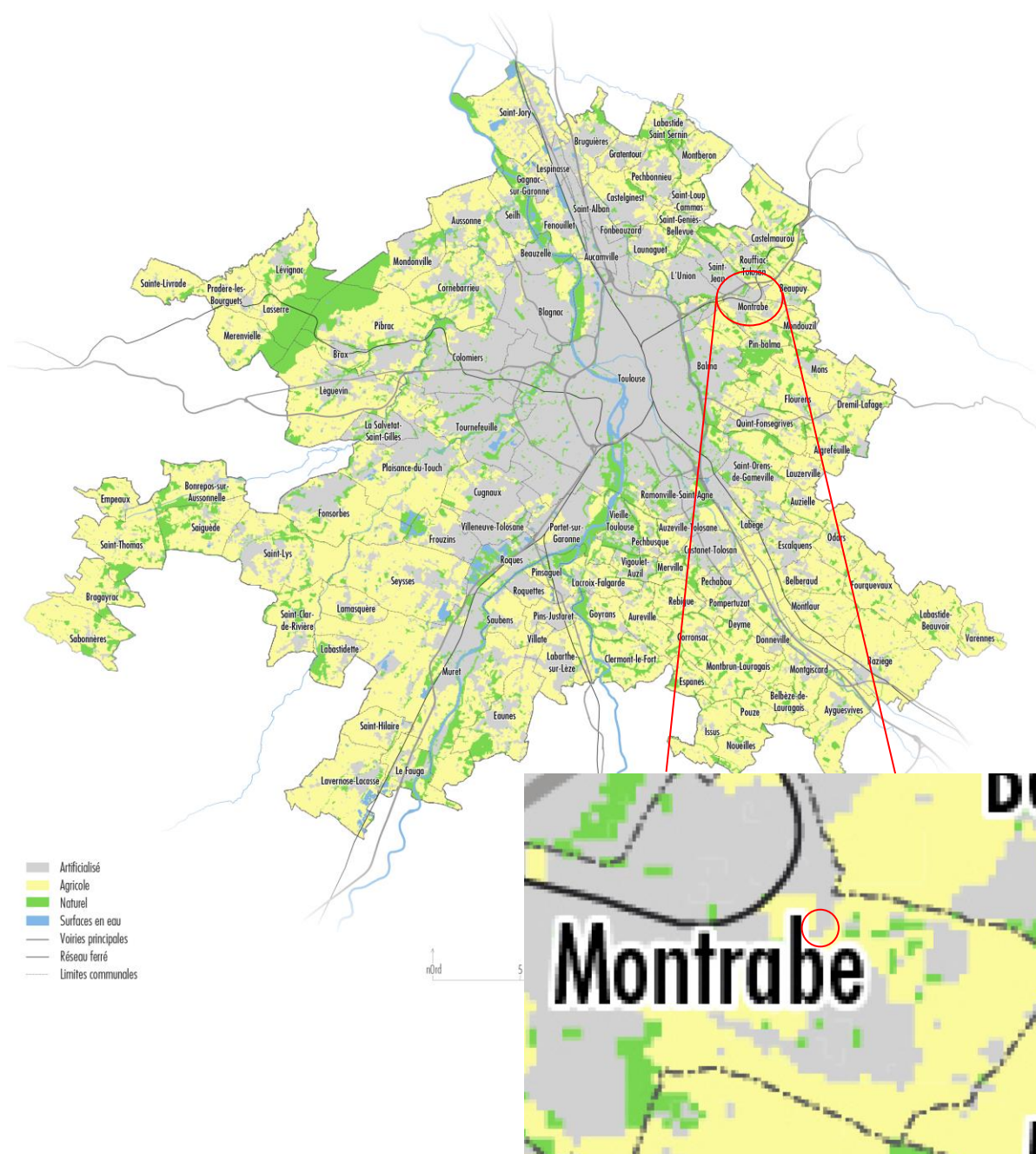


Figure 64 : Occupation du sol, document simplifié – Source : SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

Enfin, il est à noter que la carte de l'occupation du sol à grande échelle (OCS GE) de l'IGN identifie également cet espace comme en partie déjà urbanisé. L'impact sur les espaces NAF est donc très limité de par la continuité urbaine du site du projet avec les espaces déjà urbanisés de la commune et de par la caractérisation propre du terrain qui est donc déjà urbanisé presque en totalité.

Pour les impacts détaillés du projet sur l'environnement se reporter au paragraphe en page 52 ou voir l'annexe sur le prédiagnostic écologique.

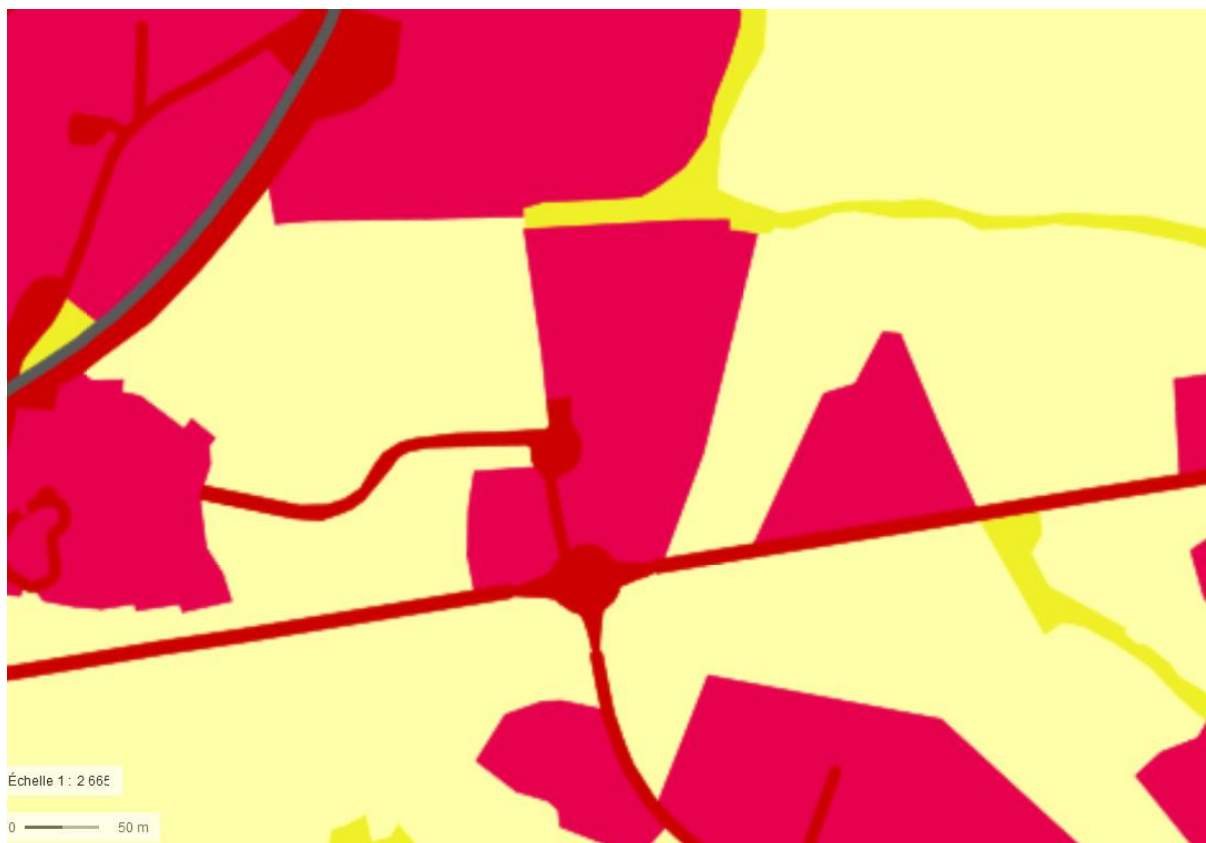


Figure 65 : Carte de l'occupation du sol – Source : IGN

Le millésime 2022 de l'OCSGE, non-encore visualisable sur le Géoportail, identifie le secteur du projet comme étant artificialisé. Ainsi, de ce point de vue, les impacts sur les espaces NAF semble donc encore moins significatifs qu'ils ne pouvaient l'être.

2.3.3. La constructibilité du site

Dans son objectif de polariser les secteurs, le SCoT a défini des secteurs de développement des territoires par extension. Ceux-ci sont représentés par des pixels d'extension mixte (en orange sur la carte page suivante) ou économique (en violet sur la carte page suivante).

Le secteur de Marignac et du site du projet est pastillé par un demi-pixel violet correspondant donc à 4,5 ha d'espace d'extension urbaine à vocation économique.

Le but de la présente procédure est de faire évoluer la vocation de ce secteur vers de l'habitat. Ainsi, pour ce faire et afin d'être cohérent avec les orientations du SCoT, la collectivité souhaite que le demi-pixel orange à vocation mixte situé sur la zone AU0 de la Marquette soit déplacé sur le secteur de Marignac. Cette zone est en effet toujours vierge de toute construction, le demi-pixel à vocation résidentiel n'a donc pas été consommé. Enfin, ce déplacement permettra donc de rendre cohérent le développement d'habitations sur le secteur de Marignac par rapport au SCoT, mais également de renoncer à tout développement sur le secteur de La Marquette, secteur qui n'a pas vocation à être ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat.

Ainsi, le potentiel d'extension défini par le SCoT pour la commune de Montrabé est respecté dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet puisque ce demi-pixel correspond à une extension de 4,5 ha et que le projet s'étend sur une superficie de 1,3 ha.

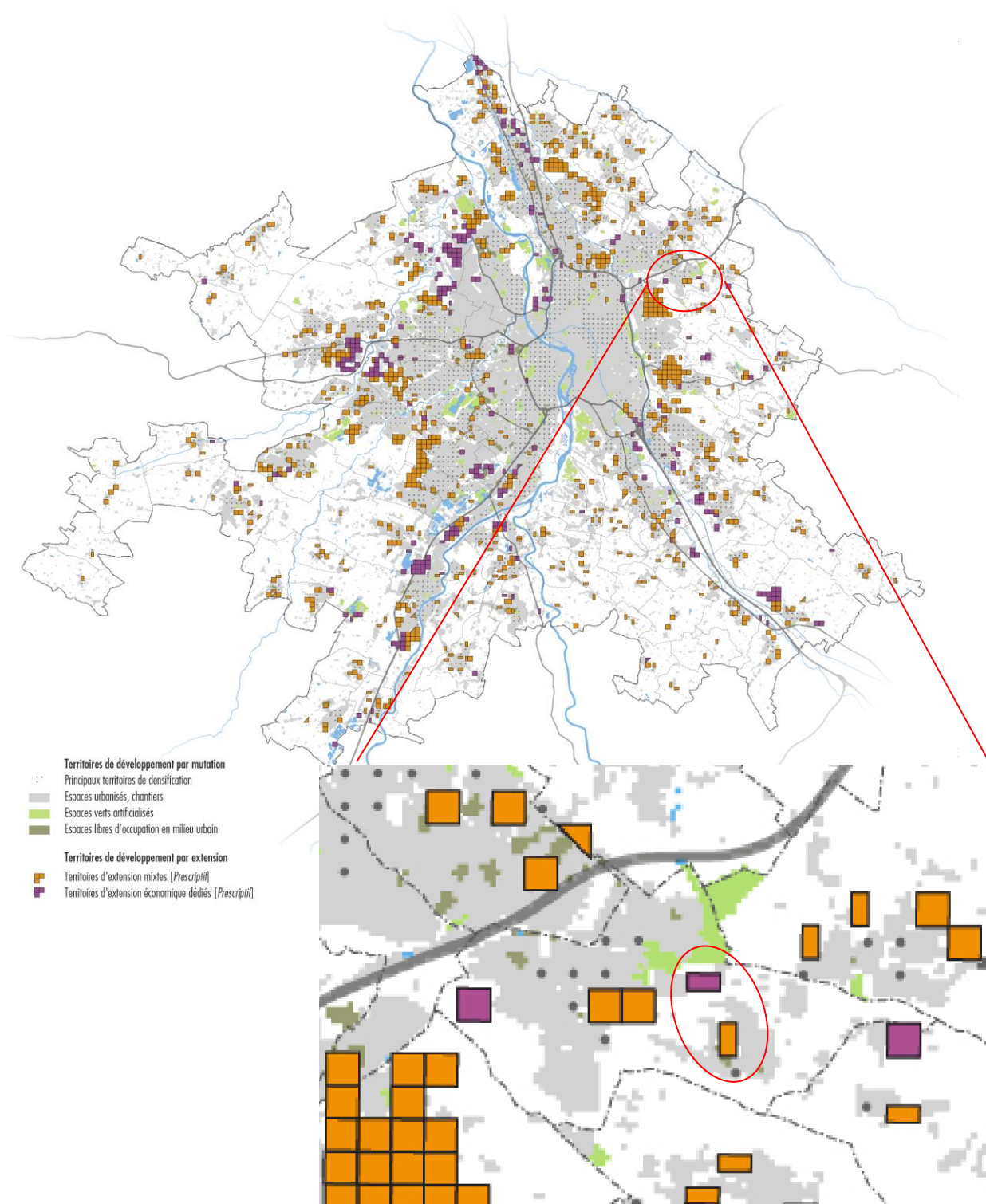


Figure 66 : Territoires de développement par mutation et extension au sein du SCoT de la grande agglomération toulousaine

2.3.4. La densité de logement

Le SCoT définit une hiérarchie urbaine à l'échelle du territoire pour permettre d'atteindre des niveaux de densité cohérent.

La commune de Montrabé est identifiée comme un pôle secondaire et se trouve en partie au sein de la ville intense. Le secteur de Marignac se trouve lui au sein de la zone de développement mesuré, zone pour laquelle la densité doit être moins importante.

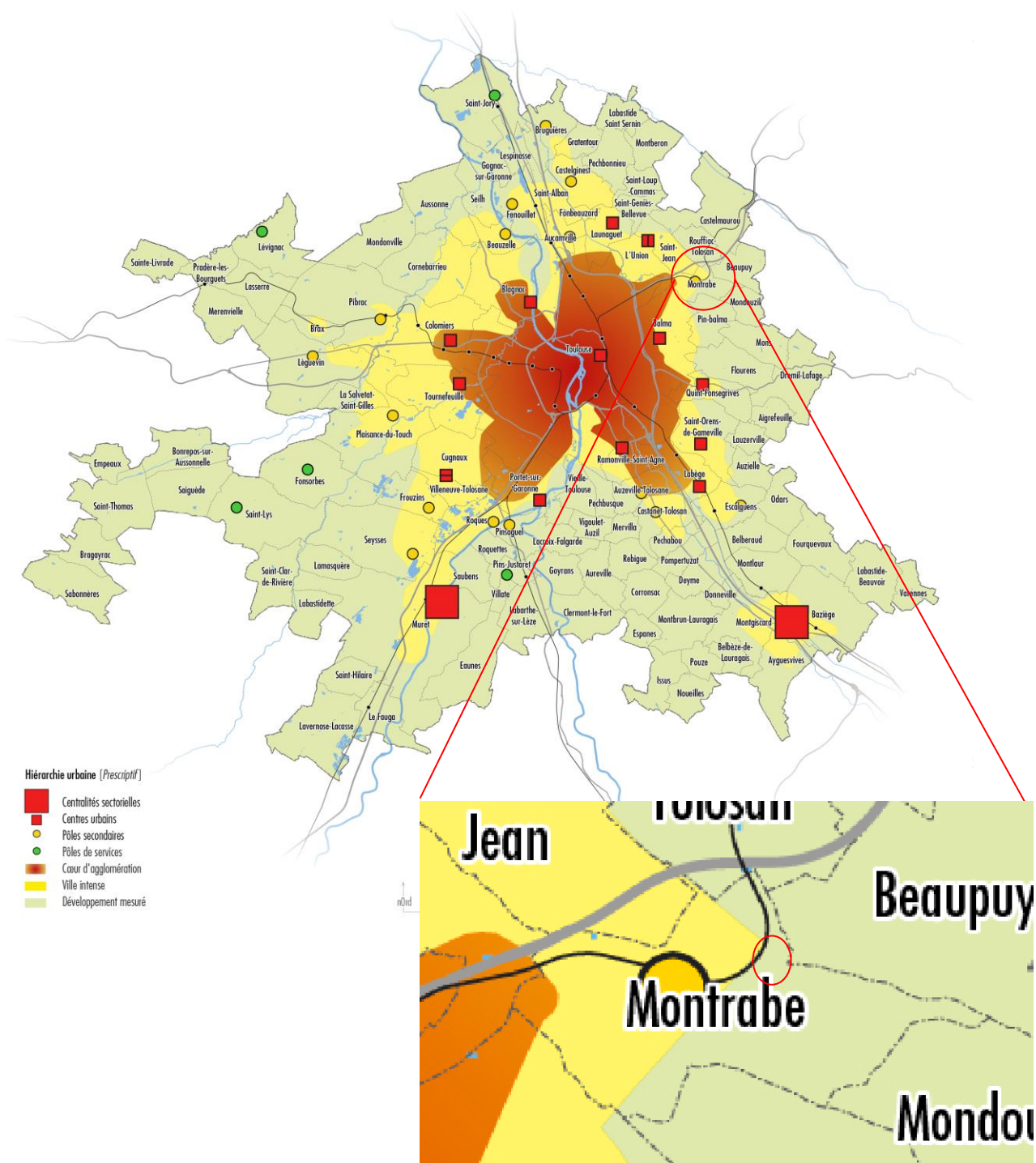


Figure 67 : Hiérarchie urbaine du SCoT

Les objectifs en extension et en densification du SCoT sont les suivantes :

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
Développement mesuré	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

* Habitant + emploi.

La densité préconisée pour le logement pour le secteur de Marignac est de 15 logements par hectare. Le projet prévoit une densité supérieure puisque 71 logements seront construits sur une emprise de 1.35 ha soit une densité de 52 logements par hectare.

La densité du projet est 3,5 fois supérieure à celle préconisée par le SCoT.

Pour autant, si l'on se place à l'échelle des demi-pixels du SCoT, on remarque que la densité du projet est plus en accord avec ces orientations. En effet, comme évoqué plus haut, le demi-pixel de la Marquette à vocation d'habitations, que l'on considère donc comme déplacé sur le secteur de Marignac, représente un potentiel d'extension sur 4,5 ha. Le projet a une superficie d'un peu plus de 1ha mais il s'agit du seul projet à vocation d'habitations qui sera réalisé sur le secteur de Marignac. Ainsi, à l'échelle du demi-pixel on peut considérer que la densité de logement observé sera de 71 logements pour 4,5 ha soit une densité brut de 15,7 logements par hectare, ce qui est beaucoup plus conforme avec le SCoT.

Par ailleurs, nous pouvons aussi nous questionner sur la nature du territoire du secteur de Marignac. Celui-ci se trouve en effet à la limite entre la ville intense et les secteurs de développement mesuré. Depuis, la réalisation du SCoT les secteurs situés à l'est de la voie ferrée en bordure de la M112 à proximité immédiate avec le secteur de Marignac, se sont sensiblement urbanisés et leur classement en zone de ville intense ne paraîtrait pas illogique. Si tel est le cas alors la densité moyenne préconisée serait plutôt de 35 logements par hectare. De même la gare de Montrabé se trouve à 900 mètres environ du secteur du projet. Le SCoT fixe une distance maximale de 600 mètres pour considérer que l'on se trouve ou non dans la zone d'influence de la gare. Les secteurs situés jusqu'à 600 mètres d'une gare ont une densité recommandée par le SCoT de 50 logements par hectare en moyenne. Par ailleurs, même si nous ne pouvons pas considérer qu'il s'agit d'un transport en commun performant au sens du SCoT, il existe deux arrêts la ligne de bus 101 du réseau Tisséo à environ 400 mètres du site du projet. Cette ligne permet de rejoindre sans correspondance la ligne A du métro à la station Balma-Gramont. Il s'agit donc d'un transport en commun efficace pouvant rendre service à bon nombre de personne notamment celles travaillant à Toulouse.

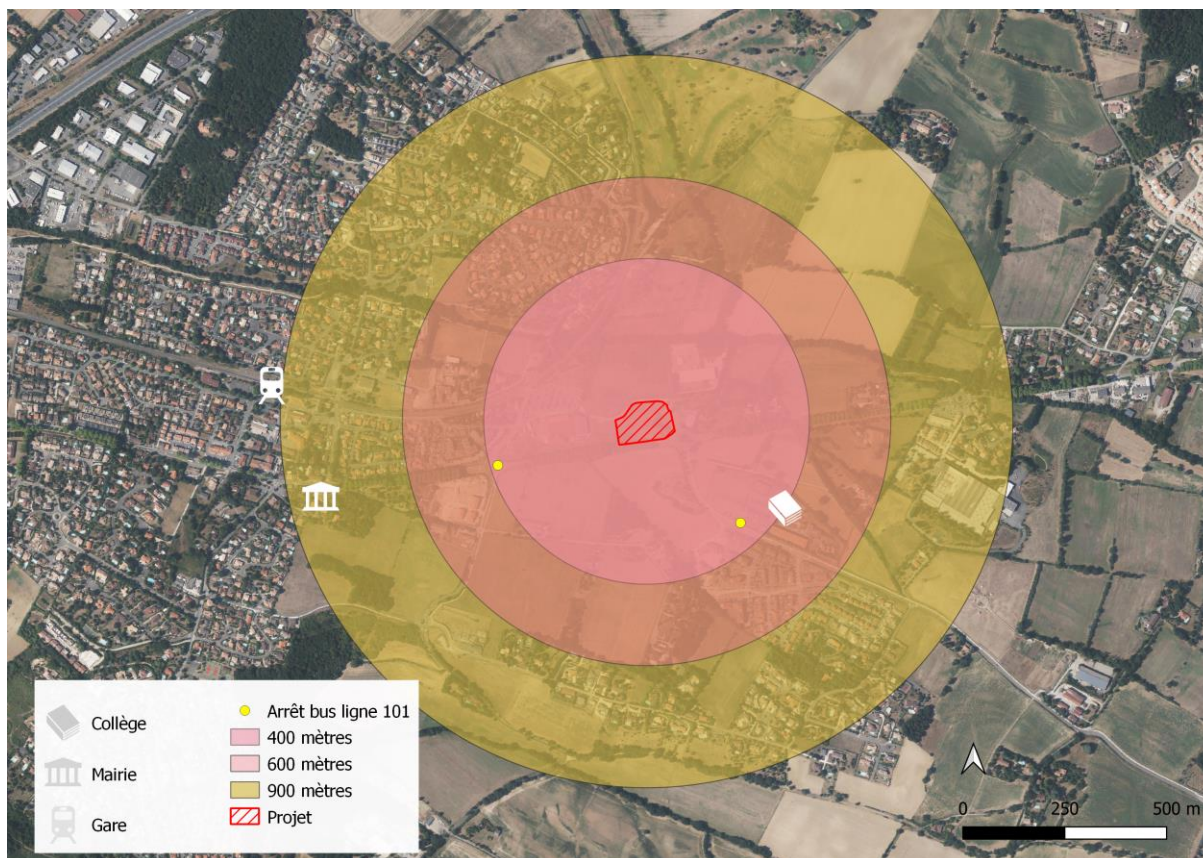


Figure 67 bis : Distances du projet par rapport à la gare et aux arrêts de bus

Ainsi d'un point de vue purement factuel le secteur de projet se trouve au sein de la zone de développement mesuré avec une densité moyenne préconisée de 15 logements par hectare. Mais de toute évidence aux vues de la proximité du projet avec la zone de la ville intense avec la gare et avec la présence de transports en commun il ne semble pas insensé de proposer une densité plus élevée pour ce projet ; densité finalement tout à fait en accord avec les densités moyennes recommandées pour les secteurs de la ville intense situés à proximité de gares.

Enfin, il semble important de rappeler que depuis l'instauration du SCoT, de nouvelles réglementations et doctrines en matières d'aménagement et d'urbanisme sont apparues afin notamment de promouvoir une augmentation de la densité en faveur de la préservation des espaces NAF.

Ainsi, bien que la densité du projet soit supérieure à celle du SCoT elle est cohérente avec les dernières réglementations et notamment la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

2.4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le SDAGE Adour-Garonne s'articule autour de quatre grandes orientations :

- Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE ;
- Orientation B : Réduire les pollutions ;
- Orientation C : Agir pour assurer l'équilibre quantitatif
- Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.

Elles répondent aux objectifs des directives européennes et particulièrement de la Directive Cadre sur l'Eau. Elles prennent aussi en compte les dispositions du SDAGE 2022-2027 qu'il était nécessaire de maintenir, de décliner ou de renforcer.

Plus précisément la compatibilité du projet avec le SDAGE Adour-Garonne est présentée ci-après, vis-à-vis des enjeux et objectifs du SDAGE susceptibles de concerner le projet de création de logements sociaux.

Orientation B	REDUIRE LES POLLUTIONS	
1 ^{ère} partie	AGIR SUR LES REJETS EN MACROPOLLUANTS ET MICROPOLLUANTS	
	<p><i>B4 Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale</i></p> <p>Les collectivités territoriales et leurs groupements mettent à jour leurs zonages de l'assainissement des eaux usées et pluviales. Sur la base de ces zonages, elles définissent et mettent en œuvre les programmes de travaux et de surveillance nécessaires à la gestion des eaux usées et à la gestion préventive à la source des eaux de pluie (cf. disposition A35) pour maintenir ou reconquérir la qualité des milieux aquatiques.</p> <p>Ces démarches permettent en particulier de réduire les flux polluants, notamment microbiologiques sur des zones à usages comme la baignade, la conchyliculture ou l'eau potable. Sur les bassins versants où les rejets pluviaux peuvent entraîner des problèmes de qualité des eaux, les SAGE pourront identifier les secteurs à enjeux et préconiser les mesures associées (délai, niveaux d'exigences...).</p>	<p><u>Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu</u></p> <p>Durant sa phase travaux, le projet veillera à éviter les émissions de substances dangereuses dans le milieu aquatique.</p> <p>En phase d'exploitation, le projet ne sera pas à l'origine d'une imperméabilisation significative (limitée aux bâtiments)</p>
Orientation D	PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES	
2 ^{ème} partie	GERER, ENTRETENIR ET RESTAURER LES COURS D'EAU, LA CONTINUITE ECOLOGIQUE ET LE LITTORAL	
	<p><i>D21 Gérer et réguler les espèces envahissantes</i></p> <p>La lutte contre les espèces envahissantes introduites, animales ou végétales généralement exotiques, comporte des mesures préventives de sensibilisation, de régulation, et pour certaines espèces, l'interdiction de commercialisation.</p>	<p><u>Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu</u></p> <p>Aucune espèce exotique envahissante n'a été identifiée lors des inventaires naturalistes. Et une annexe interdisant certaines espèces à la plantation a été intégrée au règlement du PLU dans le</p>

		cadre de la présente procédure.
--	--	---------------------------------

Figure 68 : Les objectifs du SDAGE

Le SDAGE et le Programme De Mesures (PDM) 2022-2027 du bassin Adour-Garonne, qui intègrent les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre un bon état des eaux, ont été adoptées en mars 2022 et sont actuellement en vigueur.

Le Programme De Mesures (PDM) constitue le recueil des actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Le PDM a été retravaillé pour répondre aux objectifs de bon état des eaux à l'échéance de 2027 en ciblant les mesures prioritaires les plus pertinentes pour atteindre les objectifs environnementaux fixes dans le SDAGE.

Ces documents prévoient une reconquête et une préservation de la qualité de l'eau, ainsi qu'une amélioration de la situation quantitative des eaux souterraines ou superficielles, et également une adaptation face au risque d'inondation.

Des mesures seront prises en phase chantier et exploitation afin d'éviter toute pollution des eaux souterraines et superficielles.

De plus, le projet n'est pas situé en zone inondable ni en zone d'écoulement des crues ; les futures installations mettront en place des aménagements nécessaires pour ne pas représenter un obstacle à l'écoulement des eaux.

Le projet ne va donc pas à l'encontre des prescriptions du SDAGE.

2.5. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE GESTION DES EAUX (SAGE)

Le SAGE, quant à lui est un outil de directive cadre sur l'eau. Il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture etc.) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Ce territoire est délimité selon les critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose par ailleurs sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Les SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sont des entités de gestion concertée sur l'eau qui fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

L'aire d'étude immédiate est concernée par le SAGE Hers Mort Girou dont l'élaboration s'est déroulée sur les années 2013 à 2017 et a été approuvée par arrêté le 17 mai 2018. Le périmètre du SAGE de l'Hers Mort Girou s'étend sur une superficie de 1 547 km².

L'Hers-Mort prend sa source aux confins de l'Aude et de la Haute-Garonne. Il se jette, 90 km en aval dans la Garonne au nord de Saint-Jory, au niveau de la commune de Saint-Orens de Gameville après avoir longé Toulouse du sud au nord. Le Girou prend sa source dans le Tarn, sur la commune de Puylaurens et se jette dans l'Hers-Mort, 62 km en aval.

Les enjeux du SAGE sont :

- Prévenir et lutter contre les pollutions diffuses et le risque d'eutrophisation des plans d'eau ;

- Restaurer des régimes hydrologiques plus naturels et adapter les usages ;
- Restaurer des milieux dynamiques et fonctionnels propices à la biodiversité ;
- Mieux comprendre et gérer les eaux souterraines.

Les thèmes majeurs sur le territoire sont :

- Maîtrise des pollutions diffuses d'origine agricole et des rejets domestiques,
- Maintien d'un débit minimum pour la fonctionnalité du milieu,
- Restauration des milieux aquatiques et des fonctionnalités environnementales des cours d'eau,
- Gestion des risques d'inondation

2.6. LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Les grands axes du PCAET à long terme sont « Engager le territoire et ses acteurs sur la route de la Transition énergétique, de l'atténuation des émissions de GES et de l'adaptation aux changements climatiques » et « Tendre vers le modèle du territoire à énergie positive ». Ce projet s'inscrit en cohérence avec le contexte énergétique du territoire.

Le projet est aujourd'hui concerné par le PCAET de Toulouse Métropole, adopté le 27 juin 2019

Toulouse Métropole a défini de nouveaux objectifs dans son Plan Climat dont le premier est de réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, objectif ambitieux mais nécessaire pour assurer l'engagement planétaire de Toulouse Métropole et contribuer ainsi pleinement au maintien du bien vivre des métropolitains.

Pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de production et consommation d'énergie renouvelable, de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique, un programme d'actions 2018-2023 a été approuvé en juin 2018.

Le PCAET de Toulouse Métropole se décline en 4 enjeux transversaux prioritaires et 6 axes stratégiques.

4 ENJEUX TRANSVERSAUX PRIORITAIRES



6 AXES STRATÉGIQUES

AXE 1 : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole

Ambition : « Plus de la moitié des métropolitains vivant dans un logement agréable et performant (rénové ou postérieur à RT 2012) »

AXE 2 : Favoriser l'écobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains

Ambition : « Plus de la moitié des déplacements réalisés autrement qu'en véhicules motorisés thermiques individuels à l'horizon 2030 »

AXE 3 : Développer les productions et consommations d'EnR locales

Ambition : « Doubler la part des EnR locales dans la consommation d'énergie du territoire à 2030. »

AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente

Ambition : « Un emploi sur 10 dans les métiers verts d'ici 2030 »

AXE 5 : Affirmer TM comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique

Ambition : « Faire agir toutes les catégories d'acteurs pour la Transition Énergétique dans le cadre du PCAET »

AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

Ambition : « Une collectivité à énergie positive en 2030 »

Figure 69 : Les grands enjeux et axes de développement du PCAET

Le projet entre en adéquation avec les objectifs du PCAET notamment par le fait qu'il respectera les dernières normes de construction et favorisera ainsi l'objectif de l'axe 1 qui souhaite promouvoir la qualité des logements sur le territoire métropolitain.

3 INCIDENCE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Montrabé dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 novembre 2005 ce PLU a été restauré suite à l'annulation du PLUi-H de Toulouse Métropole. Il est depuis opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme et fixe l'ensemble des règles qui déterminent ce que l'on peut bâtir ou entreprendre, sur la commune.

Les terrains de l'Aire d'étude Immédiate sont localisés AUE3. Ces zones sont destinées à accueillir des commerces et services de proximité.

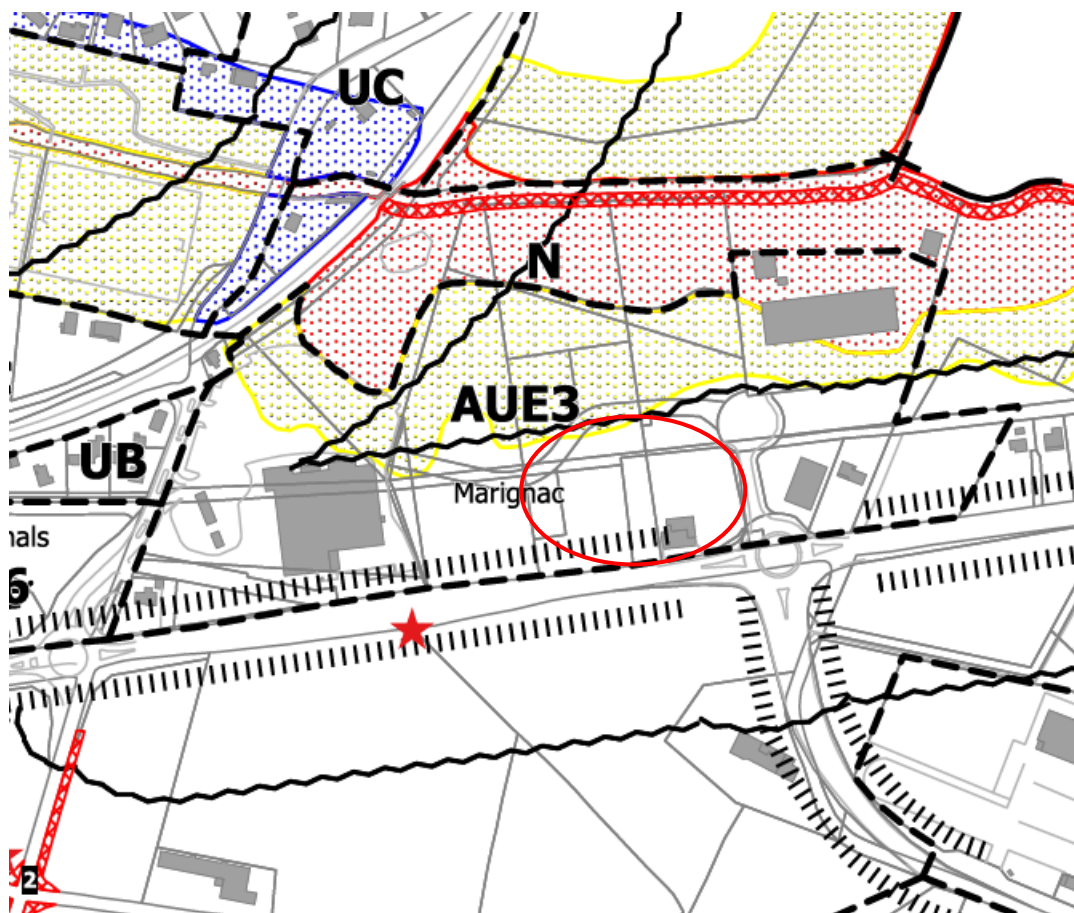


Figure 70 : Extrait du zonage associé au PLU de la commune de Montrabé

3.2. INCIDENCE SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION

Cet additif au rapport de présentation viendra compléter le rapport de présentation initial du PLU, avec les ajustements nécessaires à la bonne intégration du projet dans le PLU.

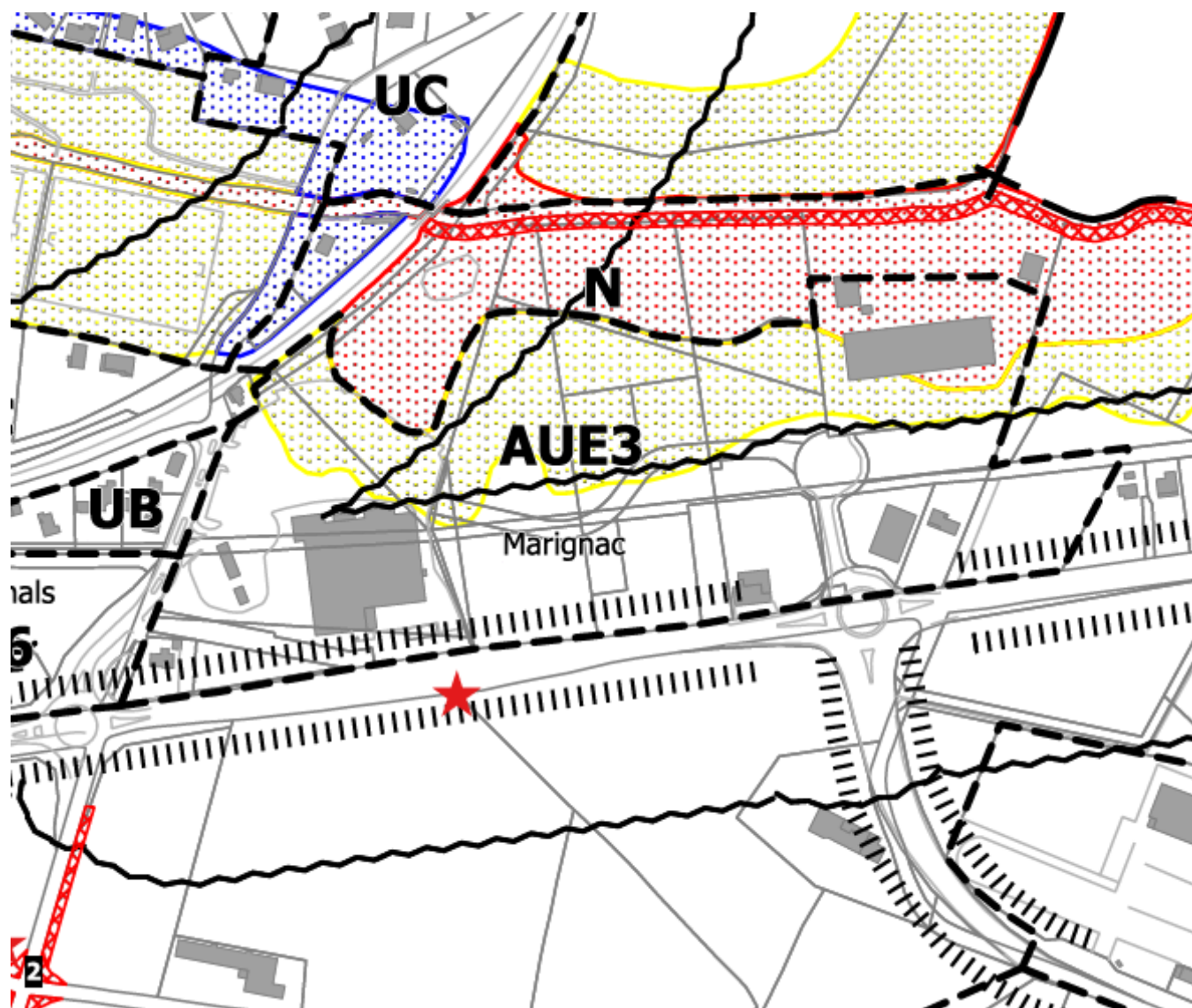
3.3. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Un secteur UBb est créé en remplacement de la zone AUE3, uniquement sur l'emprise du projet, sur le règlement graphique actuel, pour permettre au projet d'aboutir. De même, l'emprise de l'OAP est ajustée afin d'en sortir le périmètre du projet.

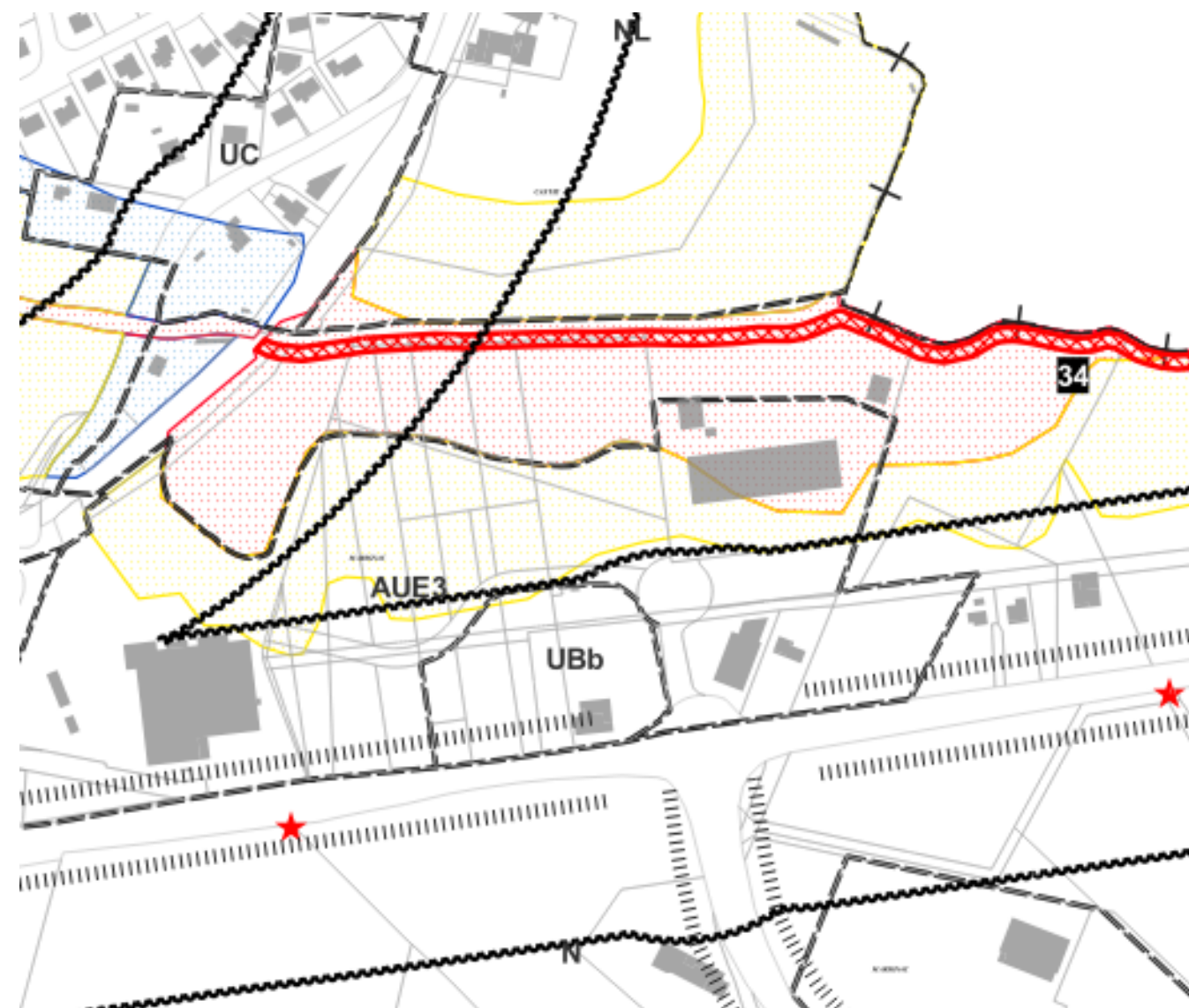
L'extrait du règlement graphique est détaillé sur la page suivante.

Extrait du règlement graphique :

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



3.4. INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Seuls les règlements des zones AUE3 et UB sont modifiés. Ces modifications sont identifiées en rouge dans les pages suivantes. Les éléments supprimés sont barrés.

3.4.1. Les modifications du règlement écrit

La zone AUE3 :

Le règlement de la zone AUE3 n'est pas modifié mais dans le préambule du règlement écrit la superficie totale de la zone doit être ajusté en conséquence puisque les 1,13 ha du projet sont désormais reclassés dans la zone UB.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE₃

« Marignac »

Superficie : ~~9,24~~ 8,11 hectares

Caractère de la zone

Le secteur Marignac (~~9,24~~ 8,11 ha) est contraint entre la D112 et la rivière Sousse qui l'impacte d'un risque d'inondabilité d'aléa faible à fort avec un bâtiment existant sur ce dernier.

Ce secteur qui constituera un lien entre le centre du village et le futur quartier du collège (Marquette), est destiné à recevoir exclusivement des activités de services et de commerces de proximité.

Cette zone AUE₃ est à règlement strict, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation sous réserve d'une desserte de la zone conforme au document graphique.

Ce secteur fait l'objet :

D'orientations d'aménagement,
et
D'une étude amendement Dupont L 111-1-4, pièce n° 3c du dossier de PLU

La zone UB :

La zone UB se voit amender d'un nouveau secteur, le secteur UB b relatif à la zone de projet dans le secteur de Marignac.

Extrait du règlement écrit
Ce qui est barré est supprimé, ce
qui est en rouge est ajouté

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Superficie : ~~76,98~~ **78,11** hectares

Caractère de la zone

La zone UB (73,78 hectares environ)

Elle recouvre les premiers territoires urbanisés sous forme de lotissements de maisons individuelles étalés sur les coteaux et la vallée de la rivière Sausse.

L'ensemble de cette zone est urbanisée.

Le PPR de la Sausse identifie un secteur inondable sous aléa faible

Le sous-secteur UB a (3,20 hectares environ)

Il correspond à un habitat pavillonnaire groupé dense, avec maisons mitoyennes ou en bandes.

Les dispositions réglementaires établies visent à renforcer le caractère mixte et assez dense de ce tissu, en favorisant la maison de ville, sur des petites parcelles ou de petits collectifs sur les unités foncières disponibles ou mutables.

Cette zone constitue un élargissement du centre-ville.

Le secteur UB b (1,13)

Il correspond au secteur d'habitation de la zone de Marignac, soumis à étude Amendement Dupont et dont la destination est d'accueillir majoritairement des logements sociaux.

Afin de permettre l'implantation de projets assurant la mixité et la diversité des programmes de logements sur la commune de Montrabe, il est fait application de l'article L123-1-5-II, 4° du code de l'urbanisme sur l'ensemble de la zone UB.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- 1 - Les carrières.
- 2 - Les terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable.
- 3 - Les installations et travaux divers de types :
 - . les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting,
 - . les garages collectifs de caravanes,
 - . les affouillements et exhaussements des sols non liés à une opération autorisée.
- 4 - Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit (dépôt de matériaux, décharge, ...).
- 5 - Les constructions à usage industriel, agricole et de stationnement de véhicules.
- 6 - En zone inondable ; zone bleue du PPR :
 - . Le stockage de matières dangereuses ou de produits flottants tels que ceux figurant dans la liste annexée au règlement sauf si le site de stockage est placé hors d'eau et muni d'un dispositif empêchant leur entraînement par les eaux.
 - . Les décharges d'ordures ménagères, déchets industriels et produits toxiques.
 - . La création de sous-sols et de remblais (autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements autorisés ci-après).
 - . L'implantation ou l'extension de terrain de camping ou de caravanning et des aires d'accueil des gens du voyage.
 - . Toutes occupations, constructions (y compris les constructions nouvelles à usage d'habitation), travaux, dépôts, installations et activités de quelque nature qu'il soit à l'exclusion de celles visées ci-après, soumises à prescriptions.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier ou de la cité. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation des installations classées existantes à la date d'approbation du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances pour les habitations.
2. Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la berge des cours d'eau et fossés mères.
3. En application de l'article L123-1-5-II,4° du code de l'urbanisme, tout projet de construction à usage d'habitat d'une Surface Plancher égale ou supérieure à 700 m², devra affecter un minimum de 25% de la Surface Plancher à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec les variétés des formes de financement que sont le PLAI, le PLUS et le PLS.
4. **Au sein du secteur UB b, 70% des logements doivent être des logements sociaux tout compris, peu importe la forme de financement PLAI, PLUS, PLS, PSLA et BRS compris.**
5. En zone inondable : Zone bleue du PPR

5.1. Aménagements, infrastructures

Sont autorisés	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les ouvrages de protection.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Les travaux et aménagements hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation y compris les ouvrages et les travaux visant à améliorer l'écoulement des eaux et la régulation des flux.	Ne pas aggraver les risques par ailleurs. Prendre les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux. Avertir le public par une signalisation efficace.
La pose de lignes et de câbles.	Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.

5.2. Constructions existantes

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
Les travaux usuels d'entretien, de réparation et de gestion courants des bâtiments existants implantés avant l'approbation du PPR (traitement des façades, réfection des toitures,...).	Ne pas aggraver les risques. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Aménager un niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher au-dessus des PHEC, s'il n'existe déjà. Ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment.
La reconstruction sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation	Reconstruire au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires. Implanter dans le sens d'écoulement des eaux.
L'extension des habitations existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC (si impossibilité fonctionnelle, l'extension sera autorisée si niveau refuge d'au moins 20m ² Surface Plancher Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
L'extension des constructions annexes d'habitation (abris de jardins, garages, ...).	Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante. Autoriser l'extension une seule fois.
Les travaux de démolition de construction	Ne pas augmenter la vulnérabilité d'autres sites ou bâtiments.
L'extension des constructions existantes pour réaliser des locaux sanitaires ou techniques lorsque cette extension répond à une mise en conformité avec des normes en vigueur.	Situer le premier plancher et les équipements sensibles au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle. Implanter dans l'ombre hydraulique de la construction existante.
La surélévation des constructions existantes permettant de réduire leur vulnérabilité.	Ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires.
Le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes	Situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction

5.3. Utilisations des sols

Sont autorisées	sous réserve du respect des prescriptions suivantes
L'aménagement de places de stationnement collectif de type public ou privé	Indiquer l'inondabilité de façon visible pour tout utilisateur. Prévoir un système d'interdiction de l'accès et d'évacuation rapide de tous les véhicules en cas d'annonce de crue. Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Garder les surfaces perméables.
L'aménagement de parcs, de jardins, de terrains de sports ou de loisirs (y compris les locaux indispensables tels que vestiaires, sanitaires, buvettes, etc.)	Ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux. Ne pas faire l'objet d'une occupation temporaire ou permanente.
Les plantations d'arbres à haute tige, espacé de plus de 4 m	Elaguer régulièrement jusqu'à la hauteur de référence. Utiliser des essences à feuilles caduques et à enracinement non superficiel.

6. Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, et constitué par acte authentique ou par voie judiciaire.
- 1.2. La largeur minimale d'un accès desservant au plus deux habitations ou deux logements est de 4 mètres. Lorsqu'un accès dessert plus de deux habitations, il sera considéré comme une voie et aménagé comme tel (voir alinéa 2).
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.4. Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre.
- 1.5. Les parcelles riveraines de la RD112 ne sont constructibles que si elles ont un accès sur une autre voie ouverte au public.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées est soumise aux conditions minimales suivantes :

Définition : est considéré comme voie tout chemin ou passage d'accès automobile desservant plus de deux terrains destinés à la construction ou de deux logements.

2.1. Dispositions générales

Les dimensions, formes, caractère rural et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

- 2.2. Dans les opérations d'ensemble, toutes les voies publiques ou privées structurantes doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons.

2.3. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions minimales suivantes :

Pour toutes les voies :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de 4,50 mètres minimum de chaussée est exigée.
- Ces largeurs de chaussées minimales n'ont pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers,...).
- La largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
 - . maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie
 - . correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des personnes handicapées, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, ...
 - . permettre un traitement original de l'espace.

Pour les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 80 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement qui devra présenter un diamètre extérieur de chaussée compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile, ...

2.4. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du Plan de masse,
 - . à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain du village traditionnel,
 - . à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

3 - Voies cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et renforcer les liaisons inter quartiers.

La largeur minimale des voies cyclables doit être de 1,50 mètres pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2,50 mètres. Cette largeur ne sera pas exigée si le cheminement est intégré à la plate-forme de la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Prescriptions générales

Toute construction doit en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au plan général des réseaux, en annexe du P.L.U..

2 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. En application de l'article R-1321-54 du Code de la Santé Publique relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable. Dans les ensembles groupés de constructions, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, leurs contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne.

3 - Assainissement

3.1. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, doivent être réalisés selon un système séparatif.

3.2. Eaux usées (eaux domestiques)

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Les modalités du raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement donné en annexe du PLU.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

3.3. Eaux usées non domestiques

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le service gestionnaire, cet accord est concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement de la Commune.

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc. sont fixées dans le règlement du service d'assainissement de Toulouse Métropole donné en annexe

3.4. Eaux pluviales

Toutes constructions ou aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux.

Les prescriptions à respecter et à mettre en œuvre sont portées en annexe 5b3 du PLU.

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées par les services techniques de la commune.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec les services techniques de la commune.

4 - Réseaux divers

4.1. Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être installés en souterrain pour les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés) et dans la mesure du possible pour les constructions individuelles.

4.2. Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, etc.), et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage.

En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage extérieur.

5 - Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec le service gestionnaire, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

NEANT

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :**

Par rapport à l'axe de la RD M 112 :

- 35 mètres pour l'habitat,
- Par dérogation aux règles générales, 20 mètres dans le secteur UB b,
- 25 mètres pour les autres constructions,

Par rapport à l'axe de la RD 70 :

. 15 mètres

Par rapport à l'axe de la voie ferrée :

. 25 mètres de l'axe pour l'habitat,
 . Néant pour les autres constructions,

Par rapport à la limite d'emprise des autres voies :

. 5 mètres
 . Non règlementé pour les locaux techniques en secteur UB b

2 - D'autres implantations sont possibles :

2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

2.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites des emprises soit à l'alignement à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres, mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond. La longueur de la construction en alignement ne doit pas dépasser 8 mètres.

2.3. Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué aux alinéas précédents, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation sera autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne présente pas de risque pour la circulation.

2.4. Pour tenir compte de la présence d'arbres de qualité remarquable.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux emprises publiques et aux voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

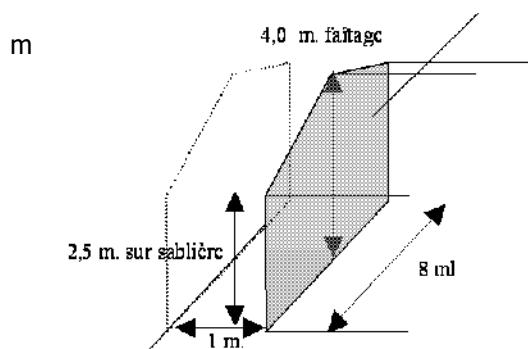
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.**

2 - Des implantations autres que celles définies à l'alinéa 1 sont autorisées :

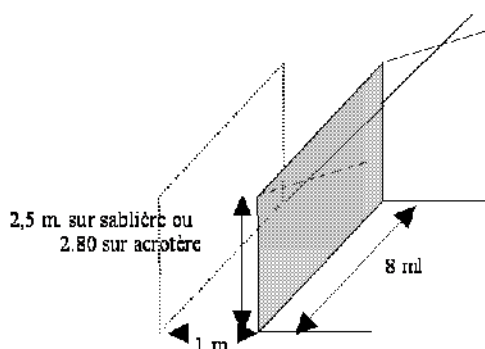
2.1. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur ladite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.

2.2. En limite séparative ou à 1 mètre maximum de celle-ci, à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ou 2.80 sur acrotère (ou à défaut au dernier



2.3. Limite Séparative

Pignon



Limite Séparative

Façade sous sablière ou acrotère

plafond) et 4 au faîtage et sans que la longueur totale de la construction n'excède 8 mètres par limite séparative.

Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à

une amélioration du plan de masse. Le permis de construire ou d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

3 - Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En UB et en UB b, l'emprise totale au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

En UB a : 50%.

Cette disposition réglementaire ne s'applique pas pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UB b pour lequel la hauteur maximale est exprimée en étage.

- 2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres mesurée au-dessus de la sablière ou à défaut au dernier plafond.
- 3 - En UB b, la hauteur maximale des bâtiments d'habitat collectif peut être de trois étages, en plus du rez-de-chaussée, les bâtiments d'habitat individuel ne peuvent excéder un étage
- 4 - Cet article ne s'applique pas pour les équipements publics ~~ou collectifs~~.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

- . Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
 - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
 - une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
 - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...
- . Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 2 et 3 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio-technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales, ...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.
- . Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 2.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
- 2.2. L'emploi de matériaux à nu qui sont destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 2.4. Les matériaux et teintes des annexes aux constructions à usage d'habitat doivent s'harmoniser avec leur environnement.
- 2.5. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.
- 2.6. Les enduits doivent être :
 - soit laissés couleur chaux naturelle,
 - soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières.
- 2.7. Les matériaux modernes doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment.
- 2.8. Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier des tonalités de couleurs traditionnelles de la région, décrites précédemment (sable beige, gris plus ou moins clair ou coloré, ...) et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des

constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

2.9. L'utilisation de couleurs vives est interdite.

3 - Toitures

3.1 Les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

3.2. Pour toute construction, excepté pour les bâtiments publics ou collectifs, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou une tuile similaire, c'est à dire une tuile cuite à grandes ondes ses dérivés, sauf si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UB b

3.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat : garage, véranda, abri de jardin, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ou l'éverite) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

3.4. Pour les bâtiments publics ou collectifs, d'autres matériaux de couverture sont autorisés.

3.5 Pour les toitures en tuile, la pente doit être comprise entre 30 % et 35 %.

3.6 Les toitures terrasse ainsi que les verrières peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble. Ces deux éléments ne pourront concerner qu'une surface mineure de la couverture du bâtiment.

4 - Dispositifs liés à l'utilisation de l'énergie renouvelable

Ils sont autorisés et tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation du traitement envisagé.

5 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

5.1. **Les clôtures sur limites séparatives**, doivent être de hauteur maximum de 1,80 mètre et constituées soit :

- . par des grilles ou grillage double ou par des haies vives ou des rideaux d'arbustes doublés ou non d'un grillage.
- . par un mur de clôture plein, traité sur les deux faces avec un enduit de finition ou en brique de parement.

5.2. **Les clôtures sur voies et emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul), ne peuvent dépasser 1,80 mètre et doivent être constituées, soit :

- . soit par un mur plein enduit lissé sur les deux faces,
- . soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage ou grille,
- . par une rambarde de bois teinté.

5.3. Pour les unités foncières situées le long de la R.D. 112, une hauteur de clôture de 1,80 mètre maximum est autorisée. La clôture doit être constituée soit d'un mur plein enduit lissé sur les deux faces, soit d'un mur de 1,20 mètre surmonté de grilles ou de lisses en bois.

6 - Installations diverses

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... doit être déterminée dans un souci d'esthétique et notamment de manière à être le moins visible depuis

l'espace public à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure. Les logements collectifs devront prévoir une antenne collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade du bâtiment.

L'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile devra respecter la réglementation en vigueur et notamment la circulaire DGS/7D – UHC/QC/ - D4E – DIGITIP du 16 octobre 2001 (cf annexe).

7 - Publicité, enseignes et pré-enseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions des constructions existantes de plus de 100 m² de surface plancher,
- les changements d'affectation des constructions.

1 - Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et est défini ci-après par fonctions.

1.1. Habitations

Il est exigé 2 places de stationnement par logement, dont au moins une devra être couverte. **Il n'est pas imposé de pourcentage sur les places stationnement couvertes pour le secteur UB b.**

Pour toutes les opérations nouvelles comprenant plusieurs logements, un stationnement supplémentaire aménagé dans les espaces collectifs pourra être exigé, en fonction de la nature et de l'importance de l'opération dans la limite de 2,5 places au total par logement.

Pour le secteur UB b, il est exigé :

- Pour les logements libres : 1 place et stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec 2 places de stationnement minimum par logement
- Pour les logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement
- Des places de stationnement supplémentaires dites « visiteurs » devront être construites à hauteur de 5% de la totalité des places de stationnement allouées aux logements. Ces places devront être intégrées sur la parcelle de l'opération.

Pour le secteur UB b, au moins 50% des places de stationnement réalisées en extérieurs devront être enherbées ou perméables.

1.2. Bureaux

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface plancher

1.3. Commerces

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface plancher. Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface plancher affectée à la vente.

1.4. Equipements hôteliers et de restauration

Il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration d'au moins 100 m² et une place de stationnement par chambre.

1.5. Etablissements scolaires

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

1.6. Activités

Pour les activités autorisées il est exigé une place de stationnement par poste de travail.

1.7. Etablissements hospitaliers

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

1.8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.**2 - Stationnement des bicyclettes et des deux roues****2.1. Habitation**

Il est exigé une surface d'accueil des bicyclettes d'au moins 1 m² par logement de moins de 3 pièces et une surface de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus.

2.2. Bureaux

Il est exigé une surface minimale de 2 m² (ou 2 places ^(*)) par 100 m² de surface plancher.

2.3. Etablissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- . primaire par classe : 2 m² (ou 2 places ^(*))
- . secondaire et technique par classe : 10 m² (ou 10 places ^(*))
- . supérieur et recherche : 7 m² pour 100 m² de Surface Plancher (ou 7 places ^(*))

2.4. Commerces de plus de 300 m² de surface de vente et autres équipements

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins proches.

(*) Lorsqu'il ne s'agit pas d'un local fermé, le nombre de places exigées correspond au nombre d'arceaux ou autre dispositif assurant un stationnement sécurisé.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS, ET DE PLANTATION

Les occupations et utilisations du sol, notamment en matière de plantation sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 5e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation nouvelles et cheminements piétonniers à créer

Les plantations et arbres d'alignement le long des voies nouvelles, pistes cyclables et chemins piétonniers à créer devront s'intégrer dans l'aménagement global de l'emprise de la voie conformément à l'article UB 3. Le nombre et la variété de ces plantations seront déterminés en accord avec la ville.

3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

En outre, dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace libre d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement **et 38 m² par lot ou par logement pour le secteur UB b**. Cet espace libre ne peut être inférieur à 1 000 m², il doit être planté et aménagé d'un seul tenant.

Pour le secteur UBb, une liste des plantes invasives prosrites est annexée au présent règlement. Les espèces qui y sont incluses ne devront pas être utilisées dans les nouvelles plantations liées au projet.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ANNEXE

Annexe 1 : Liste des plantes invasives proscrites

Source: *Plantes exotiques envahissantes en Midi-Pyrénées*, sur pee.cbnpmp.fr

CD_REF (taxref 7)	Nom planpee (cbnmp)	Nom commun (cbnmp)	Commentaires	Statut planpee MP (2013)	Statut réglementaire	Aquatique/Terrestre	Berges	Milieux humides et aquatiques Eaux courantes ou stagnantes	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	Milieux forestiers	Tourbières, marais, tufières	09	12	31	32	46	64	65	81	82	Date d'introduction	Origine géographique	
79691	Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté		PE à surveiller		Terrestre				x	x							x	x				1847	Australie
79766	Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo		PE envahissante		Terrestre	x	x			x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		1688	Amér. du nord
80824	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux-verniss du Japon, Vernis du Japon, Ailanthé		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x		x	x	x		1786	Asie orient.
81570	Alnus incana (L.) Moench, 1794	Aulne blanc		PE à surveiller		Terrestre	x				x		x	x	x				x					Circumboréal
81831	Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb.	Herbe à alligator		PE à surveiller	Règlement UE	Terrestre		x	x						x							x	XX	Amér. tropicale
81955	Amaranthus albus L., 1759	Amarante blanche		PE à surveiller		Terrestre	x			x	x		x	x	x	?	x		x	x	x			Amér. du nord
81978	Amaranthus deflexus L., 1771	Amarante couchée, Amarante étalée		PE à surveiller		Terrestre	x			x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		1925	Amér. du sud
81992	Amaranthus hybridus L., 1753	Amarante hybride		PE envahissante		Terrestre	x			x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x			Amérique
82018	Amaranthus retroflexus L., 1753	Amarante réfléchie, Amarante à racine rouge, Blé rouge		PE envahissante		Terrestre	x			x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x			Amér. du nord
82080	Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroise élevée, Ambroise à feuilles d'Armoise, Ambrosie annuelle		PE envahissante	Loi Santé FR	Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	?	x	x	x		1865	Amér. du nord
610847	Ambrosia psilostachya DC., 1836	Ambrosie à épis grêles		PE à surveiller	Loi Santé FR	Terrestre	x			x												x		Amér. du nord
82093	Ambrosia trifida L., 1753	Ambrosie trifide		PE à surveiller	Loi Santé FR	Terrestre	x	x		x	x		x		x	x						x	1920	Amér. du nord
83938	Artemisia annua L., 1753	Armoise annuelle		PE à surveiller		Terrestre				x	x			x				x	x				XIX ?	Bassin méditerranéen
84057	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		XX	Asie orient.
84173	Arundo donax L., 1753	Canne de Provence, Grand roseau		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x			x	x	x	x	x	x	x	x	x			Asie
84251	Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate, Herbe aux perruches, Asclépiade de Syrie			Règlement UE	Terrestre	x				x		?	x										Amér. du nord
	Aster gr. salignus	Asters du groupe salignus	inclus A.lanceolatus, A.novi-belgii subsp. laevig	PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x			Amér. du nord
85469	Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		PE envahissante		Aquatique		x	x						x	x	x		x	x	x		1880	Amérique
85474	Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione		PE à surveiller	Règlement UE	Terrestre	x	x		x		x				x		x				x	XVII	Amér du nord
	Bambous	Bambous	inclus Phyllostachys sp., Pseudosasa sp. ...	PE envahissante		Terrestre	x	x			x	x												Asie
85940	Bidens aurea (Aiton) Sherff, 1915	Bident doré		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x	x		x	x		x	x		x					Amér. tropicale
85949	Bidens connata Muhlenb. ex Willd., 1803	Bident soudé, Bident à feuilles connées		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x												x	XIX	Amér. du nord
85957	Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu		PE envahissante		Terrestre	x	x		x			x	x	x	x	x	x	x	x	x		1920	Amérique
86167	Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon, Coiron		PE envahissante		Terrestre	x			x			x	x	x	x	x		x	x	x			Amér du nord
86564	Bromus catharticus Vahl, 1791	Brome cathartique, Brome purgatif		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x			Amér. du sud
86869	Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon		PE envahissante		Terrestre	x	x			x	x		x	x	x	x	x	x	x	x		1895	Himalaya
86975	Bunias orientalis L., 1753	Bunias d'Orient, Roquette d'Orient		PE à surveiller		Terrestre				x	x		x	x									XVIII	Européen oriental
610664	Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline		PE envahissante	Règlement UE	Aquatique		x	x						x								2005	Amer du sud
190366	Carpobrotus N.E.Br., 1925	Griffe de sorcière, Figue des Hottentots, Fig	inclus C.acinaciformis et C.edulis	PE à surveiller		Terrestre					x													Afrique du sud
717123	Cenchrus setaceus (Forssk.) Morrone, 2010	Herbe fontaine, Pennisetum, Herbe aux écouvillons			Règlement UE	Terrestre	x			x	x													Afrique du nord, Moy
90684	Chenopodium ambrosioides L., 1753	Chénopode fausse ambrosie, Thé du Mexique		PE à surveiller		Terrestre	x	x			x		x	x	x	x	x	x	x	x	x			Amér. du sud
92572	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asc	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes		PE envahissante		Terrestre	x	x		x					x	x		x	x	x	x		XIX	Amér. Du sud
92654	Cotoneaster divaricatus Rehder & E.H.Wils	Cotoneaster divaricaté		PE à surveiller		Terrestre				x	x	x				x								Asie
93020	Crepis bursifolia L., 1753	Crépide à feuilles de capselle, Crépis à feuilles de capselle		PE à surveiller		Terrestre				x			x	x	x			x			x	x		Méditerranéen occide
93200	Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.B	Montbrétia		PE à surveiller		Terrestre	x	x			x		x		x			x	x	x	x		XIX	Hybride créé à Nancy
93918	Cyperus difformis L., 1756	Souchet difforme		PE à surveiller		Terrestre	x	x						x	x		x				x	x		Méditerranéen
93923	Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet vigoureux, Souchet robuste		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		1790	Amér. du sud
94007	Cyperus reflexus Vahl, 1805	Souchet réfléchi		PE à surveiller		Terrestre	x	x									?							Amér. centrale
94009	Cyperus rigens C. Presl, 1830	Souchet raide		PE à surveiller		Terrestre	x	x						x										Amér. du sud
94142	Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet, 1826	Cytise à fleurs blanches, Genêt blanc d'Espagne, Genêt à fleurs blanches		PE à surveiller		Terrestre				x			x					x	x					Méditerranéen occide
94168	Cytisus striatus (Hill) Rothm., 1944	Cytise strié, Genêt strié		PE à surveiller		Terrestre				x			x					x	x	x				Méditerranéen occide
638921	Datura innoxia Mill., 1768	Stramoine à grandes fleurs		PE à surveiller		Terrestre					x											x	1820	Amér. tropicale
94489	Datura stramonium L., 1753	(Datura officinal, Stramoine, Stramoine com	inclus var. stramonium et var. tatula	PE à surveiller		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x			Amérique
94908	Dichanthelium acuminatum (Sw.) Gould & C	Panic à feuilles en rosette	inclus var. implicatum	PE à surveiller		Terrestre				x	x	x					x							Amér. du nord
95823	Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense		PE envahissante		Aquatique		x	x						x	x						x	1919	Amér. du sud
95829	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms, 1883	Jacinthe d'eau			Règlement UE	Terrestre			x														1917	Amér. du sud
161574	Elaeagnus x ebbingei Door.	Oléastre d'Ebbinge	parfois inclus dans E. x submacrophylla	PE à surveiller		Terrestre					x	x							x					horticole
95895	Eleocharis bonariensis Nees, 1840	Souchet de Buenos Aires		PE envahissante		Terrestre	x	x							x							x		Amér. du sud
95965	Eleusine indica (L.) Gaertn., 1788	Éleusine d'Inde, Éleusine des Indes		PE envahissante		Terrestre				x			x	x	x	x	x	x	x	x	x			Asie
95975	Eleusine tristachya (Lam.) Lam., 1792	Éleusine à deux épis		PE envahissante		Terrestre				x			x		x	x	x	x	x	x	x			Amér du sud
95980	Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada		PE envahissante		Aquatique		x	x				x	x	x	x	x	x	x	x	x		1665	Amér. du nord
95983	Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites		PE envahissante	Règlement UE	Aquatique		x	x						x	x	x					?	1950	Amér du nord
96149	Epilobium ciliatum Raf., 1808	Épilobe cilié, Épilobe à tige glanduleuse		PE à surveiller		Terrestre				x	x			x				x		?	x		1891	Amér. du nord
96624	Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees, 1841	Éragrostide verdâtre, Éragrostis verdâtre		PE envahissante		Terrestre	x				x			x	x	x		x	x	x	x			Amér. du sud

CD_REF (taxref 7)	Nom planpee (cbnmp)	Nom commun (cbnmp)	Commentaires	Statut planpee MP (2013)	Statut réglementaire	Aquatique/Terrestre	Berges	Milieux humides et aquatiques	Eaux courantes ou stagnantes	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	Milieux forestiers	Tourbières, marais, tufières	09	12	31	32	46	64	65	81	82	Date d'introduction	Origine géographique	
96644	Eragrostis virescens C.Presl, 1830	Éragrostis en peigne, Éragrostis pectiné		PE à surveiller		Terrestre	x				x			x	x	x	x	x		x		x		Amérique	
96739	Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		PE envahissante		Terrestre	x	x			x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér. du nord	
96745	Erigeron blakei Cabrera, 1941	Vergerette de Blake		PE à surveiller		Terrestre	x			x	x				x	x						x	1ère dans sud	Amér du sud	
96746	Erigeron bonariensis L., 1753	Érigéron crépu		PE envahissante		Terrestre				x	x			?		x	x	x	x	x	x	x		Amér. subtropicale	
96749	Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	1650	Amér. du nord	
611690	Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses		PE à surveiller		Terrestre				x	x					x	x		x	x	x	x		Amérique	
96775	Erigeron karvinskianus DC., 1836	Vergerette mucronée		PE à surveiller		Terrestre	x	x			x			x	x	x	x		x	x	x	x		Amérique tropicale	
96814	Erigeron sumatrensis Retz., 1810	Vergerette à fleurs nombreuses		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		Asie	
717180	Erythranthe guttata (Fisch. ex DC.) G.L.Nes	Mimule tacheté		PE envahissante		Terrestre	x	x							x					x			XIX	Amér. du nord	
	Euphorbia gr. prostrata	Euphorbes prostrées	inclus E.glyptosperma, E. humifusa, E.maculata	PE à surveiller		Terrestre	x				x			x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér du nord	
97960	Fallopia aubertii (L.Henry) Holub, 1971	Renouée d'Aubert, Renouée de Boukhara, F	doublon de F. baldschuanica ?	PE à surveiller		Terrestre	x				x	x		x	x	x		x		x		x	1899	Asie centr.	
99358	Galinsoga parviflora Cav., 1795	Galinsoga à petites fleurs		PE envahissante		Terrestre	x			x	x			x	x	x		x	x	x		x	1794	Amér. du sud	
99359	Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié		PE envahissante		Terrestre	x			x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér. du sud	
619555	Gamochaeta antillana (Urb.) Anderb., 1991	Cotonnière en faux	inclus G.subfalcata	PE envahissante		Terrestre					x	x		x			x	x	x	x		x		Amérique	
100330	Gleditsia triacanthos L., 1753	Févier d'Amérique		PE envahissante		Terrestre	x				x	x			x	x				x	x	x	XVI	Amér du nord	
159690	Glyceria striata (Lam.) Hitchc., 1928	Glycérie striée		PE à surveiller		Terrestre	x	x				x						x		x				Amér. du nord	
100437	Gnaphalium americanum Mill., 1768	Cotonnière d'Amérique		PE à surveiller		Terrestre					x					x	x		x	x		?		Amérique	
100603	Gunnera tinctoria (Molina) Mirb., 1805	Gunnéra du Chili, Rhubarbe géante du Chili			Règlement UE	Terrestre	x	x																Amér. du sud	
101055	Helianthus tuberosus L., 1753	Artichaut de Jérusalem, Topinambour		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x	1617	Amér. du nord	
101056	Helianthus x laetiflorus Pers., 1807	Hélianthe vivace		PE à surveiller		Terrestre	x	x			x							x				x	XVII	Amér. du nord	
101286	Heracleum mantegazzianum Sommier & Le	Berce du Caucase,		PE envahissante	Règlement UE	Terrestre	x	x			x	x			x			x	x	x	x		XIX	Caucase	
160257	Heracleum persicum Desf. ex Fisch., 1841	Berce de Perse			Règlement UE	Terrestre		x			x												1777	Asie occ.	
	Heracleum sosnowskyi	Berce de Sosnowsky			Règlement UE	Terrestre		x		?	x												1946	Caucase	
103139	Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de Renoncule			Règlement UE	Terrestre		x	x						x								1987	Amér.	
103543	Impatiens balfouri Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour, Impatiente de Balfour, Impatiente des jardins		PE envahissante		Terrestre	x	x			x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	1943	Asie	
103547	Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge		PE envahissante	Règlement UE	Terrestre	x	x			x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	1842	Himalaya	
103557	Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiente à petites fleurs		PE envahissante		Terrestre	x	x			x			x	x	x	?			x	x	x	1870	Asie	
103737	Iris germanica L., 1753	Iris bleu d'Allemagne, Iris d'Allemagne		PE à surveiller		Terrestre				x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x		Méditerranéen	
717777	Jarava caudata (Trin.) Pe?ail			PE à surveiller		Terrestre		x				x		x										Amér. du sud	
104353	Juncus tenuis Willd., 1799	Jonc grêle, jonc fin		PE envahissante		Terrestre	x	x			x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	1820	Amér. du nord	
104805	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon		PE envahissante	Règlement UE	Aquatique		x	x							x		x		x	x	x	1960	Afrique du Sud	
137097	Lapsana communis subsp. intermedia (M.B)	Lampsane intermédiaire		PE envahissante		Terrestre	x				x	x	x	?	x	x								Asie, Europe de l'est	
105433	Lemna minuta Kunth, 1816	Lenticule minuscule, Lentille-d'eau minuscule		PE envahissante		Aquatique		x	x					x		x	x	x	x	x	x	x	1965	Amér. tropicale	
105615	Lepidium didymum L., 1767	Corne-de-cerf à deux lobes		PE à surveiller		Terrestre	x				x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér du nord	
105689	Lepidium virginicum L., 1753	Passerage de Virginie		PE envahissante		Terrestre	x				x			x	x	x	x	x	x	x	x	x	1840	Amér. du nord	
105869	Leycesteria formosa Wall.	Arbre à faisans		PE à surveiller		Terrestre	x				x										x			Himalaya	
105960	Ligustrum lucidum W.T.Aiton, 1810	Troène de Chine, Troène luisant		PE à surveiller		Terrestre	x					x				x				?	x	x		Asie	
106252	Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Fausse Gratiolle, Lindernie douteuse, Lindernie fausse gratiôle		PE envahissante		Aquatique	x	x							x	x	x	x	x	x	x	x	1850	Amér. du nord	
106556	Lonicera caprifolium L., 1753	Chèvrefeuille des jardins		PE à surveiller		Terrestre	x					x		x		x	x	x	x	x	x	x		Européen méridionale	
106571	Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		PE envahissante		Terrestre	x	x				x		x			x		x	x	x	x		Asie	
106742	Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Bu	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs		PE envahissante	Règlement UE	Aquatique		x	x					x	x	x	x	x	x	x	x	x	1820	Amér.	
106748	Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 196	Jussie faux pourpier		PE envahissante	Règlement UE	Aquatique		x	x					?	x	x	x	x	x		?	x	x	XIX	Amér.
106789	Lupinus polyphyllus Lindl., 1827	Lupin à folioles nombreuses		PE à surveiller		Terrestre						x		x	?					X	x		XX	Amér. du nord occ.	
106965	Lycium barbarum L., 1753	Lyciet commun, Lyciet de Barbarie		PE à surveiller		Terrestre					x	x		x	x	x	x	x				x		S.E européen	
610602	Lysichiton americanus Hultén & H.St.John	Faux arum, Lysichite américain, Lysichite jaune			Règlement UE	Terrestre	x	x				x											1947	Amér. du nord occ.	
107446	Matricaria discoidea DC., 1838	Matricaire odorante, Matricaire sans ligules		PE à surveiller		Terrestre	x				x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	1860	Asie, N Europe	
	Microstegium vimineum (Trin.) A. Camus	Herbe à échasses japonaise			Règlement UE	Terrestre						x												Asie	
108642	Miscanthus sinensis Andersson, 1855	Herbes à éléphant		PE envahissante		Terrestre					x	x				x						x		Asie occ.	
109141	Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 19	Myriophylle aquatique, Millefeuille aquatique ou Myriophylle du Brésil		PE envahissante	Règlement UE	Aquatique		x	x						x	x	x	x	x	x		x	1880	Amér. du sud	
109144	Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803	Myriophylle à feuilles hétérogènes, Myriophylle hétérophylle, Myriophylle à feuilles diverses			Règlement UE	Aquatique		x	x													x		Amér. du nord	
109379	Nassella neesiana (Trin. & Rupr.) Barkworth	Stipe de Nees		PE à surveiller		Terrestre					x	x					x							Amér. du sud	
	Oenothera gr. biennis	Onagres du groupe biennis (fleurs jaune)	inclus O. biennis, O.glazioviana, O. suaveolens,	PE envahissante		Terrestre	x	x			x			?	?	?	?	?	?	?	?	?		Amér du nord, asie, e	
109956	Oenothera rosea L'Hér. ex Aiton, 1789	Onagre rosée		PE à surveiller		Terrestre	x				x			x		x	x		x	x	x	x		Amér.	
111863	Oxalis articulata Savigny, 1798	Oxalis articulée		PE à surveiller		Terrestre	x				x			x		x	x		x	x	x	x		Amér. du sud	

CD_REF (taxref 7)	Nom planpee (cbnmp)	Nom commun (cbnmp)	Commentaires	Statut planpee MP (2013)	Statut réglementaire	Aquatique/Terrestre	Berges	Milieux humides et aquatiques Eaux courantes ou stagnantes	Milieux agricoles	Milieux anthropiques	Milieux forestiers	Tourbières, marais, tufières	09	12	31	32	46	64	65	81	82	Date d'introduction	Origine géographique
111879	Oxalis debilis Kunth, 1822	Oxalis chétif		PE à surveiller		Terrestre			x	x			x		x			x	x				Amér. du sud
111881	Oxalis dillenii Jacq., 1794	Oxalide de Dillenius		PE à surveiller		Terrestre	x		x	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér. du nord
111886	Oxalis fontana Bunge, 1835	Oxalide d'Europe, Oxalide des fontaines, Oxalide droite		PE à surveiller		Terrestre	x		x	x			x	x	x	x	x		x	x	x	1658	Amér. du nord, Asie
111897	Oxalis latifolia Kunth, 1822	Oxalide à larges feuilles		PE à surveiller		Terrestre			x	x			x	x	x	x		x	x	x	x		Amér. du sud
112111	Panicum capillare L., 1753	Panic capillaire		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x	x		x		x	x	x	x	x	x	x		Amér. du nord
112130	Panicum dichotomiflorum Michx., 1803	Millet des rizières, Panic des rizières		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér. du sud
446978	Parthenium hysterophorus L., 1753	Parthénium matricaire, Absinthe marron, Fausse camomille, Camomille balais, Camomille z'oiseaux, Herbe blanche		Règlement UE		Terrestre	?		?	x												1938	Amér.
112463	Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1904	Vigne-vierge commune		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér. du nord
112482	Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté		PE envahissante		Terrestre	x	x	x	x			x		x	x		x	x	x	x	1937	Amér du sud
112483	Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis		PE envahissante		Terrestre	x	x	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1802	Subtropical
	Persicaria perfoliata	Renouée perfoliée, Renouée à feuilles perfoliées		Règlement UE		Terrestre	x	x		x	x	x											Asie est
112790	Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986	Pétasite des Pyrénées, Pétasite odorant		PE à surveiller		Terrestre		x		x			x	x	x	x		x	x	x	x		Méditerranéen occide
149336	Phalaris arundinacea var. picta L., 1753	Baldingère		PE à surveiller		Terrestre	x	x									x						horticole
113418	Phytolacca americana L., 1753	Raisin d'Amérique, Teinturier		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1615	Amérique
115527	Potentilla indica (Andrews)Th.Wolf, 1904	Fraisier d'Inde, Fraisier de Duchesne		PE à surveiller		Terrestre				x	x		x		x	x	x	x	x	x	x		Asie
115575	Potentilla norvegica L., 1753	Potentille de Norvège		PE à surveiller		Terrestre	x			x				x									Sibérie, Amér du Norc
116089	Prunus laurocerasus L., 1753	Laurier-cerise		PE envahissante		Terrestre	x			x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	1580	Européen oriental
116137	Prunus serotina Ehrh., 1788	Cerisier tardif, Cerisier noir, Cerisier d'automne		PE à surveiller		Terrestre	x	x			x				x				x	x	x	1623	Amér. du nord or.
116211	Pseudosasa japonica (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino, 1909	Bambou du japon		PE envahissante		Terrestre		x							x								Asie
	Pyracantha M.Roem., 1847	Buisson ardent, Pyracantha	inclus P.coccinea, P. rogersiana ...	PE envahissante		Terrestre	x			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1785	Méditerranéen ?
161449	Pueraria hirsuta (Thunb.) C.K.Schneid., 1904	Kudzu		Règlement UE		Terrestre	x	x		x	x	x										1995	Asie sud-est
117503	Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1825	Asie orient.
117505	Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1901	Renouée de Sakhaline		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x	x	x		x			x	x	x	x	1869	Asie orient.
117507	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova, 1977	Renouée de Bohême		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x		x	x	x	XIX	Hybride (non natif Eur
117723	Rhus typhina L., 1756	Sumac amarante		PE envahissante		Terrestre				x	x		x		x	x	x	?	x			1602	Amér centrale
118923	Rubrivena polystachya (C.F.W.Meissn.) M.Kuhn, 1906	Renouée à épis nombreux		PE envahissante		Terrestre	x	x		x									x	x			Asie
119854	Sagittaria latifolia Willd., 1805	Sagittaire obtuse, Sagittaire à larges feuilles		PE à surveiller		Terrestre		x							x								Amér. du nord
120582	Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas, Oeuf-de-coq		PE à surveiller		Terrestre				x								x	x				Afrique du sud
120875	Sarracenia purpurea L., 1753	Sarracénie pourpre		PE à surveiller		Terrestre		x				x		x									Amér. du nord
122630	Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap, Séneçon sud-africain, Séneçon de Mazamet		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	1935	Afrique du sud
123182	Sicyos angulata L., 1753	Sicyos anguleux, Concombre anguleux		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x			x		x		x					XIX	Amér. du nord
124025	Solanum chenopodioides Lam., 1794	Morelle faux chénopode, Morelle grêle		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x			x		x	x	x	x	x	x	x		Amér. du sud
	Solanum commersonii Poir.	Morelle de vigne		PE à surveiller		Terrestre				x													Amér. du sud
124106	Solanum sarachoides Sendtn., 1846	Morelle fausse saracha		PE à surveiller		Terrestre	x			x					x	x			x	x	x		Amér. du sud
124164	Solidago canadensis L., 1753	Solidage du Canada, verge d'or		PE envahissante		Terrestre	x	x		x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1650	Amér. du nord
124168	Solidago gigantea Aiton, 1789			PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér. du nord
124214	Soliva sessilis Ruiz & Pav.	Soliva sessile		PE à surveiller		Terrestre				x								x	x				Amér. du sud
124646	Spiraea japonica L.f., 1782	Spirée du Japon		PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x		x			x	x				Asie
124719	Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace		PE envahissante		Terrestre	x			x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		Pantropical
125324	Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine blanche		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x			x						x	x			Amér. du nord
125331	Symphyotrichum novae-angliae (L.) G.L.Nesbitt, 1909	Aster de la Nouvelle-Angleterre		PE à surveiller		Terrestre	x	x		x						x				x		1815	Amér. du nord
613615	Symphyotrichum subulatum var. squamatum (L.) G.L.Nesbitt, 1909	Aster écailleux		PE envahissante		Terrestre	x	x		x		x	x	x	x	x		x	x	x	x	1914	Amérique du sud
128863	Veronica filiformis Sm., 1791	Véronique filiforme		PE envahissante		Terrestre	x			x	x			x	x	x	x	x	x		x		Asie occ.
128954	Veronica peregrina L., 1753	Véronique voyageuse		PE à surveiller		Terrestre	x			x			x		x	x	x	x	x			XVIII	Amér.
128956	Veronica persica Poir., 1808	Véronique commune, Véronique de Perse		PE envahissante		Terrestre				x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		Asie
	Vitis spp. (excl. V. vinifera subsp. sylvestris)	Vignes	inclus V.riparia, V.vinifera subsp. vinifera ...	PE à surveiller		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér. du nord
	Xanthium gr. strumarium	Lampourdes (ou Glouterons) du groupe strumarium	inclus X. orientale (subsp. orientale + subsp. ita	PE envahissante		Terrestre	x	x		x	x		x	x	x	x	x	x	x	x	x		Amér du sud, asie orie
130491	Xanthium spinosum L., 1753	Lampourde épineuse		PE à surveiller		Terrestre				x	x			x	x	x	x	x		x	x		Amér. du sud

3.4.2. Justification des modifications

Les modifications apportées au règlement écrit résident en la création d'un nouveau sous-secteur au sein de la zone UB, le sous-secteur UBb. La création de ce nouveau sous-secteur nécessaire afin d'adapter au mieux les règles d'urbanisme aux contraintes locales du site d'implantation et au projet.

En effet, en ce qui concerne le site d'implantation, celui-ci est marqué par deux principales contraintes. La zone rouge du PPRi de la Sausse obligeant les constructions à se concentrer au sud du secteur de Marignac vers la M112. La deuxième contrainte concerne la M112 qui de par son classement en tant que voie bruyante est soumise à Amendement Dupont.

Sur ce point des adaptations du règlement aux contraintes locales les modifications des règles d'urbanismes portent sur les règles suivantes.

Adaptations aux contraintes locales :

Article UB6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ; le retrait est ramené à 20m, conformément à l'étude Amendement Dupont, afin de concilier au mieux la protection des habitations vis-à-vis des nuisances sonores de la route et d'avoir suffisamment d'espace au sol pour réaliser tous les aménagements nécessaire au projet tels que les places de stationnement.

Les autres adaptations du règlement s'attardent à faire valoir l'intérêt général du projet, la création de logements sociaux, et des règles permettant au projet d'être le plus vertueux possible en matière d'environnement.

Faire valoir l'intérêt général du projet :

L'intérêt général du projet réside en la construction de logements sociaux dont la demande est très forte au sein de l'agglomération toulousaine, ainsi l'article « **UB 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » se voit amendé d'un alinéa supplémentaire imposant une part de 70% de logements sociaux pour le sous-secteur Ubb. **L'article UB 12** sur la stationnement des véhicules est également modifié pour prendre en compte cette part de logements sociaux.

Pour être vertueux en matière d'environnement :

Bien que le site du projet ne comporte que peu d'enjeux environnementaux il n'est pas impossible que de par sa proximité avec la rivière de la Sausse de petits animaux aient l'habitude de fréquenter ce lieu. De ce fait, pour ne pas impacter la végétation locale et environnante **l'article UB 13** sur les espaces libres fait référence à **une annexe devant être utilisée pour toute nouvelles plantations afin de ne pas choisir d'espèces envahissantes.**

L'autre aspect portant sur l'environnement est propre à la réduction de l'artificialisation des sols. Ainsi, malgré l'espace réduit et contraint du site il a été fait le choix de privilégier la densité à la surface au sol. De ce fait, 38 m² d'espaces libres par lot ou par logements sont demandés au sein de **l'article UB 13**, et **l'article UB 10** sur la hauteur des constructions permettent aux bâtiments du projet d'aller jusqu'à 3 étages en plus de rez de chaussée. Ces dispositions favorisent ainsi une densité relativement élevée pour permettre de laisser des espaces de plaines terre et ainsi limiter l'artificialisation des sols.

Enfin, l'article UB 12 sur le stationnement règlemente les places en surface qui doivent être perméables ou enherbées, là aussi dans le soucis de limiter l'artificialisation des sols au maximum.

3.5. INCIDENCES SUR LE PADD

Un des objectifs, l'objectif 1 de l'axe 1, du PADD est de faire du secteur de Marignac une des principales zones commerciales et de services de la commune. Cet objectif est toujours d'actualité et le présent projet faisant l'objet de la déclaration de projet n'entrave pas la réalisation de cette objectif.

Pour autant, le projet est incompatible avec le PADD puisque ce dernier indique que la vocation du secteur de Marignac est exclusivement l'accueil de commerces et de services. Il faut donc nuancer cela afin de rendre le projet compatible avec le PADD.

Les modification apportées à cet objectif apparaissent en rouge pour les éléments ajoutés et sont barrés pour les éléments supprimés.

1- DONNER À LA COMMUNE LES MOYENS DE SON DÉVELOPPEMENT EN RENFORÇANT SON PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.

Cet objectif répond à la nécessité pour la commune d'augmenter ses ressources financières pour lui permettre de mieux répondre aux besoins de ses habitants.

1.1 Prolonger l'aménagement des zones d'activités existantes

Zone d'activités de Marignac.

Cette zone située entre RD 112 et Sausse d'une part, le rond-point Marignac et la RD 70 d'autre part sera, à terme, une zone faisant le lien entre le village actuel et la nouvelle zone d'urbanisation près du collège.

Elle est frappée d'un handicap : l'inconstructibilité de la zone d'aléas du PPR de la Sausse et bénéficie d'un atout : sa situation en bordure de la RD 112.

Ces deux caractéristiques définissent les deux orientations de cette zone :

- bordure Sausse : zone verte naturelle incluant la "boucle verte" de Montrabé et des terrains pouvant accueillir des manifestations de plein air
- bordure RD 112 : zone à vocation ~~exclusive~~ **principale, mais non exclusive**, de commerces et services susceptible de devenir un pôle d'animation majeur sur la commune

Ces deux parties devraient être séparées par une voie parallèle à la RD 112 pour sécuriser le trafic et qui se poursuivrait par un piétonnier reliant le cœur du village. Cette zone d'entrée de ville fera l'objet d'un étude Amendement Dupont.

Le PLU proposera sur ce secteur un aménagement défini dans le document : « les orientations d'aménagement – Secteur de Marignac ».

Figure 71 : Modifications apportées au PADD

Par ailleurs, le schéma de synthèse des orientations du PADD flèche le secteur de Marignac comme devant uniquement accueillir des commerces et des services. Il est donc ajusté pour permettre la création de logements à cet endroit.

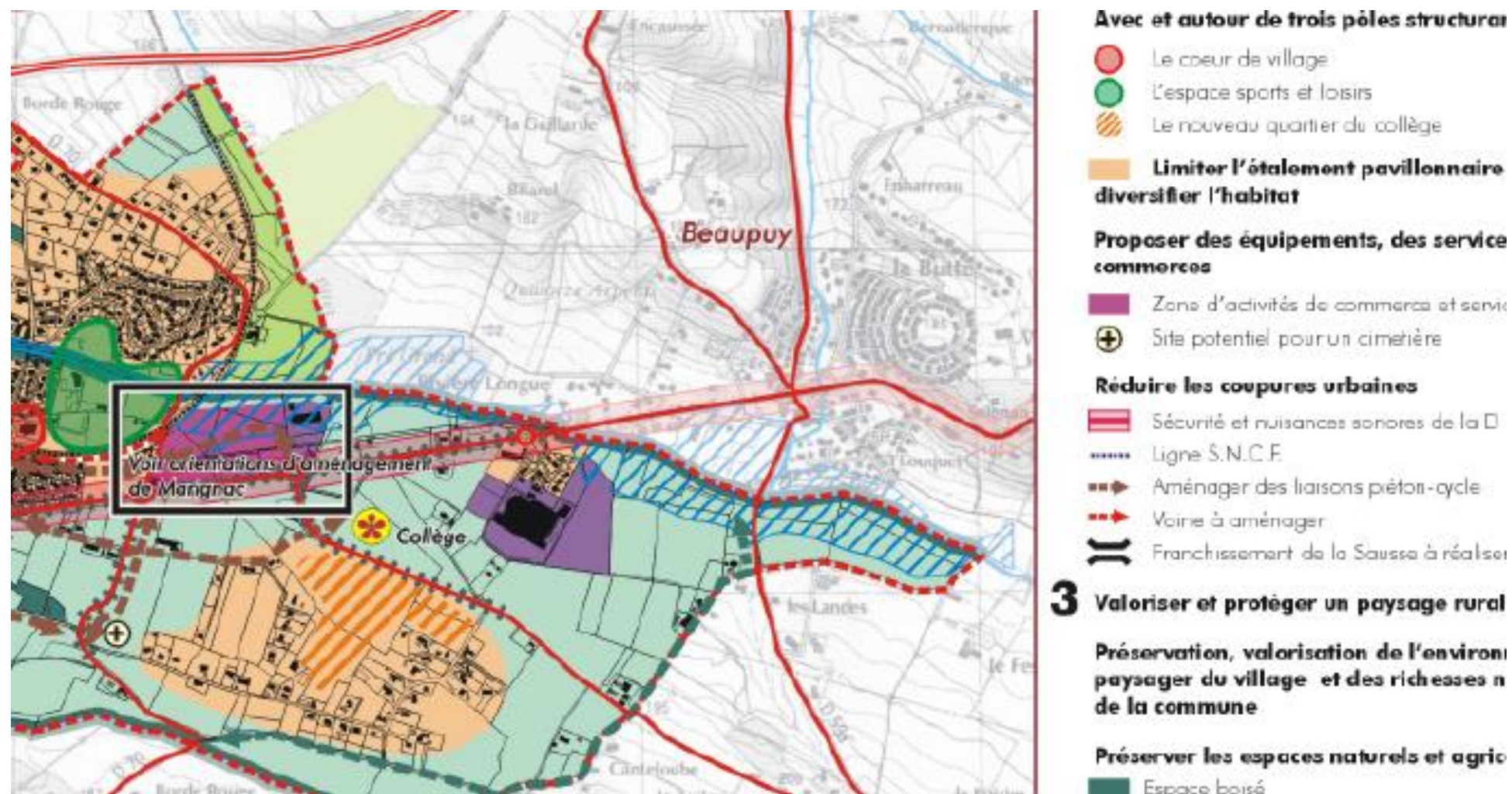
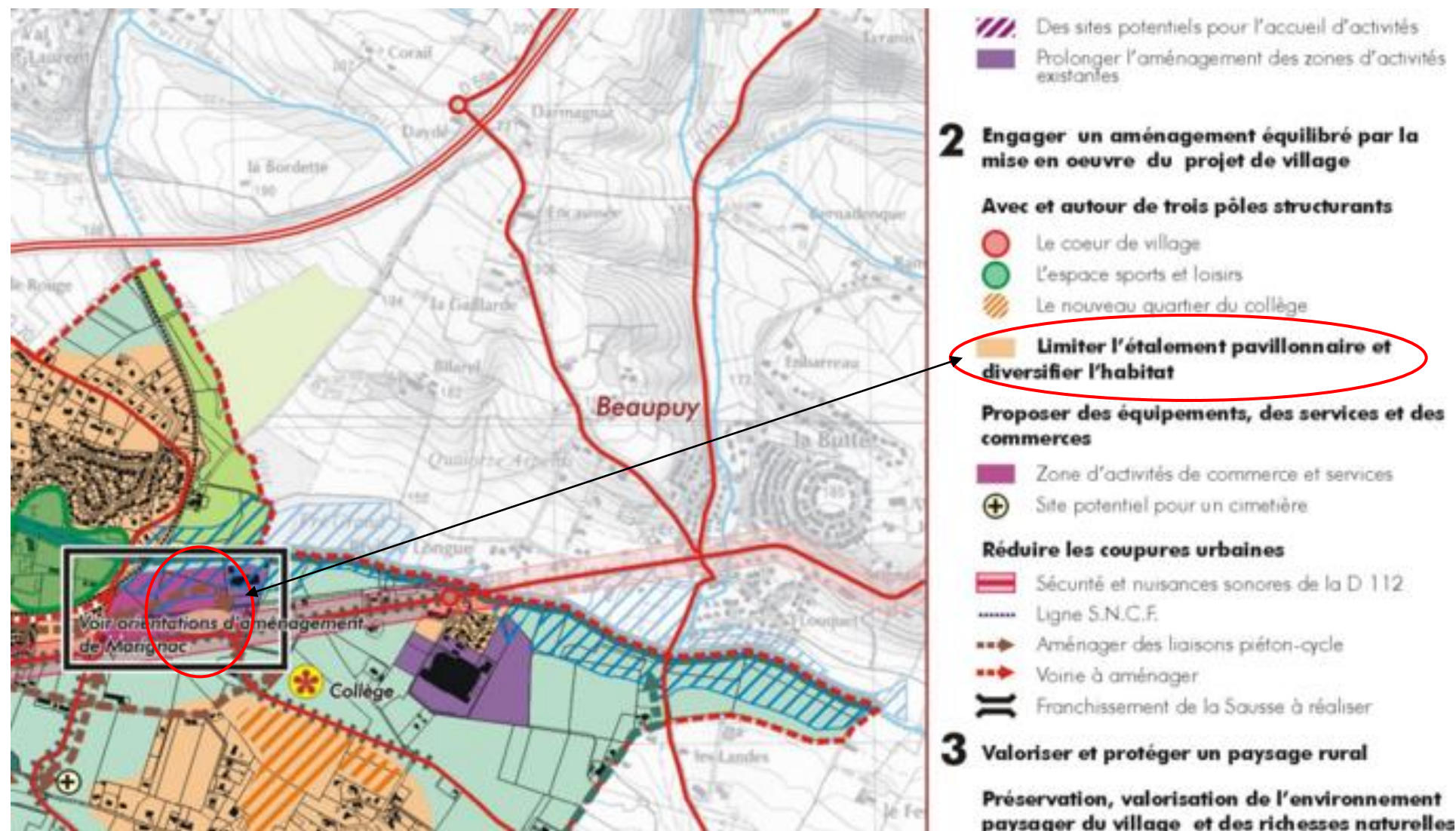
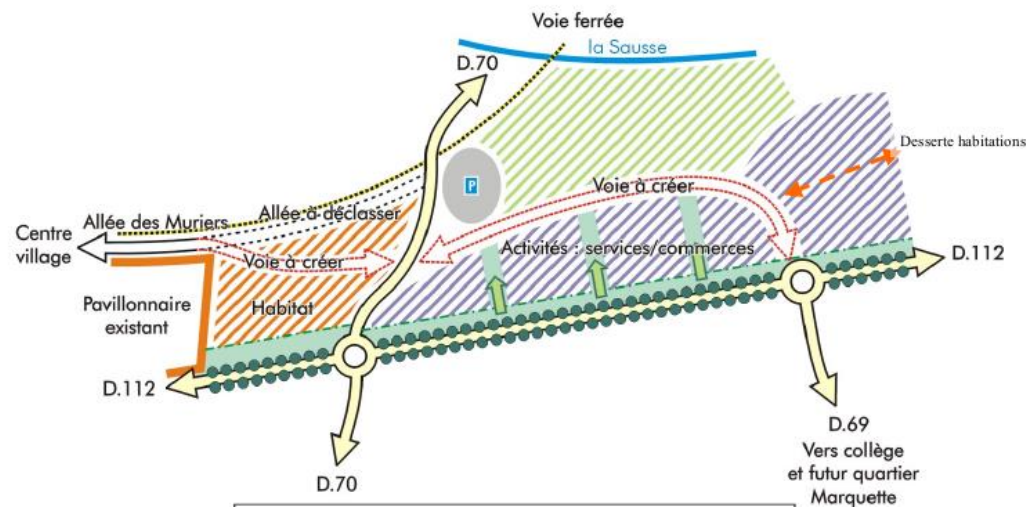
Schéma de synthèse des orientations du PADD avant modifications

Schéma de synthèse des orientations du PADD après modifications

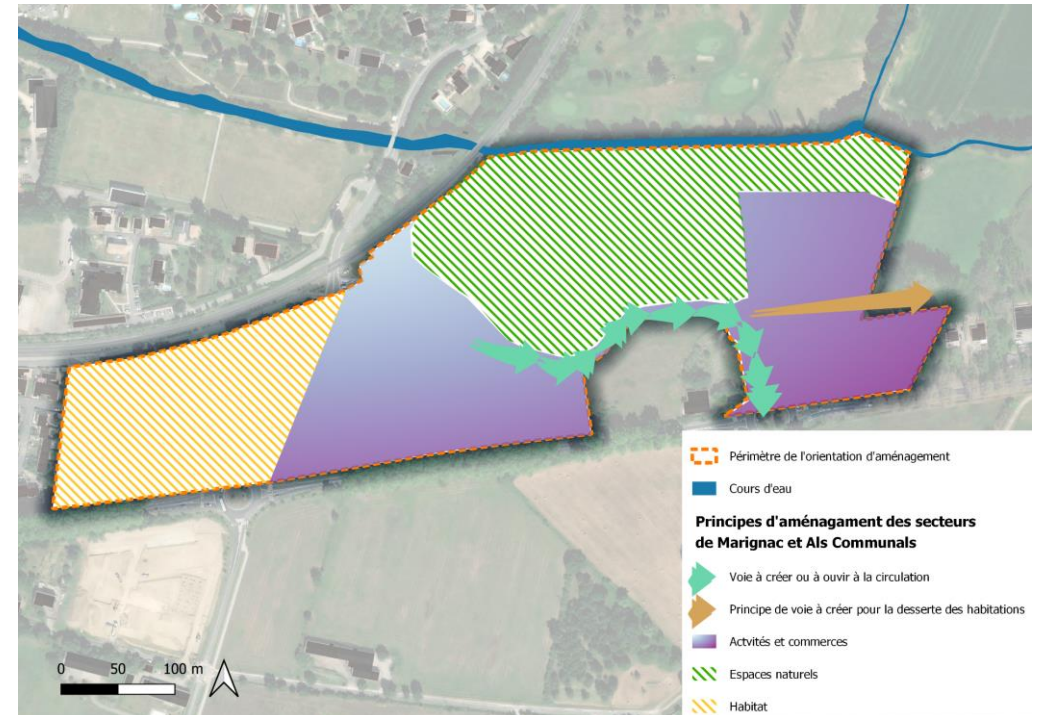
3.6. INCIDENCES SUR LES OAP

Le principe général de l'OAP actuel pour le secteur de Marignac est maintenu. Seul son périmètre est ajusté pour en sortir la zone de projet.

OAP avant modifications :



OAP après mise en compatibilité du PLU :



3.7. BILAN DES SURFACES

Sur ce tableau sont identifiés les zones qui ont évolué avec la procédure. La couleur rouge signifie que la zone a perdu de l'espace et inversement la couleur verte signifie que la zone a gagné de l'espace.

Les deux zones concernées par cette procédure sont les zones AUE3 et les zones UB.

Zonage	Avant modification	Après modification	Evolution
AUE3	9,24	8,11	- 1,13 ha
UB	76,98	78,11	+ 1,13 ha
Total	86,22 ha	86,22 ha	0 ha

Figure 72 : Bilan des surfaces à l'issue de la mise en compatibilité du PLU

ANNEXE 1 : PREDIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

PRE-DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZA DE MARIGNAC A MONTRABE (31)

OCTOBRE 2022



19 Chemin Saint-Pierre
31170 TOURNEFEUILLE
06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr
www.sire-conseil.fr

Table des matières

1	Localisation de la zone de projet.....	2
2	Les périmètres environnementaux connus et reconnus	2
2.1	Natura 2000	2
2.2	Zonages naturels de protection ou d'inventaire	2
2.3	Autres périmètres environnementaux connus et reconnus.....	3
3	Méthodologie	3
3.1	Habitat naturel et flore	3
3.2	Faune.....	3
3.3	Hiérarchisation des enjeux.....	3
	Habitats naturels.....	3
	Flore	3
	Faune	4
4	Résultats	4
4.1	Habitats naturels et flore	4
	Alignement d'arbres (G5 EUNIS)	6
	Prairie mésophile (E2 EUNIS).....	6
	Fourré (F3.1 EUNIS).....	7
	Secteur d'habitation	7
4.2	Faune.....	8
	Avifaune	8
	Entomofaune	9
	Reptiles.....	10
	Amphibiens	11
	Mammifères.....	11
5	Synthèse des enjeux.....	12
6	Séquence ERC mise en œuvre.....	12
	Évitement des secteurs à enjeux forts.....	12
	Création et maintien de haies bocagères	12
	Adaptation du calendrier des travaux	12

Table des figures et des tableaux

Figure 1 : Carte de localisation de la zone de projet	2
Figure 2 : Photographie du chemin à mobilité douce bordant la zone de projet au Nord (prise le 2 mai 2022)	4
Figure 3 : Pollution de la prairie mésophile (Photographie prise le 2 mai 2022)	4
Figure 4 : Carte des habitats naturels selon la typologie CORINE biotope	5
Figure 5 : Photographie de l'alignement de Platanes bordant la M112 (prise le 3 juin 2022)	6
Figure 6 : Photographie de la prairie mésophile (prise le 3 juin 2022)	6
Figure 7 : Photographie de la prairie mésophile située à l'OUEST de la zone de projet (prise le 3 juin 2022)	6
Figure 8 : Photographie de la colonisation du Robinier faux acacia au Sud de la zone de projet (prise le 3 juin 2022).....	7
Figure 9 : Photographie du Marronnier remarquable au sein du secteur d'habitation (prise le 2 mai 2022)	7
Figure 10 : Mésange charbonnière (à gauche) et Étourneau sansonnet (à droite) (photographies prises le 3 juin 2022).....	8
Figure 11 : Ascalaphe soufré photographie (prise le 20 mai 2022)	9
Figure 12 : Demi-deuil (à gauche) et Zygène de la filipendule (à droite) (photographies prises le 3 juin 2022).....	9
Figure 13 : Larve de Coccinelle asiatique (à gauche) et Libellule déprimée (à droite) (photographies prises le 5 mai et le 3 juin 2022)	9
Figure 14 : Sympetrum de Foscolombe (photographie prise le 3 juin 2022)	9
Figure 15 : Lézard des murailles (photographie prise le 3 juin 2022)	10
Figure 16 : Lézard des murailles (photographies prise le 20 mai 2022).....	10
Figure 17 : Pelophylax sp. (photographie prise le 20 mai 2022)	11
Figure 18 : Ragondin (photographie prise le 20 mai 2022).....	11
Figure 19 : Modélisation du projet	12
Figure 20 : Carte de synthèse des enjeux naturalistes	13

Tableau 1 : Exemple de hiérarchisation des enjeux pour les habitats naturels	3
Tableau 2 : Exemple de hiérarchisation des enjeux pour la flore	3
Tableau 3 : Critères de hiérarchisation des espèces faunistiques	4
Tableau 4 : Espèces floristiques inventoriées au sein de la prairie mésophile	6
Tableau 5 : Espèces floristiques inventoriées au sein des fourrés.....	7
Tableau 6 : Liste des oiseaux observés sur la zone de projet lors des prospections	8
Tableau 7 : Liste des insectes observés sur le site lors des prospections.....	9
Tableau 8 : Reptiles observés sur le site lors des prospections	10
Tableau 9 : Liste des amphibiens observés sur le site lors des prospections.....	11
Tableau 10 : Liste des mammifères observés sur le site lors des prospections	11
Tableau 11 : Synthèse des enjeux de conservation liés aux habitats naturels et à la flore	12
Tableau 12 : Synthèse des enjeux de conservation liés à la faune	12
Tableau 13 : Période recommandée pour la réalisation des travaux de défrichage/démolition/terrassement	12

1 Localisation de la zone de projet

La zone de projet se situe à Montrabé, dans la zone d’activité de Marignac.

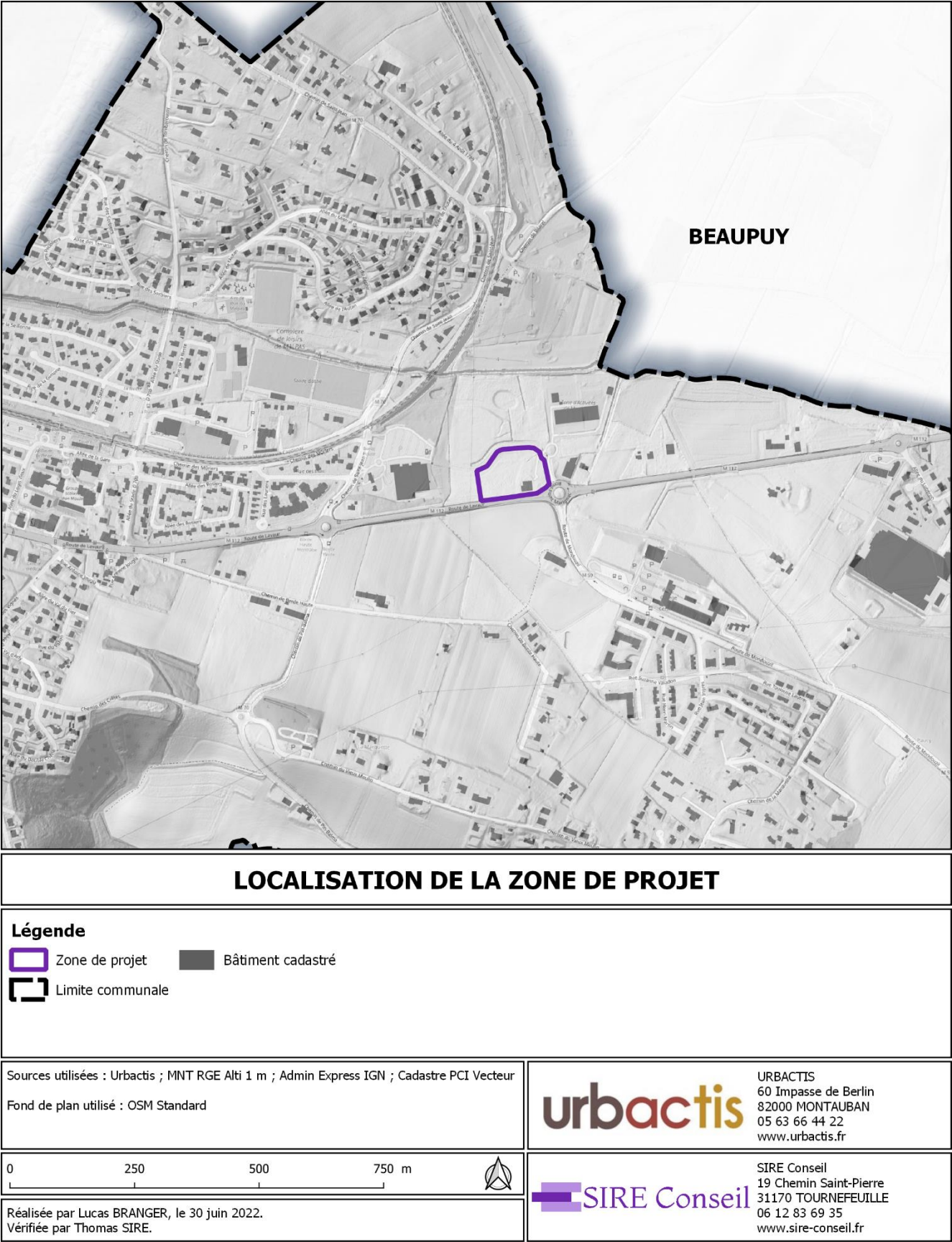


Figure 1 : Carte de localisation de la zone de projet

2 Les périmètres environnementaux connus et reconnus

2.1 Natura 2000

Dans le cadre de l’application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l’objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d’un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L’ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constitue le réseau Natura 2000.

La zone de projet n’est concernée par aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches, la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » et la ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac », sont localisés à 10 km à l’Ouest de la zone de projet et correspondent à la Garonne. La distance hydrographique la plus courte entre la Garonne et la zone de projet est de 26 km environ, via le cours d’eau de la Sausse qui longe le Nord de la zone de projet. Le projet n’est pas susceptible d’impacter les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000. Le site du projet n’entretient aucun lien de fonctionnalité écologique directe avec la Garonne et celle-ci n’est pas susceptible d’être impactée en cas de pollution accidentelle sur la zone de projet.

2.2 Zonages naturels de protection ou d’inventaire

Lancé en 1982, l’inventaire des ZNIEFF a pour objectif d’identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite, délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées. Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles délimitant de vastes secteurs présentant des potentialités environnementales intéressantes et englobant parfois plusieurs ZNIEFF de type 1. Si les projets d’aménagement au sein des ZNIEFF ne sont pas interdits ni soumis à autorisation à ce titre, les porteurs de projet doivent être vigilants quant à l’évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats qui ont justifié la désignation de ces zones. A cet effet, il existe au niveau régional des listes d’espèces et d’habitats dits « déterminants ». En effet, une jurisprudence constante montre que le juge administratif a, à de nombreuses reprises, sanctionné des porteurs de projet pour absence de prise en compte des richesses qui ont permis la désignation de ZNIEFF dans le cadre de projets d’aménagement.

La zone de projet n’intersecte aucune ZNIEFF.

Les ZNIEFF les plus proches correspondent à :

- La ZNIEFF de type 1 « Marais de Beaupuy et prairies humides de la Sausse » localisée à 2 km de l’Est de la zone de projet ;
- La ZNIEFF de type 1 « Bois de Preissac » localisée à 3,5 km du Nord-ouest de la zone de projet ;
- La ZNIEFF de type 1 « Bois et ruisseau du Grand Port de Mer » localisée à 5,4 km du Sud de la zone de projet ;
- La ZNIEFF de type 1 « Prairies de l’aérodrome de Toulouse-Lasbordes » localisée à 6,4 km du Sud-ouest de la zone de projet ;
- La ZNIEFF de type 1 « Prairies humides des bords de la Saune » localisée à 7,3 km du Sud de la zone de projet ;
- La ZNIEFF de type 1 « Prairies à Jacinthe de Rome de la Ferme cinquante » localisée à 11 km du Sud-ouest de la zone de projet ;
- La ZNIEFF de type 1 « Bois de Pouciquot » localisée à 10,5 km du Sud-ouest de la zone de projet ;

- La ZNIEFF de type 1 « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère » localisée à 10,5 km à l'Est de la zone de projet ;
- La ZNIEFF de type 2 « Garonne et milieux riverains, en aval de Montréjeau » localisée à 10,5 km à l'Est de la zone de projet.

Le projet n'est pas susceptible d'impacter les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces ZNIEFF.

2.3 Autres périmètres environnementaux connus et reconnus

La zone de projet n'est concernée par aucun autre périmètre environnemental ; une prairie à Orchis lacté, localisée à 5,4 km au Sud de la zone de projet sur la commune de Balma, est concernée par un arrêté de protection de biotope. En outre, la Garonne, localisée à 10 km à l'Ouest de la zone de projet, fait également l'objet d'un arrêté de protection de biotope en tant que zone nécessaire à la reproduction, au repos et à la survie de poissons migrateurs.

3 Méthodologie

Les inventaires ont été menés par Thomas SIRE et Gwladys TZVETAN, ingénieurs écologues faunistes, Clotaire BIGARÉ, botaniste junior, et Imane ROMANGIN, chargée d'études junior, le 2 et 20 mai ainsi que le 3 juin 2022. Les conditions météorologiques de ces visites étaient favorables aux observations naturalistes.

3.1 Habitat naturel et flore

Un inventaire des habitats naturels a été réalisé à l'échelle de la zone de projet. La notion d'habitat naturel a été définie par la Directive Habitats Faune Flore (directive de l'Union européenne 92/43/CEE) comme « un espace homogène par ses conditions écologiques, par sa végétation, hébergeant une certaine faune, avec des espèces ayant tout ou partie de leurs diverses activités vitales sur cet espace. ». Chaque milieu présentant un espace homogène a donc été inventorié et caractérisé selon la typologie CORINE biotope et EUNIS. De plus, une liste d'espèces végétales a été constituée.

3.2 Faune

Trois passages ont été réalisés par deux faunistes le 2 et 20 mai et le 3 juin 2022. Plusieurs groupes ont été prospectés au cours de ces journées : avifaune, entomofaune, mammofaune et herpétofaune. Le recensement de l'avifaune a été réalisé au chant et à vue. Une attention particulière a été portée à l'utilisation du site par les espèces. L'entomofaune a été prospectée à vue ou après capture au filet et identification en main quand cela s'est avéré nécessaire. Les potentiels sites de reproduction des amphibiens présents au sein de la zone d'étude ont été recensés et prospectés à vue. Les reptiles ont été prospectés à vue, avec une attention particulière portée aux lisières. Les mammifères ont été recensés à vue par observation directe et via la recherche de traces et indices de présence (sentes, empreintes, terriers, fèces...).

3.3 Hiérarchisation des enjeux

Habitats naturels

Afin de catégoriser et hiérarchiser les enjeux liés aux habitats naturels, différents critères ont été sélectionnés :

- L'intérêt communautaire voire prioritaire de l'habitat. La définition de ce critère se base sur l'annexe I de la Directive Habitat Faune Flore (DIRECTIVE 92/43/CEE DU CONSEIL) ;
- L'inscription en tant qu'habitat déterminant ZNIEFF ou non en Occitanie ;
- L'état de conservation de l'habitat, c'est-à-dire, si ce dernier est en très bon état de conservation ou s'il est dégradé, par exemple en raison d'une gestion inadaptée ou de la présence d'espèces exotiques envahissantes ;
- Son caractère naturel, semi-naturel ou artificiel.

Selon ces critères, une catégorisation en cinq classes a été opérée : enjeu très fort ; fort ; modéré ; faible ; très faible.

Tableau 1 : Exemple de hiérarchisation des enjeux pour les habitats naturels

Enjeux	Critère	Exemple
Très fort	Habitat d'intérêt communautaire prioritaire en excellent état de conservation.	Pelouse rupicole calcaire ou basiphile du <i>Alyso-Sedion albi</i>
Fort	Habitat d'intérêt communautaire prioritaire en état de conservation dégradé ou Habitat d'intérêt communautaire en bon état de conservation	Chenaie charmaie du <i>Galio-Carpinetum</i>
Modéré	Habitat déterminant ZNIEFF ou Habitat d'intérêt communautaire dégradé	Prairie de fauche atlantique dégradée
Faible	Habitat naturel commun en bon état de conservation	Friche
Très faible	Habitat naturel fortement anthropisé ou habitat naturel commun fortement dégradé	Voirie et espace associé

Flore

Les enjeux liés à la flore en elle-même ont été catégorisés selon différents critères :

- L'inscription à une liste rouge (régionale et/ou nationale) et sa rareté. L'enjeu est d'autant plus fort qu'une espèce est inscrite en liste rouge et qu'elle est rare ;
- Son inscription à l'annexe II de la Directive Habitat de l'Union Européenne (DIRECTIVE 92/43/CEE DU CONSEIL). Cette annexe liste toutes les espèces végétales dites d'intérêt communautaire ;
- Le critère de la patrimonialité. Ce critère se base sur la liste d'espèces déterminantes ZNIEFF Occitanie.

Les mêmes catégorisations que les habitats naturels ont été retenues pour les enjeux liés à la flore.

Tableau 2 : Exemple de hiérarchisation des enjeux pour la flore

Enjeux	Critère	Exemple
Très fort	Espèce inscrite à la liste rouge (LR) nationale ou régionale avec un statut de menace élevé (VU, CR ou EN)	<i>Cyperus laevigatus</i>
Fort	Espèce inscrite à la LR régionale avec un statut de menace élevé (VU, CR et EN) et déterminant ZNIEFF	<i>Bellevalia romana</i>
Modéré	Espèce patrimoniale ou espèce protégée faiblement menacée (NT)	<i>Allium pallens</i>
Faible	Aucune espèce patrimoniale présente	<i>Bellis perennis</i>
Très faible	Aucune espèce floristique	Terre à nue

Faune

Les enjeux attribués aux espèces et/ou aux groupes d’espèces sont liés à leur patrimonialité et à leur statut réglementaire.

La patrimonialité des espèces est déterminée à partir :

- Des listes rouges régionale et nationale qui définissent le statut de menace des espèces selon les catégories suivantes : « LC » : Préoccupation mineure, « NT » : Quasi-menacé, « VU » : Vulnérable, « EN » : En Danger et « CR » : En danger critique.
- Des listes régionales d’espèces déterminantes ZNIEFF. Leur désignation est justifiée par leur degrés de menace, leur vulnérabilité ou leur statut de protection. Les espèces pour lesquelles la région a une responsabilité particulière sont également prises en compte.
- Des Directives européennes « Habitat-Faune-Flore » de 1992 et « Oiseaux » de 2009 qui définissent les espèces d’intérêt communautaire pour lesquelles les états signataires se sont engagés à la protection et au maintien ou à la restauration des populations dans un état de conservation favorable.

Le statut réglementaire des espèces est défini par les quatre arrêtés suivants :

- Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- Arrêté du 15 septembre 2012 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection,
- Arrêté du 11 février 2021 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Les enjeux sont également pondérés en fonction de l’état de conservation des populations présentes sur le site et de l’utilisation qu’elles en font (habitat de reproduction, d’alimentation, d’hivernation, cycle biologique complet...).

Tableau 3 : Critères de hiérarchisation des espèces faunistiques

Enjeux	Critères	Exemples
Très fort	Espèce protégée avec un statut de menace élevé (VU, CR ou EN selon la liste rouge régionale et/ou nationale et faisant l’objet d’un Plan National d’Action (PNA)) et se reproduisant sur le site d’étude.	Sonneur à ventre jaune, Vautour moine, Gypaète barbu, Mélibée, Azuré de la sanguisorbe, Vison d’Europe
Fort	Espèce protégée avec un statut de menace élevé (VU, CR ou EN) ou une espèce non protégée mais menacée (CR ou EN). Ces espèces se reproduisent sur le site d’étude.	Triton marbré, Chardonneret élégant, Moineau friquet, Fadet des tourbières, Vipère péliade
Modéré	Espèce protégée faiblement menacée (NT). Espèce protégée menacée mais n’utilisant le site que comme zone d’alimentation ou de transit. Espèce non protégée mais menacée.	Bouscarle de Cetti, Pouillot fitis, Tarier pâtre, Cuivré des marais
Faible	Espèce protégée commune (LC) avec une vaste aire de distribution. Espèce non protégée et quasi-menacée (NT).	Semi-Apollon, Lézard des murailles, Couleuvre à collier, Lézard vivipare
Très faible	Espèce non protégée et commune.	Merle noir, Tourterelle Turque

4 Résultats

4.1 Habitats naturels et flore

La visite de la zone de projet a permis d’établir une carte des habitats naturels, présentée en page suivante.

Au total, 4 habitats naturels et semi-naturels ont été cartographiés dans le site du projet. La zone de projet est dominée par une prairie mésophile avec des traces d’ourlification. La zone de projet est bordée au Nord par un chemin à mobilité douce. Enclavée dans une zone d’activité, elle est dégradée.

Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée à l’échelle régionale ou nationale n’a été inventoriée.



Figure 2 : Photographie du chemin à mobilité douce bordant la zone de projet au Nord (prise le 2 mai 2022)



Figure 3 : Pollution de la prairie mésophile (Photographie prise le 2 mai 2022)



Figure 4 : Carte des habitats naturels selon la typologie CORINE biotope

Alignement d’arbres (G5 EUNIS)

À l’extrémité Sud de la zone de projet, en bordure du réseau routier, un alignement de Platane est présent. Les espèces floristiques retrouvées au sein de cet habitat sont très proches des espèces caractéristiques de la prairie mésophile dominant la zone de projet.



Figure 5 : Photographie de l’alignement de Platanes bordant la M112 (prise le 3 juin 2022)

Prairie mésophile (E2 EUNIS)

Cet habitat ouvert est largement dominant sur toute la zone de projet. Il est voisin d’espaces urbains utilisés (parking d’une grande surface ainsi qu’une zone d’activité) et dégradé par de nombreux déchets. En outre, la perturbation de ce milieu est caractérisée par le développement d’espèces exotiques envahissantes telles que l’Herbe de la pampa ou le Séneçon du Cap. De plus, cet espace est peu entretenu : ce dernier est sujet à la colonisation de plusieurs espèces ligneuses telles que le Cornouiller sanguin, le Peuplier noir ou le Frêne élevé, bien représenté au Nord de la zone de projet.



Figure 6 : Photographie de la prairie mésophile (prise le 3 juin 2022)

Tableau 4 : Espèces floristiques inventoriées au sein de la prairie mésophile

Strate	Famille	Nom scientifique	Nom commun	ZNIEFF
Arbustive	Cornacée	<i>Cornus sanguineae</i>	Cornouiller sanguin	-
	Fabacée	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia	-
	Fagacée	<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	-
	Oléacée	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	-
	Salicacée	<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	-
Herbacée	Amaryllidacée	<i>Allium sp.</i>	Ail	*
	Astéracée	<i>Caardus sp.</i>	Chardon	*
	Astéracée	<i>Jacobeae vulgaris</i>	Seneçon commun	-
	Astéracée	<i>Pulicaria dysenterica</i>	Pulicaire dysentérique	-
	Astéracée	<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap	-
	Astéracée	<i>Tragopogon sp.</i>	Salsifis sp.	*
	Caprifoliacée	<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux	-
	Convolvulacée	<i>Convolvulus arvensis</i>	Liseron des champs	-
	Cypéracée	<i>Carex flacca</i>	Laiche glauque	-
	Euphorbiacée	<i>Euphorbia flavicoma subsp. verucosa</i>	Euphorbe verruqueuse	-
	Fabacée	<i>Lotus corniculatus</i>	Lotier corniculé	-
	Fabacée	<i>Medicago arabica</i>	Luzerne d'Arabie	-
	Fabacée	<i>Medicago sativa</i>	Luzerne cultivée	-
	Fabacée	<i>Trifolium campestre</i>	Trèfle jaune	-
	Gentianacée	<i>Blackstonia perfoliata</i>	Blackstonie perfoliée	-
	Hypericacée	<i>Hypericum perforatum</i>	Millepertuis perforé	-
	Juglandacée	<i>Juglans regia</i>	Noyer	-
	Lamiacée	<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuille ronde	-
	Orchidacée	<i>Serapias vomeracea</i>	Sérapias à labelle allongé	-
	Plantaginacée	<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	-
	Poacée	<i>Anisantha sterilis</i>	Brome stérile	-
	Poacée	<i>Avena barbata</i>	Avoine pubescente	-
	Poacée	<i>Brachypodium pennatum</i>	Brachypode penné	-
	Poacée	<i>Bromus hordeaceus</i>	Brome mou	-
	Poacée	<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la pampa	-
	Poacée	<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	-
	Poacée	<i>Festuca arundianacea</i>	Fétuque faux roseau	-
	Poacée	<i>Gaudinia fragilis</i>	Gaudinie fragile	-
	Poacée	<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	-
	Poacée	<i>Poa pratensis</i>	Paturin des prés	-
	Poacée	<i>Trisetum flavescens</i>	Trisète jaunissant	-
	Polygonacée	<i>Rumex acetosa</i>	Petite oseille	-
	Renonculacée	<i>Ranunculus repens</i>	Renoncule rampante	-
	Rosacée	<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	-
	Rosacée	<i>Poterium sanguisorba</i>	Petite sanguisorbe	-
	Rosacée	<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	-
	Rosacée	<i>Rubus sp.</i>	Ronce	-

« - » : Non patrimoniale selon la liste ZNIEFF de 3^{ème} génération en Occitanie ; « * » : impossible à déterminer



Figure 7 : Photographie de la prairie mésophile située à l’OUEST de la zone de projet (prise le 3 juin 2022)

Fourré (F3.1 EUNIS)

Cet habitat envahit progressivement la prairie mésophile en raison de l’absence d’entretien. Au Sud de la zone de projet, les fourrés sont constitués exclusivement de Robinier faux acacia. Les espèces inventoriées au sein de cet habitat semi-ouvert sont présentées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 5 : Espèces floristiques inventoriées au sein des fourrés

Strate	Famille	Nom scientifique	Nom commun	ZNIEFF
Arbustive	Cornacée	<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	-
	Fabacée	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia	-
	Fagacée	<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	-
	Oléacée	<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	-
	Rosacée	<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	-
	Salicacée	<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	-
Herbacée	Astéracée	<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs	-
	Astéracée	<i>Potentilla reptans</i>	Potentille rampante	-
	Convolvulacée	<i>Convolvulus arvensis</i>	Liseron des champs	-
	Equisetacée	<i>Equisetum telmateia</i>	Prêle géante	-
	Juglandacée	<i>Juglans regia</i>	Noyer	-
	Poacée	<i>Arrhenaterum elatius</i>	Fromental	
	Poacée	<i>Trisetum flavescens</i>	Trisetè jaunissant	-
	Rosacée	<i>Rubus sp.</i>	Ronce	-

« - » : Non patrimoniale selon la liste ZNIEFF de 3^{ème} génération en Occitanie ; « * » : impossible à déterminer



Figure 8 : Photographie de la colonisation du Robinier faux acacia au Sud de la zone de projet (prise le 3 juin 2022)

Secteur d’habitation

Au sein de la zone de projet se trouve une habitation abandonnée. Elle est caractérisée par un jardin comprenant un Marronnier imposant. La strate herbacée correspond à la prairie mésophile se trouvant à proximité.



Figure 9 : Photographie du Marronnier remarquable au sein du secteur d'habitation (prise le 2 mai 2022)

4.2 Faune

Avifaune

10 espèces d’oiseaux ont été observées sur la zone de projet, 7 d’entre elles sont protégées à l’échelle nationale. Cette zone est fréquentée par un cortège d’espèces typiques des milieux urbains et périurbains telles que la Mésange charbonnière, la Mésange bleue, le Moineau domestique et le Merle noir.

Pour autant, une seule espèce patrimoniale constituant un enjeu modéré à fort a été contactée sur la zone de projet.

En effet, des pelotes de réjection de Chouette effraie ont été trouvées dans le bâtiment abandonné dans la zone de projet. Ce rapace nocturne est inféodé aux milieux ouverts et semi-ouverts de plaine et de moyenne montagne. Il s’observe rarement au-dessus de 600 mètres d’altitude. Il utilise des sites de nidifications diversifiés : cavités arboricoles, milieux rupestres, granges, greniers, clochers d’église.... Son régime alimentaire est constitué à 90 % de micromammifères. Bien que commun, il est classé « Vulnérable » sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de Midi-Pyrénées en raison de la baisse de ses effectifs constatée à l’échelle régionale. L’espèce est notamment menacée par le trafic routier responsable d’une part importante de la mortalité, par l’utilisation des pesticides qui impacte les populations de rongeurs qu’elle consomme ainsi que par la raréfaction de ses sites de nidification en raison de l’engrillagement des clochers pour lutter contre les pigeons et la rénovation des bâtiments (granges, greniers, vieux bâtiments agricoles...). En outre, la modification des paysages agricoles (remembrement, arrachage des haies, monoculture...) induit une réduction de ses territoires de chasse. La grange abandonnée au Sud-est de la zone de projet est favorable à sa nidification cependant les pelotes de réjections trouvées sur place ne semblent pas fraîches et correspondent probablement à des traces dîtes fossiles dans la mesure où aucun individu n’a été inventorié. L’espèce est également susceptible d’utiliser les habitats ouverts de la zone de projet pour chasser.

Les statuts réglementaires et patrimoniaux des espèces contactées au cours des visites de terrain sont listés dans le tableau ci-dessous. Les colonnes « LR MP » et « LR France » font référence aux listes rouges IUCN qui évaluent le statut de menace des espèces. La colonne « Protection » indique les oiseaux qui bénéficient d’un statut de protection à l’échelle nationale au titre de l’Arrêté du 29 octobre 2009. La colonne « Directive Oiseaux » fait référence aux espèces listées à l’annexe 1 de la Directive européenne Oiseaux du 30 novembre 2009 et pour lesquelles les états signataires se sont engagés à la protection et au maintien ou à la restauration des populations dans un état de conservation favorable. La colonne « ZNIEFF » fait référence aux espèces déterminantes ZNIEFF.

Tableau 6 : Liste des oiseaux observés sur la zone de projet lors des prospections

Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR Midi-Pyrénées	LR France	Protection	Directive Oiseaux	ZNIEFF	Utilisation du site
<i>Tyto alba</i>	Chouette effraie	VU	LC	Oui	Non	Non	Territoire de chasse
<i>Sturnus vulgaris</i>	Etourneau sansonnet	LC	LC	Non	Oui	Non	Nicheur possible
<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à tête noire	LC	LC	Oui	Non	Non	Nicheur possible
<i>Corvus corax</i>	Grand corbeau	LC	LC	Oui	Non	Non	Nicheur possible
<i>Oriolus oriolus</i>	Loriot d’Europe	LC	LC	Oui	Non	Non	Nicheur possible
<i>Turdus merula</i>	Merle noir	LC	LC	Non	Non	Non	Nicheur possible
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	LC	LC	Oui	Non	Non	Nicheur possible
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Mésange bleue	LC	LC	Oui	Non	Non	Nicheur possible
<i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique	LC	LC	Oui	Non	Non	Nicheur possible
<i>Columba palumbus</i>	Pigeon ramier	LC	LC	Non	Non	Non	Nicheur possible



Figure 10 : Mésange charbonnière (à gauche) et Étourneau sansonnet (à droite) (photographies prises le 3 juin 2022)

Entomofaune

Les prospections conduites dans le cadre de cette étude, ont permis l’identification de 17 espèces d’insectes dont 11 Rhopalocères, 3 Odonates, 1 Hétérocère diurne, 1 Coccinelle et 1 Ascalaphe. Il s’agit d’espèces communes à très communes, largement réparties régionalement.

Les prairies de la zone de projet sont fréquentées par un cortège de Rhopalocères généralistes inféodés aux milieux ouverts tels que l’Azuré commun, le Cuivré commun, le Demi-deuil ou la Mélitée du plantain.

Plusieurs individus immatures de Sympetrum de Foscolombe ont été observés dans les prairies. L’espèce utilise les habitats terrestres ouverts de la zone de projet comme site de maturation, de chasse et d’estivation.

Aucune espèce protégée ou possédant un statut de conservation défavorable à l’échelle régionale ou nationale n’a été observée au cours des prospections. Le site est peu susceptible d’accueillir une entomofaune patrimoniale.

L’ensemble des espèces identifiées lors des prospections est listé dans le tableau ci-dessous.

Tableau 7 : Liste des insectes observés sur le site lors des prospections

Groupe taxonomique	Nom scientifique	Nom vernaculaire
Ascalaphes	<i>Libelloides coccajus</i>	Ascalaphe soufré
	<i>Polyommatus icarus</i>	Azuré commun
Rhopalocères	<i>Aricia agestis</i>	Collier de corail
	<i>Lycaena phlaeas</i>	Cuivré commun
	<i>Melanargia galathea</i>	Demi deuil
	<i>Thymelicus lineola</i>	Hesperie du Dactyle
	<i>Melitaea parthenoides</i>	Mélitée de la lancéole
	<i>Melitaea cinxia</i>	Mélitée du plantain
	<i>Maniola jurtina</i>	Myrtil
	<i>Coenonympha pamphilus</i>	Procris
	<i>Pyrgus sp.</i>	Pyrgus sp.
	<i>Vanessa atalanta</i>	Vulcain
Odonates	<i>Coenagrion puella</i>	Agrion jouvencelle
	<i>Libellula depressa</i>	Libellule déprimée
	<i>Sympetrum fonscolombii</i>	Sympetrum de Foscolombe
Hétérocères	<i>Zygaena filipendulae</i>	Zygène de la filipendule
Coccinellidés	<i>Harmonia axyridis</i>	Coccinelle asiatique



Figure 11 : Ascalaphe soufré photographie (prise le 20 mai 2022)



Figure 12 : Demi-deuil (à gauche) et Zygène de la filipendule (à droite) (photographies prises le 3 juin 2022)



Figure 13 : Larve de Coccinelle asiatique (à gauche) et Libellule déprimée (à droite) (photographies prises le 5 mai et le 3 juin 2022)



Figure 14 : Sympetrum de Foscolombe (photographie prise le 3 juin 2022)

Reptiles

Plusieurs individus de Lézard des murailles ont été observés autour des bâtiments abandonnés dans la zone de projet. Ubiquiste et commensale, cette espèce est capable de s’adapter à une large gamme de milieux, même fortement urbanisés. Elle fréquente préférentiellement des habitats secs et ensoleillés. A l’instar de l’ensemble des reptiles, elle est protégée par l’arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et des reptiles protégés sur l’ensemble du territoire national et les modalités de leur protection. Très commune et largement répandue, elle constitue un enjeu faible.

Quatre espèces connues à l’échelle communale sont susceptibles de fréquenter la zone de projet (openobs, INPN ; BiodivOccitanie) :

Plusieurs observations de Couleuvre verte et jaune sont recensées sur la commune. Cette espèce généraliste occupe des milieux très diversifiés, secs ou humides. Les haies bocagères et les fossés localisés à proximité de la zone de projet constituent des micro-habitats attractifs.

Le Lézard à deux raies est connu dans le Sud-ouest et le Nord de la commune. Il occupe des milieux très diversifiés tels que les broussailles, les friches, les fourrés mais évite les zones à végétation clairsemée. Il occupe préférentiellement des milieux humides. La zone de projet lui est favorable en raison de la présence d’une strate herbacée dense.

Une donnée de Couleuvre helvétique est recensée dans un étang au Sud-est de la commune. Cette espèce semi-aquatique fréquente des milieux aquatiques et humides diversifiés ainsi que leurs abords où elle est assurée de trouver des amphibiens qui constituent la principale composante de son régime alimentaire-

La Tarente de Maurétanie, recensée dans le Sud de la commune, est un gecko d’origine méditerranéenne actuellement en expansion en Occitanie et Nouvelle-Aquitaine. Fortement anthropophile, les habitats de la zone de projet lui sont peu favorables.

Tableau 8 : Reptiles observés sur le site lors des prospections

Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR Midi-Pyrénées	LR France	Protection	DHFF	ZNIEFF
<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	LC	LC	Oui	Oui	Non



Figure 15 : Lézard des murailles (photographie prise le 3 juin 2022)



Figure 16 : Lézard des murailles (photographies prise le 20 mai 2022)

Amphibiens

Plusieurs individus appartenant au complexe des Grenouilles vertes ont été contactés dans la mare présente à une centaine de mètres au Nord du site d’étude dans la zone rouge du PPRI. Le complexe des Grenouilles vertes regroupe les espèces appartenant au genre *Pelophylax* : les deux espèces de Grenouilles vertes autochtones (la Grenouille de Perez et la Grenouille de Lessona), la Grenouille rieuse, espèce introduite originaire des régions à l’Est du Rhin et leurs hybrides, la Grenouille de Graf et la Grenouille commune. La détermination sur la base de critères morphologiques est impossible. Les espèces appartenant au complexe des Grenouilles vertes sont protégées partiellement (seuls les individus sont protégés) au titre de l’arrêté du 8 janvier 2021 qui fixe la liste des amphibiens et des reptiles représentés sur le territoire métropolitain et protégés sur l’ensemble du territoire national ainsi que les modalités de leur protection.

Aucune espèce d’amphibiens n’est recensée dans la bibliographie à l’échelle communale cependant certaines espèces ubiquistes communes et largement réparties sont susceptibles de se reproduire dans cette mare de la zone de projet telles que le Triton palmé ou l’Alyte accoucheur.

Tableau 9 : Liste des amphibiens observés sur le site lors des prospections

Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR Midi-Pyrénées	LR France	Protection	DHFF	ZNIEFF
<i>Pelophylax sp.</i>	Grenouilles vertes	LC	LC	Oui	Non	Non



Figure 17 : Pelophylax sp. (photographie prise le 20 mai 2022)

Mammifères

Plusieurs individus de Ragondin ont été observés au cours des prospections à une centaine de mètres au Nord du site du projet aux abords de la rivière de la Sausse. L’observation du cadavre d’un faon atteste que le Chevreuil européen peut fréquenter cette zone. Plusieurs mammifères communs, connus à l’échelle communale, sont susceptibles de fréquenter également cette zone : le Blaireau européen, le Sanglier, le Lièvre d’Europe, le Renard roux, le Lapin de Garennes, le Hérisson d’Europe, l’Ecureuil roux et la Taupe d’Europe (Source : openobs, INPN). Le Hérisson et l’Ecureuil sont protégés à l’échelle nationale au titre de l’arrêté du 15 septembre 2012 qui fixe la liste des mammifères protégés sur l’ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Tableau 10 : Liste des mammifères observés sur le site lors des prospections

Nom scientifique	Nom vernaculaire	LR Midi-Pyrénées	LR France	Protection	DHFF	ZNIEFF
<i>Capreolus capreolus</i>	Chevreuil européen	LC	LC	Non	Non	Non
<i>Myocastor coypus</i>	Ragondin	-	-	Non	Non	Non



Figure 18 : Ragondin (photographie prise le 20 mai 2022)

5 Synthèse des enjeux

La synthèse des enjeux naturalistes est présentée dans les tableaux ci-dessous :

Tableau 11 : Synthèse des enjeux de conservation liés aux habitats naturels et à la flore

Composante naturaliste	Enjeux
Alignement d'arbres	Faible
Fourré	Faible (fourré de Robinier faux acacia)
Prairie mésophile	Faible
Secteur d'habitation	Faible
Voirie et espace associé	Très faible
Flore	Très faible

Les enjeux de conservation des habitats naturels de la zone du projet sont faibles et concernent l’alignement de platanes, les fourrés de Robinier faux acacia et la prairie mésophile. La principale fonctionnalité de cet espace et de ses abords est son rôle d’expansion des crues de la Sausse. Deux espèces protégées à l’échelle nationale et connues dans le département, la Fritillaire pintade et la Jacinthe romaine, sont potentiellement présentes au nord de la zone d’étude, au niveau de la prairie qui jouxte le ruisseau de la Sausse. Les relevés n’ont pas été réalisés aux périodes adéquates, la première fleurissant à la mi-mars et la seconde en avril. La Fritillaire pintade, connue dans la région toulousaine, s’observe dans les prairies et boisements humides. La Jacinthe romaine, espèce rare, est caractéristique des prairies mésohygrophiles de fauche. Elle est notamment connue dans les prairies humides relictuelles le long du ruisseau de la Saune et de l’Hers-Mort, dans les ZNIEFF « Prairies humides des bords de la Saune » et « Prairies de l’aérodrome de Toulouse-Lasbordes ».

Tableau 12 : Synthèse des enjeux de conservation liés à la faune

Groupe taxonomique	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Enjeux
	<i>Tyto alba</i>	Chouette effraie	Fort
	<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à tête noire	Faible
	<i>Corvus corax</i>	Grand corbeau	Faible
	<i>Oriolus oriolus</i>	Loriot d’Europe	Faible
	<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	Faible
	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Mésange bleue	Faible
	<i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique	Faible
	<i>Troglodytes troglodytes</i>	Troglodyte mignon	Faible
	<i>Upupa epops</i>	Huppe fasciée	Faible
Reptiles	<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	Faible
Amphibiens	<i>Pelophylax sp.</i>	Grenouilles vertes	Faible
Mammifères	-	-	Très faible
Entomofaune	-	-	Très faible

Le principal enjeu de conservation faunistique concerne la Chouette effraie dont des traces, notamment des déjections, ont été observées au niveau du bâtiment abandonné dans le site du projet.

6 Séquence ERC mise en œuvre

Évitement des secteurs à enjeux forts

Le site du projet ne comprend pas d’enjeux de conservation fort. De plus, l’alignement de platanes et le fourré de Robinier faux acacia seront, selon l’état actuel d’avancement du projet, préservés dans des espaces de pleine terres.

Création et maintien de haies bocagères

Afin de préserver la quiétude des zones alentours, il est recommandé d’implanter des haies bocagères au Nord et à l’Ouest du périmètre du projet. Cela permettra de favoriser l’habitat et la reproduction des espèces observées à proximité.

Adaptation du calendrier des travaux

Le calendrier d’intervention des travaux devrait être adapté afin d’éviter toute destruction d’individus et toute perturbation du cycle de reproduction d’espèces protégées. Les travaux de défrichement seront idéalement réalisés à l’automne, hors des périodes de reproduction de l’avifaune et de l’herpétofaune qui s’étendent principalement de mars à août. La période d’hivernation des reptiles et des amphibiens, qui s’étend principalement de décembre à février, sera idéalement évitée. En effet, au cours de cette période le métabolisme des individus fonctionne au ralenti ce qui rend leur fuite délicate en cas de danger.

Tableau 13 : Période recommandée pour la réalisation des travaux de défrichement/démolition/terrassement

	Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Jui.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
Avifaune												
Amphibiens												
Reptiles												

En vert : les périodes favorables aux travaux, en rouge : les périodes non favorables aux travaux.



Figure 19 : Modélisation du projet



Figure 20 : Carte de synthèse des enjeux naturalistes

ANNEXE 2 : ETUDE AMENDEMENT DUPONT

ETUDE AMENDEMENT DUPONT

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
PREAMBULE	3
INTRODUCTION.....	4
LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE.....	8
ETAT DES LIEUX.....	10
1. Description de la M112.....	10
1.1. Deux principales fonctions.....	10
1.2. Un trafic soutenu et dangereux ?.....	10
1.3. Des transports en commun efficace	13
1.4. une place aux modes doux insuffisante.....	13
1.5. Carte de synthèse de l'état initial	14
2. Description du site de Marignac.....	15
2.1. une zone d'activité qui peine à se développer.....	15
2.2. Les grandes caractéristiques du secteur	15
2.3. Contexte environnemental	21
2.4. Synthèse des enjeux du secteur d'études.....	21
2.5. Synthèse des enjeux	23
LE PROJET URBAIN	25
1. Un projet de mixité fonctionnelle connecté à son environnement	25
2. Les principes d'aménagement	25
3. Les points ajustés par rapport à la précédente étude	25
TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLU	27
1. Propositions pour le plan de zonage :	27

PREAMBULE

Les articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, dictent les règles de construction valable le long des grands axes routiers. Ces articles, issues de l'amendement Dupont et de la loi n°95-101 du 2 février 1995, ont pour but d'amener les communes à avoir une réflexion sur leurs entrées de villes notamment à propos des questions de sécurité, de nuisances et d'intégration paysagère.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Cependant, selon l'article L111-7 du Code l'urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Par ailleurs, si la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme elle peut fixer des règles d'implantation différente à condition de réaliser une étude justifiant ces choix. L'article L111-8 du Code de l'urbanisme précise :

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

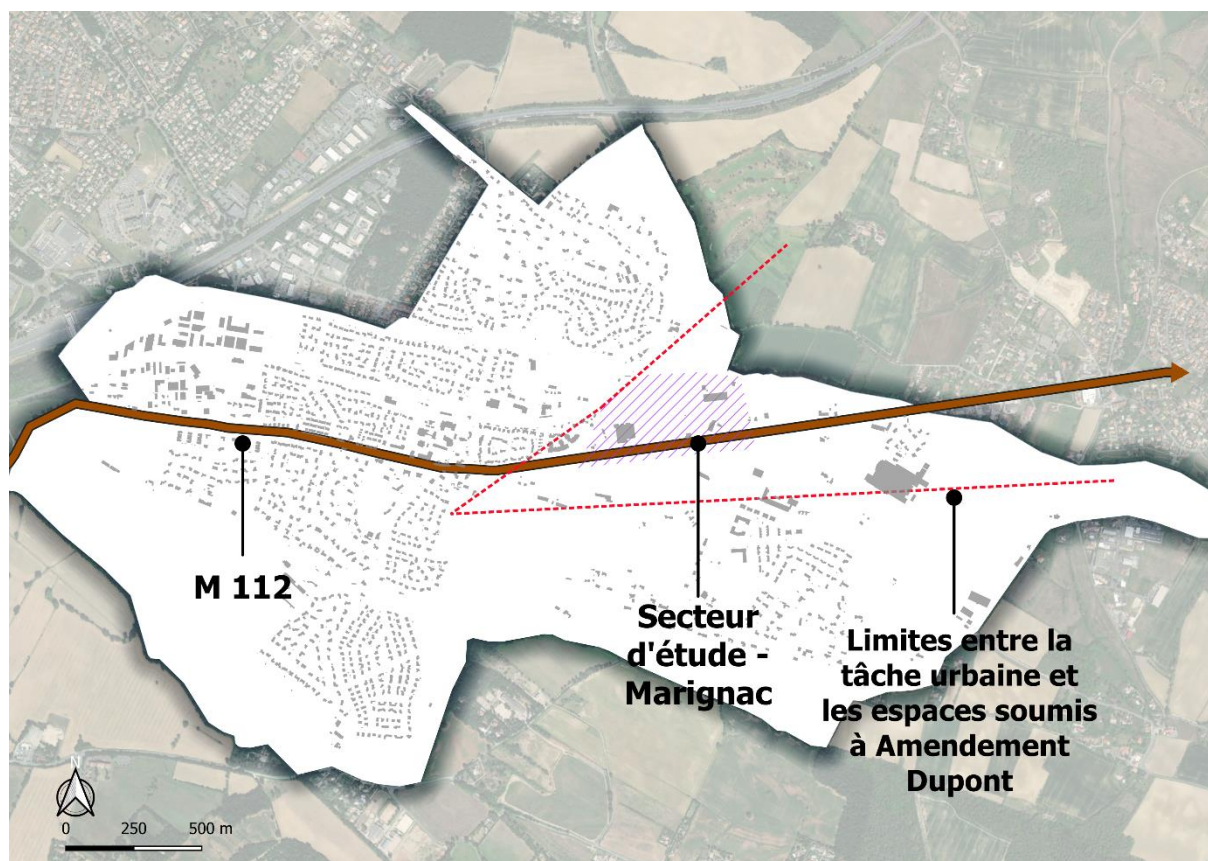
L'étude et ses préconisations dûment validées par la commune doivent être annexées au PADD et les orientations traduites sur le plan de zonage et dans le règlement du PLU. Dès lors la commune peut déroger aux règles édictées par l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

INTRODUCTION

La commune de Montrabé souhaite réaliser une opération d'aménagement à vocation résidentielle dans le secteur dit de Marignac, classée en zone AUE3 et dont la vocation est d'accueillir des activités et des commerces de proximité.

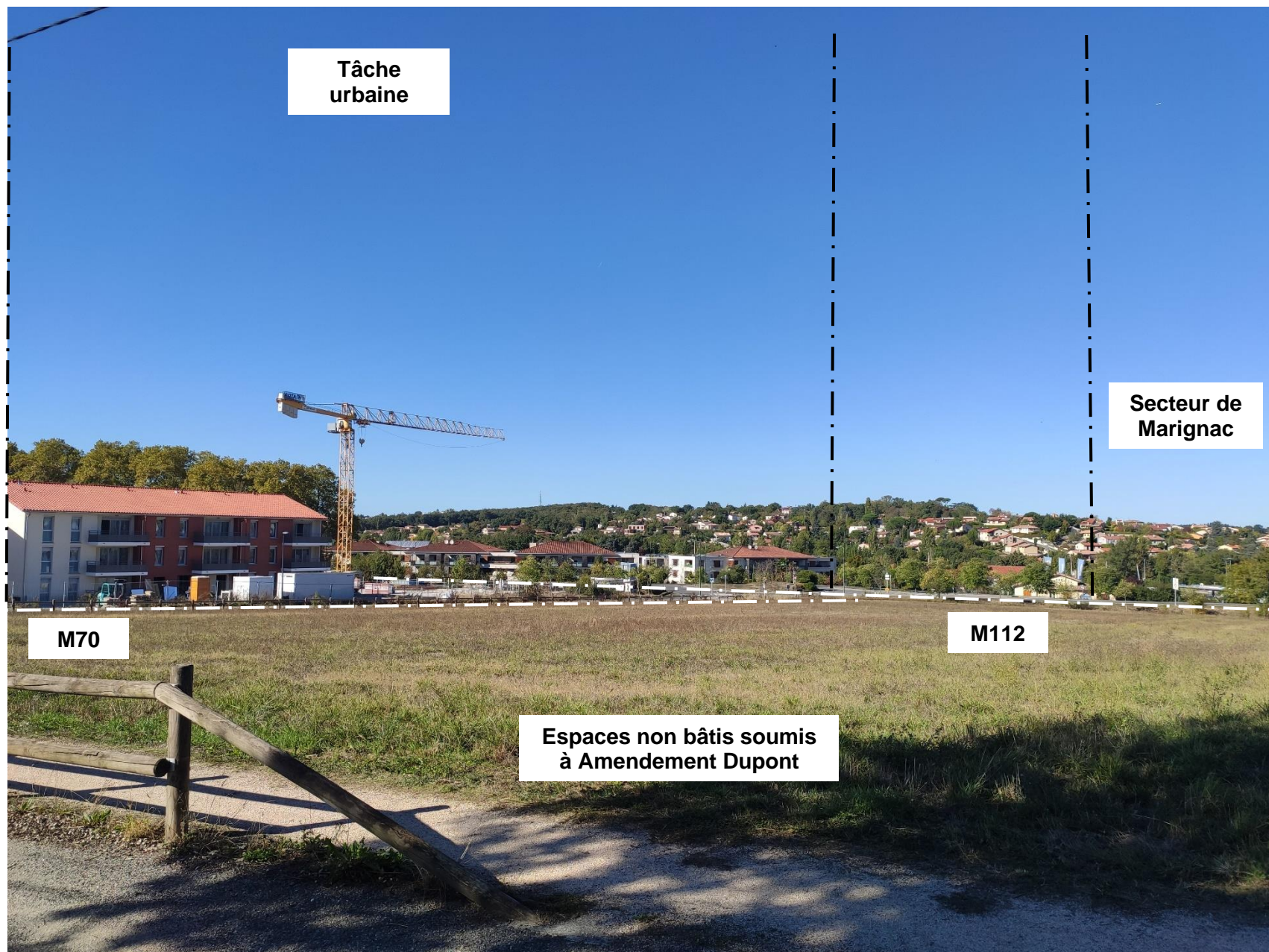
Au vu des difficultés rencontrées pour réaliser l'implantation d'activités commerciales et de la situation de la commune en termes de logements sociaux, au regard de la loi SRU, la commune de Montrabé souhaite requalifier la destination initiale d'une partie la zone. Pour ce faire, la collectivité a entrepris la démarche d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin qu'une partie de ce secteur puisse désormais accueillir des logements. Cette requalification de la zone répond davantage aux réalités commerciales et économiques du secteur de Marignac qui peine à accueillir de nouvelles entreprises. En effet, aucune nouvelle implantation n'a eu lieu depuis près de 10 ans. Dès lors, l'implantation de logements à cet endroit permet d'éviter de laisser ces espaces constructibles en friche. Par ailleurs, le projet prévoit la réalisation de 70% de logements sociaux et permettra ainsi d'apporter une réponse à la forte demande que connaît la métropole de Toulouse. Ce projet permet également de lutter contre la carence en logements sociaux que connaît la commune de Montrabé. En effet selon le recensement de 2019 et les données de l'Agence National de la Cohésion des Territoires, il manquait en 2019 près de 3000 logements sociaux au regard de la loi SRU.

Cependant, le site de Marignac se trouve en bordure de la M112, anciennement RD112 dite aussi Route de Lavaur, classée voie à grande circulation et soumise à l'amendement Dupont. En effet, en plus de se trouver en bordure de la M112 le secteur de Marignac se situe également en dehors des espaces urbanisés de la commune comme le montre la figure ci-dessous.



Limites entre la tâche urbaine de Montrabé et les espaces soumis à Amendement Dupont

La figure ci-dessus nous permet de constater que l'entrée dans la zone urbaine de Montrabé se trouve plus à l'ouest du secteur de Marignac au niveau de l'intersection entre la M70 et M112. A l'inverse, dans le sens ouest/est la densité du bâti diminue progressivement pour laisser place à des espaces agricoles et naturels.



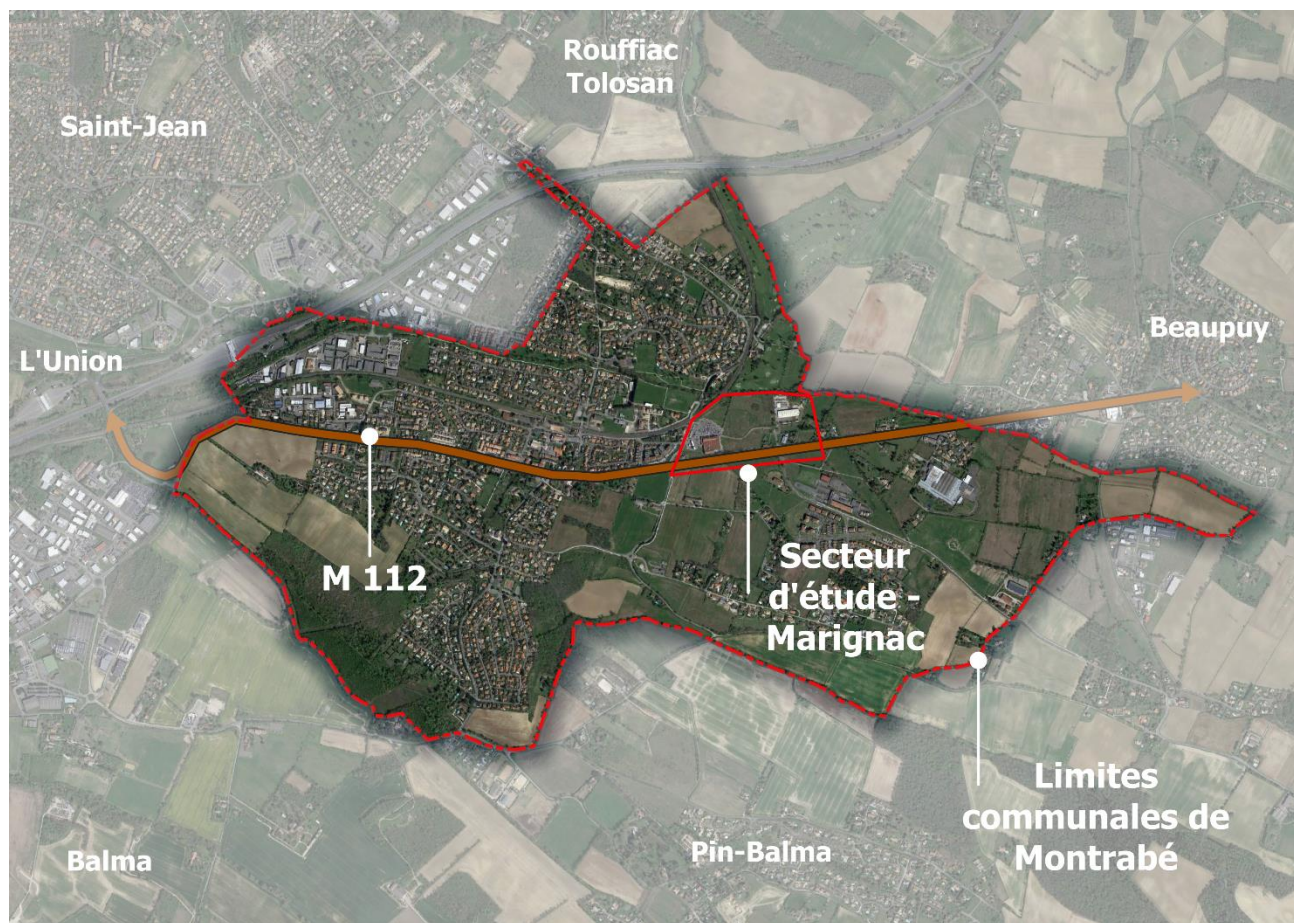
Intersection entre la M70 et M112, passage entre la tâche urbaine de la communes et les espaces soumis à Amendement Dupont – Octobre 2022 vue depuis le Chemin de Borde Haute

Ainsi, pour qu'un projet d'aménagement puisse être implanté dans ces espaces non urbanisés, selon des règles édictées par le PLU et non pas à 75 mètres de l'axe de la M112, il convient en application de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme, de réaliser une étude basée sur les spécificités locales du site prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ce présent document apporte donc un ensemble de réponses et de propositions relatives aux thématiques précédentes afin de permettre d'aménager au mieux le site concerné. Cette étude se basera sur la première étude réalisée dans le cadre du PLU de Montrabé et cherchera à mettre en exergue les enjeux soulevés par ce changement de projet au sein du secteur de Marignac.

L'objectif est donc ici de montrer si ce changement de projet apporte de nouveaux enjeux à la zone d'étude et si oui quelles peuvent être les réponses d'ordres architecturale, sécuritaire, relatives aux nuisances ou à l'urbanisme que le projet devra respecter pour garantir la meilleure insertion possible de ce dernier au sein de la zone d'étude.

LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE

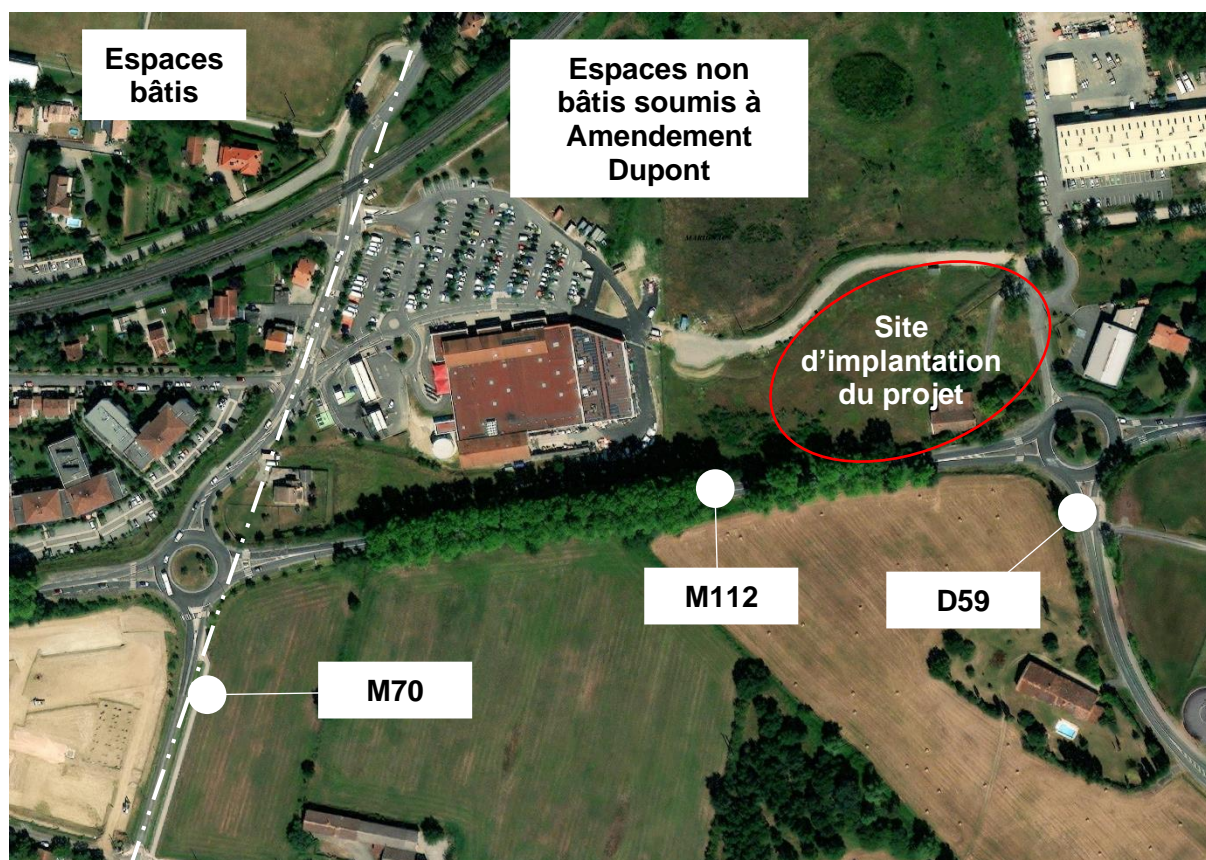
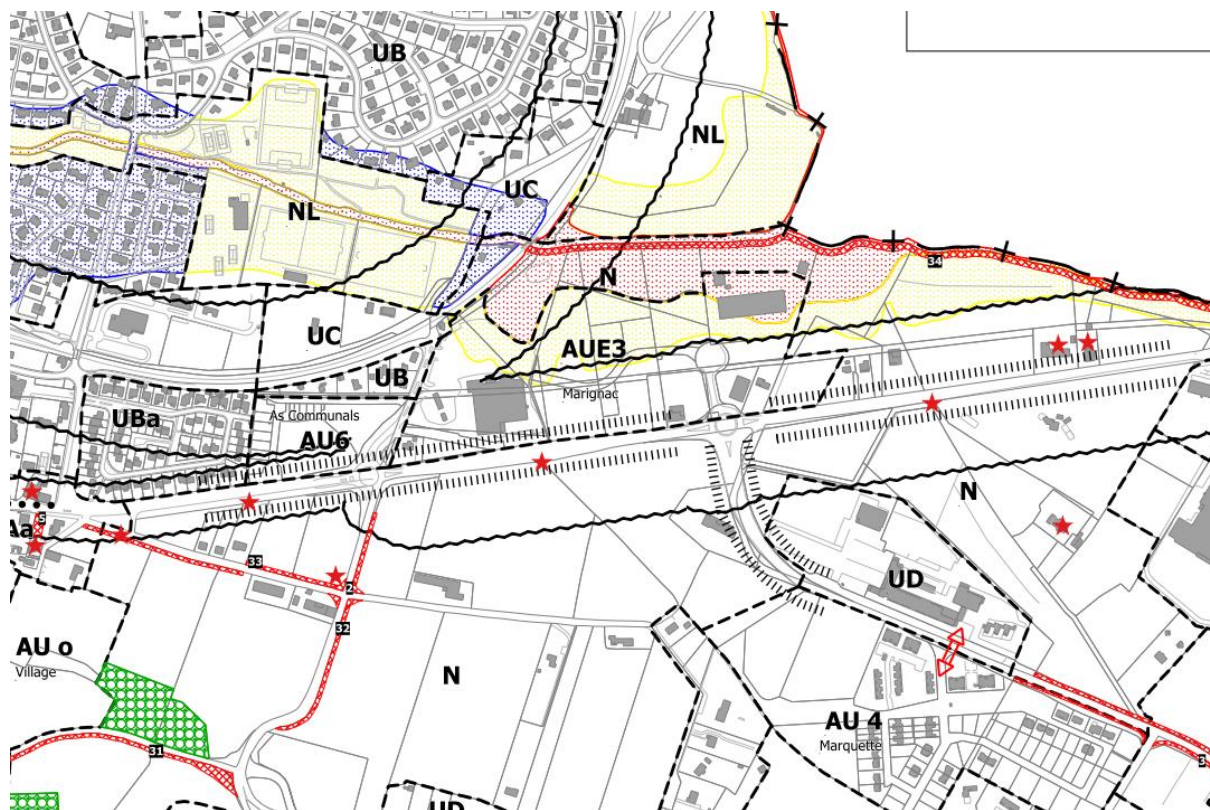


Vue aérienne permettant de localiser le secteur d'étude de Marignac par rapport à la M112

Le secteur d'étude correspond à une zone d'environ 16 hectares classée en partie en zone AUE3 pour 9 hectares et en partie en zone N pour 6 hectares. La zone AUE3 à vocation à accueillir des activités commerciales alors que la zone N n'est pas constructible et doit permettre de protéger l'environnement et les paysages.

La zone AUE3 est bordée par la route de Lavar sur un linéaire d'environ 600 mètres. Elle accueille aujourd'hui le Super U de Montrabé, une ancienne ferme, une maison d'habitation et deux bâtiments industriels. L'ancienne ferme, bien que visible sur la vue aérienne, a été démolie en janvier 2023.

La zone N correspond quant à elle à une zone inondable, identifiée au PPRI, et est bordée dans sa partie nord par la rivière de La Sausse. Ces zones correspondent aujourd'hui à des prairies.



ETAT DES LIEUX

1. Description de la M112

1.1. DEUX PRINCIPALES FONCTIONS

La M112 représente un des principaux axes structurants du secteur nord-est de l'agglomération toulousaine. Elle permet en outre de rejoindre à l'est l'autoroute A680 au niveau de Verfeil et de rejoindre à l'ouest le nord-est toulousain et les quartiers Roseraie, Argoulets et Jolimont.

Cet itinéraire confère à la M112 deux principales fonctions :

- **Fonction de desserte locale.**

La M112 assure la desserte des secteurs d'habitations des coteaux est toulousains. Les communes de Beaupuy et Montrabé sont desservies directement au niveau de leur centre-bourgs. D'autres communes alentours telles que Mondouzil et Pin-Balma profitent de cet axe de manière indirecte via respectivement la D59 et la D66. Enfin, la M112 permet la desserte de L'Union et Balma au niveau de leurs limites communales et du centre commercial Balma-Gramont.

- **Fonction de transit et de rabattement**

La M112 assure également une fonction de transit et de porte d'entrée sur Toulouse en permettant de rejoindre quatre stations de la ligne A du métro et deux parkings-relais. En outre elle donne la possibilité aux habitants de communes plus éloignées telles que Lavaur ou Verfeil de rejoindre Toulouse sans passer par l'autoroute.





Au niveau de Montrabé la M112 sépare la commune en deux parties notamment après ses intersections avec la M70 et la rupture de l'urbanisation. La partie ouest urbanisée, rassemblant les principaux équipements publics et zones d'activités. La partie est plus agricole et à urbanisation plus récente regroupant les quartiers pavillonnaires et le nouveau collège.

1.2. UN TRAFIC SOUTENU ET DANGEREUX ?

Selon un comptage effectué par Toulouse Métropole en mars 2021, le trafic sur la M112 est globalement soutenu puisqu'entre 10 000 et 11 500 véhicules empruntent chaque jour cette route.

Par ailleurs, la vitesse moyenne observée est légèrement supérieure à la vitesse limite autorisée mais peu d'accidents sont observés.

Synthèse globale (débit et vitesse)

		Débit		V50	V85	Infraction
TVC	TMJO	11 553	100%	53	59	66%
		10 964	95%	53	60	65%
		589	5%	53	58	70%
TVC	TMJA	10 490	100%	53	59	66%
		10 043	96%	53	60	66%
		447	4%	53	58	67%

PL = Poids lourds

TVC = Tous véhicules confondus

TMJO = Trafic moyen journalier ouvrable (du lundi au vendredi)

TMJA = Trafic moyen journalier annuel (du lundi au dimanche)

Source : comptage du 2 au 8/03/21 – route de Lavaur – Toulouse Métropole

En effet, bien que des rangées de platanes bordent de part et d'autre la route et peuvent donc représenter des obstacles potentiels, les aménagements existants permettent aux automobilistes de circuler en sécurité.

La présence de trois carrefours giratoires entre l'entrée de ville et l'entrée dans la zone urbaine ne laissent que deux tronçons linéaires d'environ 500 mètres de long pour l'un et 400 mètres pour l'autre ne permettant pas aux automobilistes de prendre beaucoup de vitesse. Par ailleurs, des glissières de sécurité sont présentes sur les portions à risques de la M112. Enfin, nous pouvons dire que la voie est large et les abords sont entretenus offrant une bonne visibilité d'ensemble.



M112 en direction de Toulouse avant d'entrer dans la zone urbaine de Montrabé en janvier 2023
- Source : Google Maps



M112 en direction de Toulouse au niveau du carrefour de Marignac en janvier 2023, intersection avec la D59 – Source : Google Maps

Au niveau sécuritaire peu d'aménagement sont donc à prévoir sur cette portion de la M112 même si quelques points accidentogènes peuvent être améliorés. Ces points correspondent aux trois accès des maisons présentes sur le site d'étude se faisant directement sur la M112.



Accès direct sur la M112 pouvant présenter un danger en janvier 2023 – Source : Google Maps

1.3. DES TRANSPORTS EN COMMUN EFFICACE

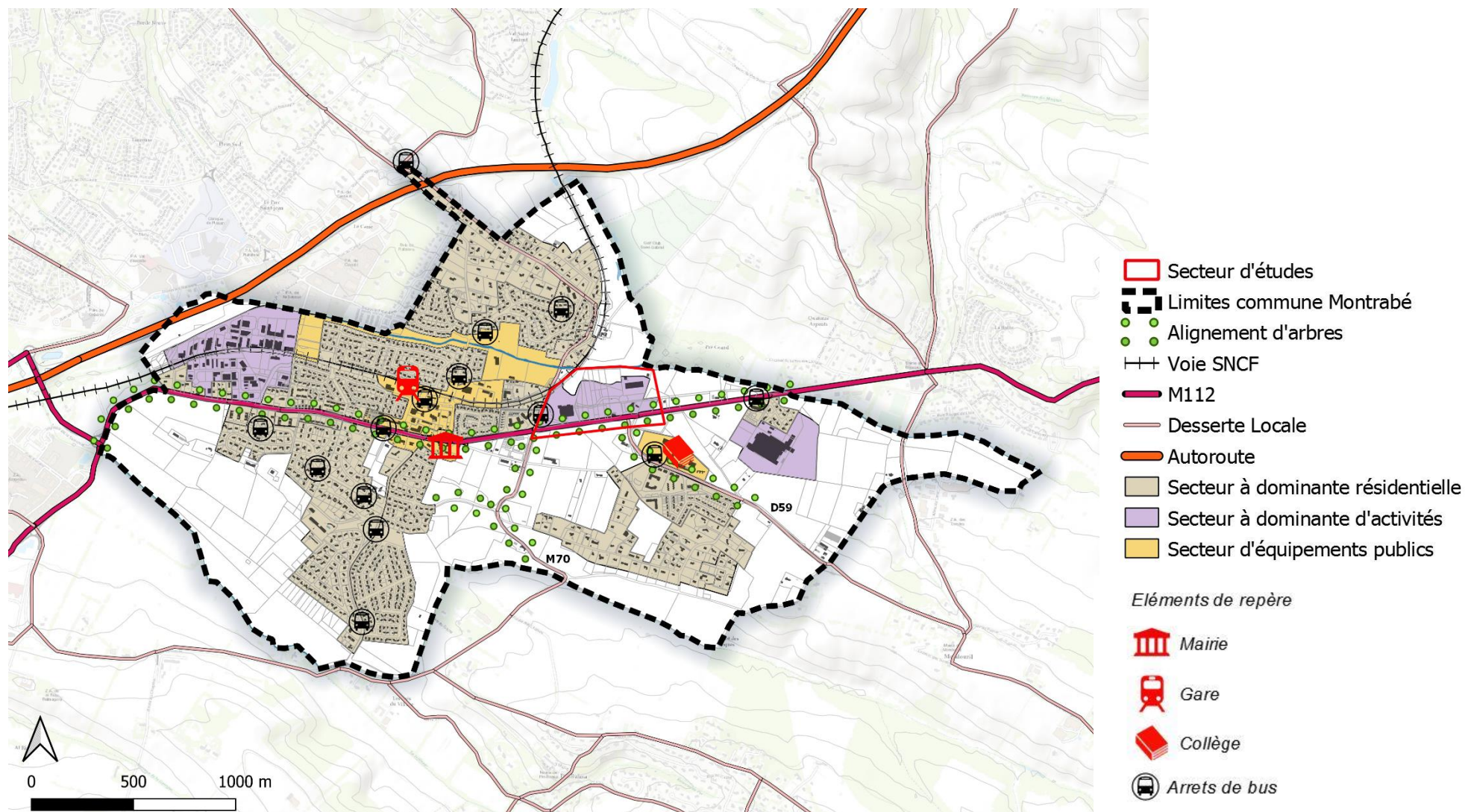
La commune de Montrabé est desservie par deux lignes du réseau de transports en commun Tisséo. La ligne n°20 de Balma-Gramont à Beaupuy dessert Montrabé via 13 arrêts, dont 3 situés sur la M70 ou à proximité immédiate. La ligne n°101 dispose de deux arrêts sur la commune et relie Balma-Gramont à Mondouzil en passant par le collège de Montrabé. Le secteur d'étude d'études de Marignac N'est pas directement desservi par les transports en commun mais se trouve à 200 mètres de l'arrêt du collège et 500 mètres de l'arrêt Bel Souleil. Par ailleurs la commune dispose d'une gare SNCF et est traversée par les lignes Toulouse-Rodez et Toulouse-Mazamet. La fréquence importante des lignes permet de se rendre au centre-ville de Toulouse et de rallier la gare Matabiau en moins de 10 minutes. La gare de Montrabé se trouve à moins de 1000 mètres du secteur de Marignac.

Enfin, la ligne interurbaine LIO n°376 entre Lavaur et Toulouse dessert la commune via 7 arrêts tous situés aux abords de la M112.

1.4. UNE PLACE AUX MODES DOUX INSUFFISANTE

Plusieurs secteurs de la M112 à Montrabé, notamment au niveau du secteur de Marignac ne sont pas accessibles aux piétons puisqu'il n'y existe pas de trottoirs le long de la voirie. De même, l'usage du vélo n'est pas sécurisé à ce niveau de la M112. Des aménagements en faveur des modes doux ont néanmoins étaient réalisés à certaines intersections comme au niveau de la D59 en direction du collège ou au niveau de la M70 en direction des quartiers pavillonnaires du sud de la commune et de Pin-Balma, mais la traversée de la M112 représente encore un obstacle difficilement franchissable pour les piétons ou les cyclistes.

1.5. CARTE DE SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL



2. Description du site de Marignac

2.1. UNE ZONE D'ACTIVITE QUI PEINE A SE DEVELOPPER

Le site de Marignac se situe dans la partie est de la commune aux abords de la M112 en direction de Beaupuy. Il s'agit d'un site de 16 hectares situé entre les intersections de la M112 avec la M70 à l'ouest et la D50 à l'est. Ce site est relativement enclavé car il est de plus bordé au nord par la rivière de La Sausse et la voie ferrée dans sa partie nord-ouest. Néanmoins, une voirie interne permet une desserte locale du site et ainsi de relier le centre de la commune sans emprunter la M112. Cette voirie est toutefois fermée à la circulation et son ouverture représente un des enjeux auquel le futur projet devra répondre. Le projet consistant en la création de logements, le trafic sur ce secteur risque d'être quelque peu augmenté, l'ouverture de cette voie centrale permettrait d'offrir une possibilité supplémentaire aux automobilistes et ainsi éviter de trop engorger la M112.

Plus de la moitié de la superficie du site (9.3 ha) est classée en zone AUE3 et a vocation à accueillir des activités et des commerces de proximité. Néanmoins, seules trois entreprises se sont implantées et le site peine à se développer et à attirer des activités commerciales et/ou industrielles, faisant face notamment à la concurrence de la zone d'activités située en entrée de ville à l'ouest de la commune. Cela fait plus de dix ans qu'aucune nouvelle entreprise ne s'est implantée sur le secteur de Marignac.

L'autre partie du site est classée en zone naturelle et correspond à des prairies enherbées inondables situées sur le lit majeur de la rivière de La Sausse. Ces prairies offrent par ailleurs un angle de vue remarquable sur les hauteurs de la commune.

Enfin trois habitations complètent également l'occupation du site. L'accès à ces trois habitations, et à celles à proximité immédiate du secteur d'études, se fait d'ailleurs bien-souvent directement depuis la M112. Ces accès directs représentent un risque au vu du fort trafic routier. De plus, ce type d'accès n'est également pas pratique et impose des temps d'attente sur le bord de la route assez longs avant de pouvoir s'insérer.

2.2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Marignac correspond à une zone encore peu urbanisée située dans la partie d'extension urbaine récente de la commune en entrée de ville. De l'autre côté de la M112, sur les coteaux, se trouve en effet le collège Paul Cézanne et des quartiers d'habitations récents sous forme d'habitats individuels et collectifs. Cette partie, faisant face au site de Marignac, est cependant principalement composée de terres agricoles à fort potentiel paysager puisque situées sur les coteaux de la commune et donc visibles de loin.

Malgré le réaménagement du giratoire de la D59 et la création d'une voie partagée le long de la route, la M112 représente un obstacle difficilement franchissable pour les piétons et les cyclistes. La circulation y est en effet dense et la vitesse autorisée est de 80km/h car cette portion de route ne se trouve pas dans la limite d'agglomération de la commune, le panneau d'entrée de la commune se trouvant 500 mètres plus à l'ouest.

Les nuisances sonores y sont donc importantes et cette partie de la M112 est d'ailleurs classée en voie bruyante de type 3 depuis l'arrêté de la Préfecture de Haute-Garonne du 26/07/2000. Ce classement correspond à un niveau sonore compris entre 70 et 76 dB(A) en journée et

entre 65 et 71 dB(A) la nuit. A ce titre la réglementation impose que les nouveaux bâtiments, dits sensible (habitation, établissement d'enseignement, de santé, de soins et sociaux) construits dans une bande de 100m de part et d'autre de la route respectent des normes d'isolation minimale selon le décret n°95-21 du 9 Janvier 1995.

Ainsi, comme le projet de logements prévu sur le secteur de Marignac engendrera l'arrivée de nouveaux habitants la sécurisation de ce carrefour et la réduction de ces nuisances par l'abaissement de la vitesse autorisée représente un enjeu majeur de ce nouveau projet. Pour répondre à cela le déplacement du panneau d'entrée de la commune quelques mètres avant ce giratoire peut être envisagé.

De même, la voie ferrée au nord du site, est également classée en voie bruyante de type 3 et impose également une isolation minimale pour tous les bâtiments nouvellement construits sur une bande de 100m.

Par ailleurs, la rivière de La Sausse présente un risque d'inondation et soumet la partie nord du site à un aléa fort. Ce risque d'inondation est répertorié au Plan de Prévention des Risques Naturels et à terme un cheminement piétonnier y sera réalisé selon l'emplacement réservé n°34.

Enfin, la partie de la M112 traversant le site de Marignac est caractérisée par un alignement de platanes qu'il convient de conserver pour leur contribution au paysage et à la sauvegarde de la biodiversité.

M 112 et alignement de platanes
au second plan

Commerce déjà présent sur le
secteur de Marignac

Zone inondable



Photo n°1 - Secteur de Marignac faisant l'objet de l'étude Amendement Dupont – Octobre 2022

M 112

Secteur de Marignac



Photo n°2 - Secteur de Marignac faisant l'objet de l'étude Amendement Dupont – Janvier 2023 – Source : Google Maps



Photo n°3 – Secteur de Marignac faisant l'objet de l'Etude Amendement Dupont - Janvier 2023 – Source Google Maps



Plan de localisation des photos

2.3. CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

La dernière réserve foncière mobilisable se trouve sur la partie centrale du site de Marignac. C'est donc dans cette zone que les aménagements pourront se réaliser. Toutefois, la partie nord de cette zone est classée en zone N et est inondable car correspond au lit majeur de la rivière de La Sausse. Elle est soumise à un aléa inondation fort et est inconstructible. Cette partie nord recense plusieurs zones humides et la majorité des habitats naturels pour la biodiversité. La partie plus centrale est soumise à un aléa faible. Plusieurs fossés et haies composent ces prairies enherbées.

2.4. SYNTHESE DES ENJEUX DU SECTEUR D'ETUDES

Infrastructures et sécurité :

Le giratoire entre la M112 et la D59 est à aménager notamment au vu des modes doux pour qui la traversée de la M112 en direction du collège représente un vrai obstacle. Par ailleurs, des liaisons douces, respectueuses de l'environnement et en adéquation vis-à-vis de la zone inondable, devront être intégrées à l'intérieur du site afin de le désenclaver et de l'ouvrir vers le centre-ville via la rue des Lilas et sur les quartiers nord de la commune via la M70. La vitesse doit être abaissée avant l'intersection avec la D50 pour limiter les nuisances sonores et les risques lors des traversées piétonnes notamment. Pour ce faire, un déplacement de changement de panneau d'entrée dans la commune peut être réalisé plus vers l'est de la M112. Enfin, comme le mentionnait déjà l'étude précédente, les accès directs aux habitations présentes sur le secteur de Marignac ou à proximité immédiate devront être déplacés au vu du caractère peu pratique et dangereux qu'ils représentent.

Paysage :

Les perspectives visuelles sur les coteaux de part et d'autre de la M112 sont à préserver et à valoriser au même titre que l'alignement de platanes caractéristique des traversées de communes. Pour ce faire, une réglementation voire une interdiction de la publicité à cet endroit peut être entrepris notamment via le Règlement Local de Publicité.

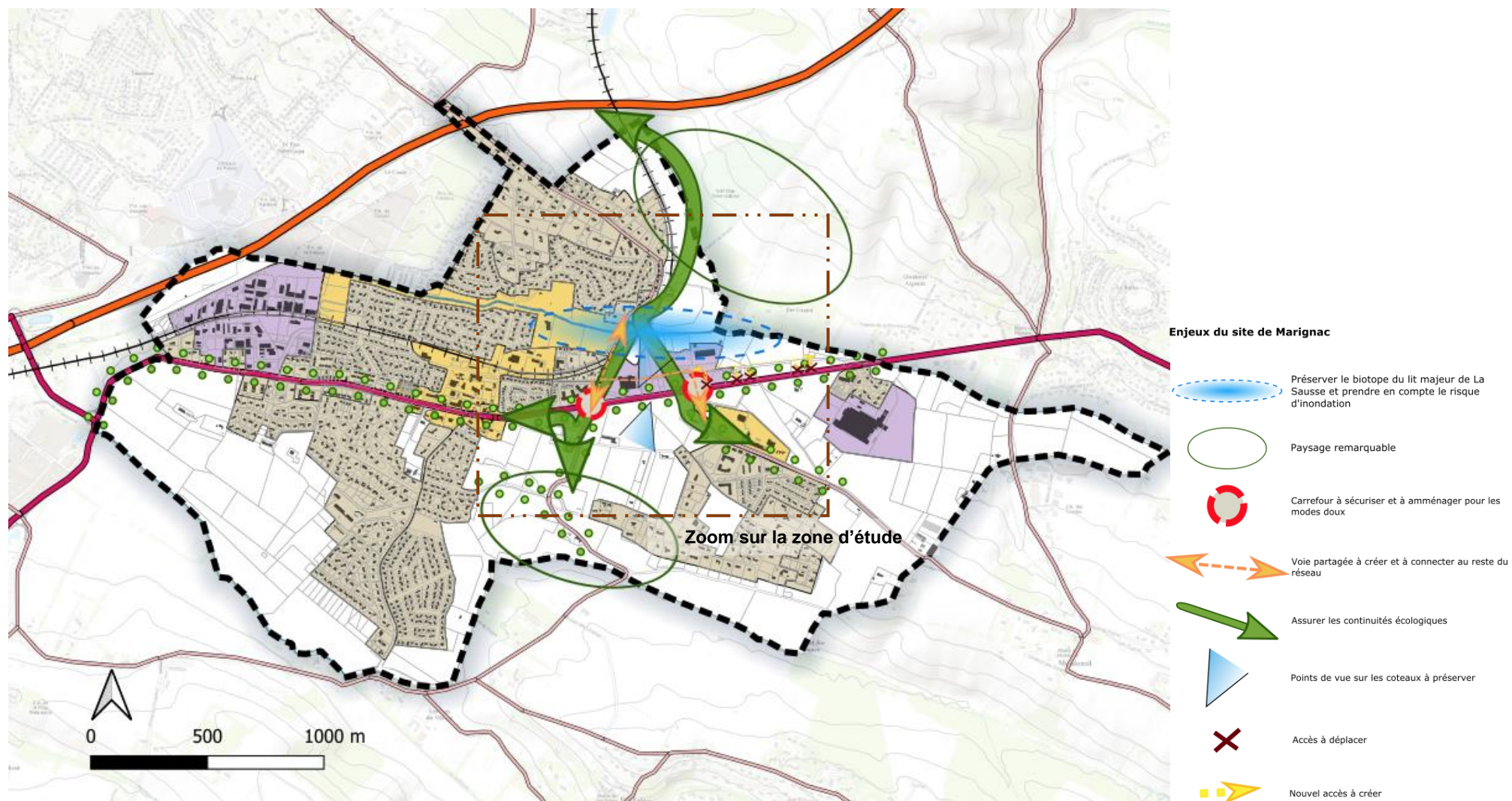
Milieu naturel :

Les aménagements et notamment les plantations qui auront lieu dans le secteur devront respecter une liste d'espèces proscrites qui ne devront donc pas être utilisées. Cette liste d'espèces, annexée au règlement écrit suite à la procédure de déclaration de projet, recense les espèces invasives interdites à la plantation car ces dernières peuvent venir concurrencer les espèces déjà présentes et venir bouleverser le biotope du lit majeur de la Sausse à proximité.

Urbanisme :

L'enjeu est ici de permettre l'extension de la commune dans un secteur enclavée et réduit, de par ses caractéristiques environnementales et notamment de par la zone inondable inconstructible. La préservation du paysage, des éléments environnementaux et la bonne intégration aux extensions récentes devront être pris en compte dans l'aménagement de ce site. De plus, un projet à vocation résidentielle ou mixte est à privilégier au vu des difficultés

rencontrées pour accueillir des activités commerciales ou industrielles. Enfin, au vu de l'espace constructible réduit, l'implantation des bâtiments devra se faire côté route et privilégier ainsi la réalisation de voiries ou de places de stationnement côté inondable. Cet aménagement devra également être un marqueur d'entrée de ville de par son architecture.

2.5. SYNTHESE DES ENJEUX



Zoom sur le secteur de Marignac

LE PROJET URBAIN

1. Un projet de mixité fonctionnelle connecté à son environnement

La situation globale du secteur de Marignac n'ayant que peu évoluée les éléments ci-dessous sont repris de la précédente étude.

La vocation économique sur le secteur de Marignac existait au POS. Le PLU reconduit cette vocation et la précise puisque du commerce et des services sont destinés à s'implanter. Le nouveau projet comprend par ailleurs la possibilité de la réalisation de logement sur cette zone.

Le projet proposé devra constituer par son aménagement une continuité entre le centre du village et le futur quartier du collège. C'est notamment par une liaison, tous modes confondus à travers ce secteur, qu'une alternative à la M 112 devra être recherchée.

2. Les principes d'aménagement

La situation globale du secteur de Marignac n'ayant que peu évoluée les éléments ci-dessous sont repris de la précédente étude.

Pour la zone d'activités compte tenu des contraintes de zone inondable qui réduisent l'emprise utile à la construction, il est nécessaire de rapprocher les bâtiments de la M 112 et d'effectuer les aménagements d'infrastructure (voirie et parking) en zone jaune du PPRI.

3. Les points ajustés par rapport à la précédente étude

Cette étude Amendement Dupont se veut être une mise à jour de la précédente réalisée au moment de l'élaboration du PLU de Montrabé. Elle définit les grands enjeux urbains, architecturaux, relatifs aux nuisances et à la sécurité en prenant en compte le fait que le secteur de Marignac puisse désormais accueillir des logements. Pour cela un abaissement de la vitesse est préconisé sur la portion de la M112 avant l'intersection avec la D50 afin de sécuriser les traversées, qui de par l'arrivée de nouveaux habitants, seront plus nombreuses. Pour ce faire il est recommandé de déplacer le panneau d'entrée de ville plus à l'est sur la M112 pour abaisser la vitesse obligatoire à 50km/h. Par ailleurs, le maintien des perspectives paysagères sur les coteaux situés de part et d'autre de la M112 mais également les perspectives visuelles des alignements de platanes ont été identifiés comme étant à enjeu. Le projet de logement devra contenir des trouées visuelles permettant le maintien de ces perspectives. Par ailleurs, une réglementation pour éviter la publicité sauvage en bord de voirie peut être entrepris pour là aussi garantir le maintien de ces paysages. Une liste d'espèces à proscrire pour les plantations sera également annexée au règlement écrit suite à la procédure de déclaration de projet afin d'éviter que ces dernières ne viennent concurrencer les espèces déjà sur site et bouleverser ainsi le biotope du lit majeur de la Sausse.

Enfin, la partie de la zone AUE3 du secteur de Marignac faisant l'objet de la procédure de déclaration de projet sera sortie du périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation. Pour autant les principes d'aménagements de cette présente étude Amendement Dupont doivent être respectés dans leur globalité au niveau de la zone de Marignac.

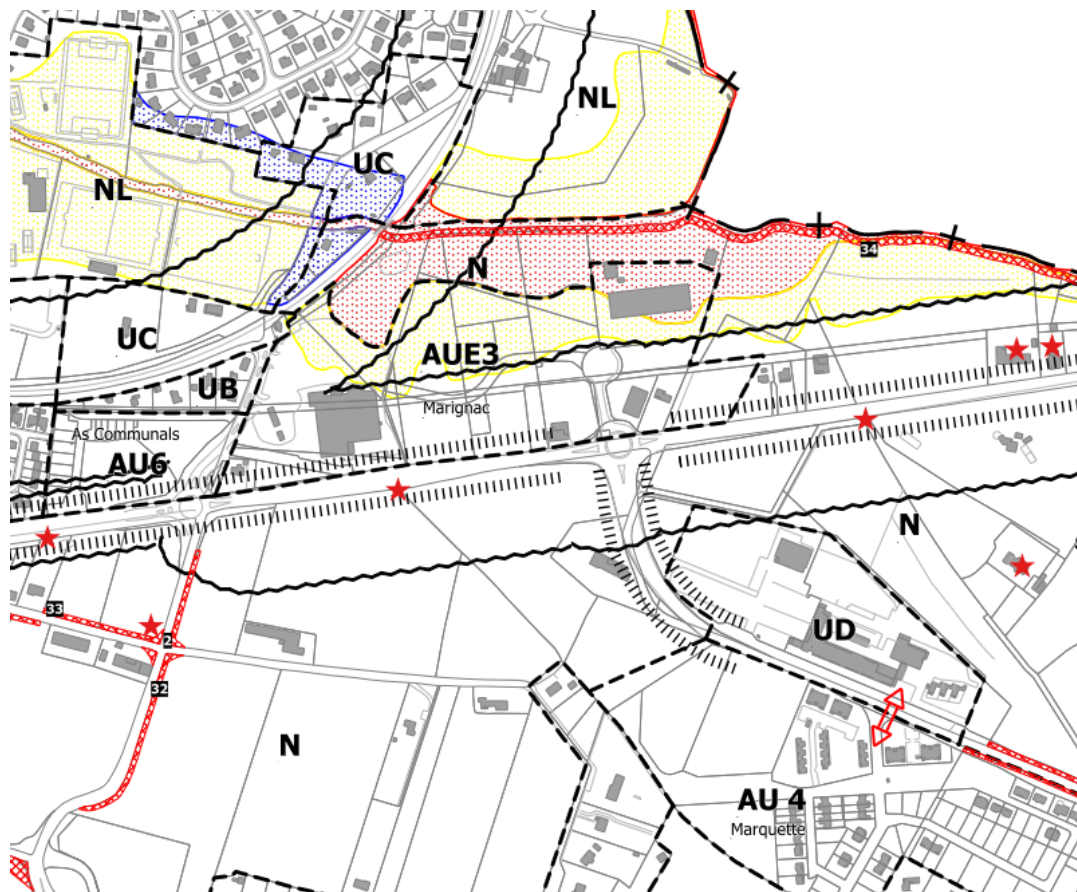


Principes d'aménagements des abords de la M112 conformément à l'étude Amendement Dupont

TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLU

1. Propositions pour le plan de zonage :

Ajustement du périmètre actuel de l'OAP pour lever les prescriptions sur le site du projet et création d'un sous-secteur UB b. Ce sous-secteur a vocation à accueillir de l'habitat.



Extrait du règlement graphique actuel



Extrait du règlement graphique après mise en comptabilité du PLU