



Autorité environnementale

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>

**Avis délibéré de l’Autorité environnementale
sur la zone d’activité « Les haies de Vic » sur la
commune de Castanet-Tolosan (31)**

n°Ae : 2019-84

Avis délibéré n° 2019-84 adopté lors de la séance du 23 octobre 2019

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

L'Ae¹ s'est réunie le 23 octobre 2019 à La Défense. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la zone d'activité « Les haies de Vic » sur la commune de Castanet-Tolosan (31).

Ont délibéré collégalement : Nathalie Bertrand, Barbara Bour-Desprez, Marc Clément, Pascal Douard, Christian Dubost, Louis Hubert, Christine Jean, Philippe Ledenvic, François Letourneux, Serge Muller, Thérèse Perrin, Eric Vindimian, Annie Viu, Véronique Wormser.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Était absente : Sophie Fonquernie

* *

L'Ae a été saisie pour avis par la commune de Castanet-Tolosan, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 13 août 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 122-1 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 122-7 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, l'Ae a consulté par courriers en date du 20 août 2019 :

- le préfet de département de la Haute-Garonne, qui a transmis une contribution en date du 30 septembre 2019,*
- le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) d'Occitanie, qui a transmis une contribution en date du 19 septembre 2019.*

Sur le rapport de Thérèse Perrin, après en avoir délibéré, l'Ae rend l'avis qui suit.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 122-1-1 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 122-13 du code de l'environnement).

Conformément à l'article L. 122-1 V du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19.

Le présent avis est publié sur le site de l'Ae. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

¹ Formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

Synthèse de l'avis

La création de la zone d'activité « Les haies de Vic » constitue un projet de cinq hectares à une dizaine de kilomètres au sud-est de Toulouse, au centre de la plaine alluviale de l'Hers entre le Canal du Midi et l'A61, sous maîtrise d'ouvrage de la société SNC ESSOR VIC. Elle vient en extension de la zone artisanale et industrielle existante de Vic – Les Graves, sur la commune de Castanet-Tolosan. Le projet est constitué de treize lots viabilisés sur trois hectares, un hectare d'espaces publics et un hectare de bois et de verger.

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- l'intégration paysagère d'un projet de zone d'activité situé aux abords immédiats du site classé du Canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco ;
- la maîtrise de l'étalement urbain, la limitation de la consommation d'espaces agricoles et la préservation des sols ;
- la préservation et la valorisation de la biodiversité existante sur le site ;
- la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

La proximité du Canal du Midi a été prise en considération très en amont du projet, qui porte une ambition forte en matière de qualité paysagère et architecturale. La conception de la zone épouse le modelé du terrain et le contour de la zone inondable, ce qui induit une voirie courbe et une disposition originale des parcelles. Le projet propose un ensemble d'aménagements de qualité (bassins et noues, cheminements actifs végétalisés, espaces publics, vergers...).

Néanmoins, la justification même du choix de ce secteur sensible n'est pas traitée par l'étude d'impact, qui se contente de renvoyer au plan local d'urbanisme en vigueur. L'Ae recommande de préciser la nature des activités attendues compte tenu de la localisation du projet, de la taille des lots, des prescriptions du PLU et du règlement de lotissement, et de mettre en regard du projet les alternatives possibles à l'échelle communale et intercommunale.

De manière générale, le dossier est desservi par une étude d'impact approximative qui présente des lacunes. Aussi, l'Ae recommande de joindre les documents graphiques complémentaires à l'étude d'impact adressés à l'Ae, relatifs aux eaux pluviales, aux cheminements dédiés aux modes de déplacement actifs et aux actions en faveur de la biodiversité qui seront mises en place par le maître d'ouvrage, et de fournir des éléments complémentaires sur : les prescriptions de la phase de chantier ; le suivi des permis de construire et la garantie du respect dans le temps de la charte architecturale et paysagère ; la capacité de la station d'épuration et du bassin de rétention des eaux pluviales de la zone d'activité existante ; le trafic ; la prévention des nuisances aux riverains ; les émissions de gaz à effet de serre.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Ae est présenté dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

1.1 Contexte et contenu du projet

La création de la zone d'activité « Les haies de Vic » constitue un projet de cinq hectares à une dizaine de kilomètres au sud-est de Toulouse, au centre de la plaine alluviale de l'Hers entre le Canal du Midi et l'A61, sous maîtrise d'ouvrage de la société SNC ESSOR VIC. Elle vient en extension de la zone artisanale et industrielle existante de Vic – Les Graves, sur la commune de Castanet-Tolosan.

> Une organisation de l'espace dans une direction Sud-Est / Nord-Ouest, qui suit la vallée de l'Hers et les infrastructures (A61, RD....)

> Une ZI existante bordée/enclavée entre le canal du midi et l'A61

○ Élément bâti à préserver (L.123-1-7) :
écluse, ancienne ferme... (voir PLU)

Extension équipements
sportifs et base de loisirs

Périmètre du PA

Canal du midi et
ses alignements de platanes

Jardins familiaux

Ancien chemin de halage,
voie de desserte et voie verte cyclable

ZI de Vic existante



Figure 1 : Localisation générale de la zone d'activité sur la commune de Castanet-Tolosan
En rouge, le périmètre du permis d'aménager sollicité
(source : dossier – compléments rapporteur)

1.2 Présentation du projet et des aménagements projetés

Le projet inclut² la zone d'activités proprement dite, soumise a permis d'aménager, sur une surface de 40 622 m² (soit 30 444 m² de lots viabilisés et 10 178 m² d'espaces publics) et des espaces qui porteront les mesures de réduction et de compensation des impacts. Treize lots de 1 500 m² à un peu moins de 4 000 m² seront commercialisés après viabilisation, pour une superficie de plancher totale de 15 000 m².

² L'étude d'impact est peu précise sur le détail des superficies. L'Ae a repris les chiffres issus de la demande de permis d'aménager et de la demande d'examen au cas par cas du 29/01/19.

Le projet comporte la réalisation :

Dans le périmètre du permis d'aménager

- d'une voie centrale de 330 mètres pour une largeur totale de 12 mètres permettant la circulation des véhicules à double sens, cheminement piéton et des stationnements en alternance avec des espaces verts d'accompagnement ;
- d'une placette de retournement ;
- d'un ensemble de noues et de bassins au nord et à l'est, permettant la récupération, la rétention et le traitement des eaux de chaussée et des eaux pluviales de chacun des lots (après régulation à la parcelle pour certains) avant leur rejet dans les eaux de surface ;

En dehors du permis d'aménager

- sur un terrain à l'est (indiqué « zone inondable et ses haies sur la figure 2), représentant une surface complémentaire de 8 700 m², la réalisation de haies venant en prolongement vers l'est des haies de séparation des parcelles ;
- à titre de mesures compensatoires, la création à l'ouest d'un bosquet boisé sur 5 000 m² et d'un verger sur 4 500 m² en continuité de jardins associatifs existants.

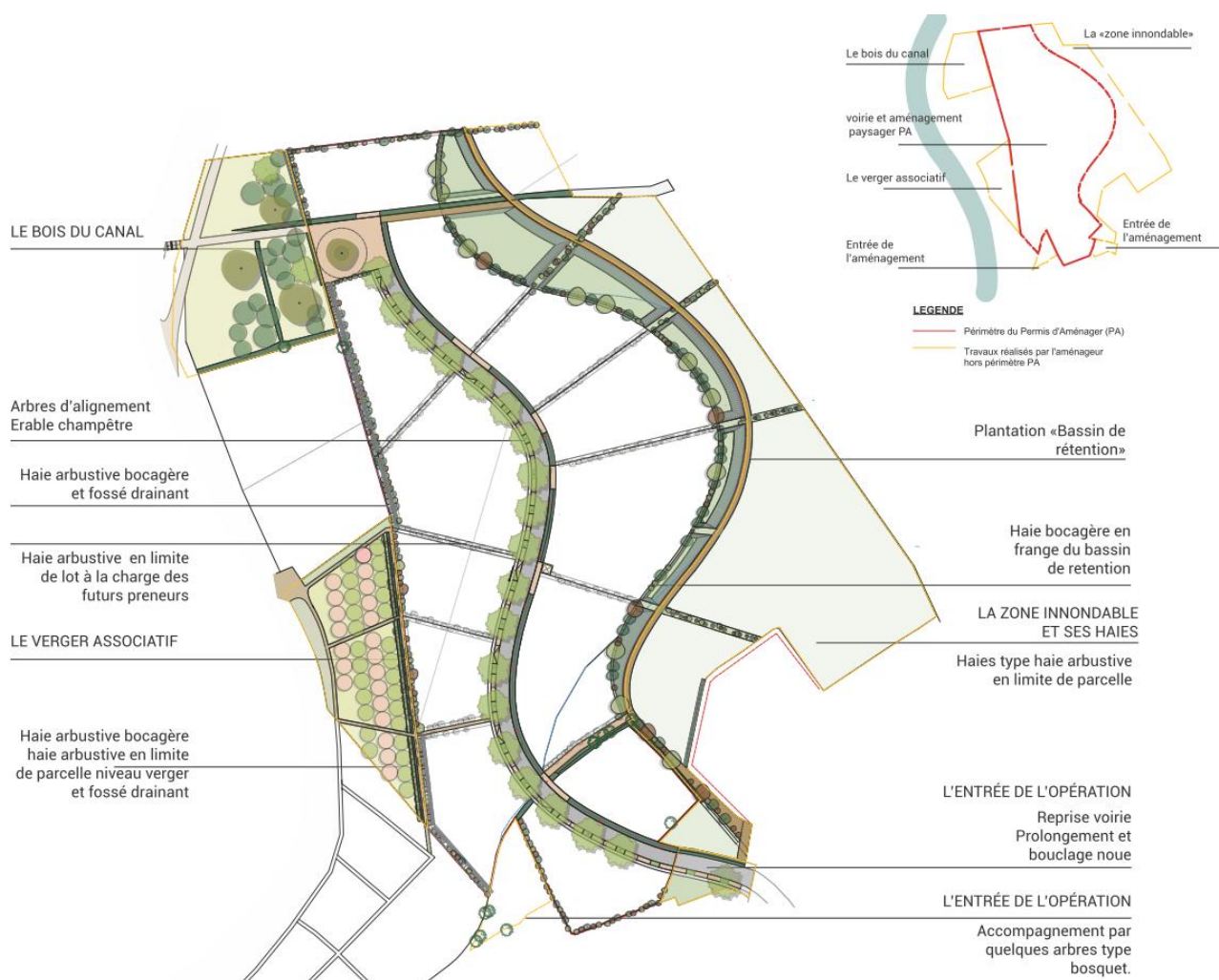


Figure 2 : Vue générale de l'aménagement et plantations (source : dossier)

1.3 Procédures relatives au projet

Le projet est soumis à étude d'impact en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, rubrique n° 39 du tableau annexé, après examen au cas par cas³ et [décision de l'autorité environnementale en date du 15 mars 2019](#). En application de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, il n'est pas soumis à enquête publique mais doit être mis à disposition du public par voie électronique, la réalisation d'une étude d'impact faisant suite à un examen au cas par cas.

Le projet s'inscrit dans la zone tampon⁴ du Canal du Midi, inscrit sur les listes du patrimoine mondial de l'Unesco depuis 1996 et pour partie dans le périmètre du site classé⁵ associé à cet ouvrage. À ce titre, il a été présenté à la commission départementale de la nature des sites et des paysages le 26 mars 2019 et a obtenu un avis favorable. Une autorisation spéciale du ministre en charge des sites, requise pour toute réalisation de travaux dans ce périmètre, a été demandée en avril 2019. En application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale chargée de formuler un avis sur le dossier est l'Ae.

Le dossier est déposé en vue de l'obtention d'un permis d'aménager en application des articles L. 441-1 à L. 441-14 et R. 421 du code de l'urbanisme pour déclaration préalable et création de lotissement.

Le projet est soumis à déclaration au titre de la « loi sur l'eau »⁶.

Par ailleurs, le projet est soumis à évaluation des incidences des opérations sur les sites Natura 2000. Celle-ci comporte les éléments prévus par la réglementation et conclut à l'absence d'incidence significative sur l'état de conservation des sites susceptibles d'être concernés. L'Ae n'a pas d'observation à formuler sur cette conclusion.

L'étude d'impact ne comporte pas d'information sur les éléments de procédure. Toutefois le maître d'ouvrage a transmis à l'Ae, à titre de complément de dossier, la notice explicative sur la procédure de participation du public par voie électronique, qui reprend et précise la plupart des éléments ci-dessus. Il sera utile de préciser en outre si d'éventuelles consultations publiques ultérieures auront lieu préalablement à la délivrance des permis de construire.

³ « Travaux, constructions et opérations d'aménagement ». Relèvent du cas par cas les « Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m² ».

⁴ La délimitation de la zone tampon, qui s'appuie sur un périmètre administratif, a été complétée par l'identification d'une « zone sensible », offrant une visibilité directe depuis le canal, et d'une « zone d'influence » correspondant à une perspective paysagère plus éloignée.

⁵ Articles L. 341-10 et suivants du code de l'environnement. Attachée à la protection des paysages, la politique des sites vise à préserver des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national, et dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

⁶ Articles L. 214-1 et R. 214-1 et suivants du code de l'environnement.

⁷ Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

1.4 Principaux enjeux environnementaux du projet relevés par l'Ae

Pour l'Ae, les principaux enjeux environnementaux du projet sont :

- l'intégration paysagère d'un projet de zone d'activité situé aux abords immédiats du site classé du Canal du Midi, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco ;
- la maîtrise de l'étalement urbain, la limitation de la consommation d'espaces agricoles et la préservation des sols ;
- la préservation et la valorisation de la biodiversité résiduelle existante sur le site ;
- la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

2. Analyse de l'étude d'impact

La rédaction de l'étude d'impact est fluide. L'Ae relève toutefois qu'elle manque souvent d'illustrations pour l'analyse de l'état initial. Plus généralement, son contenu par trop simpliste et approximatif oblige le lecteur à compléter son information par la consultation du dossier constitué pour la demande de permis d'aménagement, ce qui nécessite de manipuler de nombreuses pièces. Elle présente des lacunes et des faiblesses mentionnées dans la suite de l'avis.

2.1 État initial

2.1.1 Contexte de l'occupation des sols, sites et paysages

Le projet se développe dans un secteur de faible relief, principalement sur des terres de grandes cultures et pour une moindre part sur des champs en friche « *régulièrement fauchés (plusieurs fois par an)* ». Ce secteur est enclavé entre le Canal du Midi à l'ouest, l'autoroute à l'est et la zone d'activités de Vic – Les Graves au sud et le seul accès au secteur passe par cette dernière. En périphérie du projet, se trouvent deux habitations et leurs jardins d'agrément, l'une à l'ouest en bordure du canal, de construction récente, et l'autre au nord, la ferme de Borde Neuve, ainsi qu'un terrain privé au sud occupé par des caravanes habitées à demeure.

Le domaine public fluvial du Canal du Midi est classé depuis 1997. L'étude d'impact omet de mentionner que les « Paysages du Canal du Midi » ont également fait l'objet d'un classement par décret du 25 septembre 2017 (les périmètres de protection sont néanmoins correctement indiqués dans la carte qui reprend les servitudes d'utilité publiques annexées au plan local d'urbanisme (PLU)). Elle indique que deux monuments historiques, l'aqueduc de Castanet ou du Perrier et l'écluse et la maison éclusière de Castanet ou du Perrier imposent un périmètre de protection qui s'étend jusqu'aux premiers lots au nord du projet. Par ailleurs, la ferme de Borde Neuve est classée d'intérêt patrimonial par le plan local d'urbanisme (PLU) de Castanet-Tolosan.

L'analyse paysagère s'appuie sur l'étude architecturale qui a permis l'esquisse du projet d'urbanisation. Elle présente un ensemble de composantes du paysage, éléments structurants (Canal du Midi et son alignement de platanes, jardins familiaux, ancienne ferme), secteurs de covisibilité, limites visuelles, points de vue et éléments remarquables. Elle met en évidence la faible qualité de traitement paysager de la zone d'activité existante, qui constitue l'entrée de ville de Castanet-Tolosan en provenance d'Escalquens (« *l'absence d'aménagement au niveau de la voie et le traitement souvent peu soigné des espaces situés en devanture des activités dévalorisent l'entrée de la commune et de la zone d'activités* ») et l'absence de possibilité de circuler pour les piétons.

2.1.2 Eau et milieux aquatiques

L'étude d'impact mentionne la présence de quatre masses d'eau souterraines dans le périmètre de la commune, sans préciser lesquelles sont concernées par le projet.

Outre le Canal du Midi, on trouve en périphérie du site de projet un fossé ou ruisseau intermittent le long de l'autoroute, mis en place pour collecter les eaux de ruissellement de la voirie vers l'Hers. L'étude d'impact fait état de traces d'hydrocarbures dans les secteurs de courant faible. Deux fossés de drainage partiellement comblés traversent le secteur d'est en ouest, bordés de haies, d'arbres isolés et de petits bosquets.

2.1.3 Risques naturels

L'état initial indique que « *le projet se situe en dehors des enveloppes définies par le plan de prévention des inondations [PPRI] liées à l'Hers Mort Moyen approuvé en 2014* », et qu'il suit les limites de la zone jaune à préserver, dédiée à l'expansion des crues de l'Hers mort. On trouve néanmoins dans d'autres parties de l'étude d'impact ou d'autres documents, que trois lots sont situés en zones réglementées du plan de prévention des risques d'inondation. La contribution de la direction départementale des territoires précise, qu'étant en secteur urbanisé (déjà viabilisés), les lots 7 et 13 sont néanmoins constructibles (zone bleue) et que la partie 6B du lot 6 est inconstructible (zone jaune). Ce zonage est clairement retranscrit dans le plan de composition du lotissement. Le maître d'ouvrage en a confirmé la bonne prise en considération, bien que ces éléments n'apparaissent pas dans le règlement du lotissement.

L'Ae recommande de spécifier comment les règles associées aux zonages du plan de prévention des risques d'inondation qui concernent le lotissement seront retranscrites dans le règlement de lotissement.

Le projet se situe à l'intérieur de l'enveloppe « aléas faibles » du plan de prévention des risques naturels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé en 2013, ce qui soumet toute construction à une étude préalable de reconnaissance de sol.

2.1.4 Biodiversité

Le site n'est pas directement concerné par des zonages d'inventaire ou de protection de la biodiversité. La zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) ⁸ la plus proche, « *Bords du Canal du Midi de Castanet-Tolosan à Ayguesvives* », concerne le Canal du Midi, « *à un peu moins de 350 m en amont* ». Le Canal du Midi, situé à une cinquantaine de mètres de l'emprise du projet, constitue, dans le schéma régional de cohérence écologique, un corridor écologique (type cours d'eau) à conserver. Le dossier ne présente pas de cartes pour le représenter.

L'analyse relative à la biodiversité s'appuie sur un travail bibliographique et sur trois inventaires de terrain réalisés courant novembre 2018, le 1^{er} et 17 avril 2019. L'effort de prospection est faible pour ce type de projet. Néanmoins, il peut être jugé proportionné à l'enjeu biodiversité, compte tenu des espaces agricoles et des friches en présence. L'étude conclut à une biodiversité limitée, sans

⁸ Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

flore remarquable, et note la présence de quelques espèces de faune protégées, bien que communes. Quatre espèces de lépidoptères, deux espèces de reptiles (protégées), une espèce de coléoptère (protégée), dix-neuf espèces d'oiseaux (dont quatorze protégées) et quatre espèces de mammifères ont été directement observées. Deux espèces végétales patrimoniales sont connues sur des secteurs distants de 900 et 3 500 mètres : la Jacinthe de Rome et le Trèfle maritime. Toutefois, l'inventaire réalisé en période favorable à l'observation de ces espèces, n'a pas mis en évidence leur présence. L'étude d'impact ne fait pas état de la présence d'espèces exotiques envahissantes.

S'agissant des zones humides, l'aire d'étude a fait l'objet de 12 sondages pédologiques localisés en périphérie des habitats naturels susceptibles d'être des marqueurs de zones humides. L'étude d'impact conclut que « *le résultat de ces sondages, consolidé avec l'analyse des cortèges végétaux en place montre qu'aucune zone humide n'existe sur le site objet des aménagements* ». Les résultats des sondages, tous négatifs, sont fournis ; le dossier en revanche ne spécifie pas la nature des cortèges végétaux. L'Ae rappelle qu'en application de l'article L. 211-1 du code de l'environnement (modifié par la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019), la seule présence de plantes indicatrices d'humidité⁹ suffirait à identifier une zone humide. Néanmoins, la suspicion de zone humide ne porte que sur les fossés existants, qui sont soit en dehors de l'emprise des travaux, soit respectés par le parcellaire, ce qui permet de considérer que des investigations plus poussées ne sont pas nécessaires.

La proximité ou l'éloignement de sites Natura 2000 n'est pas mentionnée par l'étude d'impact. Il faut se référer à l'évaluation des incidences Natura 2000, qui constitue une des pièces du permis d'aménager, pour disposer d'une carte qui montre que les sites les plus proches sont à plus de sept kilomètres à l'ouest, sans lien fonctionnel avec le site du projet.

2.2 Analyse de la recherche de variantes et du choix du parti retenu

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine approuvé en 2017 attribue à la commune sur le secteur un demi-pixel de développement économique par extension¹⁰. L'étude d'impact vérifie la prise en compte par le projet des orientations associées à cette attribution en termes de positionnement de la commune dans l'enveloppe « *ville intense* »¹¹, de perspectives d'emploi, de protection d'une partie de l'espace agricole, et de maintien et de renforcement des deux continuités écologiques que constituent le canal et l'Hers.

L'étude d'impact rappelle également que le PLU de février 2019, confirmant ainsi l'intention d'extension de la zone d'activité du PLU de 2008, a classé le secteur en zone AUx, destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. L'étude d'impact indique que le projet constitue l'expression opérationnelle du PLU et qu'« *il n'a donc pas fait l'objet d'une recherche spécifique de solution alternative du point de vue de la localisation de la zone d'activité* ». À ce titre, l'Ae relève que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a considéré dans son [avis du 31 mai 2018 sur le PLU de Castanet-Tolosan](#) que le choix des secteurs

⁹ L'arrêté du 24 juin 2008 modifié précise les critères « pédologique » et « de végétation » de définition des zones humides.

¹⁰ Les territoires d'extension urbaine sont représentés sous forme schématique par un ou plusieurs pixels. Un pixel représente un potentiel de développement de 9 ha, une localisation préférentielle et une vocation définie.

¹¹ La « ville intense » inclut le cœur d'agglomération et s'étend au-delà, le long des axes forts de transports en commun, intégrant ainsi les communes « pôles secondaires ». Elle constitue le lieu privilégié d'accueil de la population et de l'emploi dans les zones les mieux desservies et équipées, en veillant à un développement économe en ressources, respectant les équilibres habitants/emplois (quartiers mixtes) et favorisant la mixité sociale. Un objectif de densité élevé est défini, en contrepartie du niveau d'équipements offert.

de développement économique n'était pas justifié au regard des solutions de substitution raisonnables. L'avis soulignait « *En particulier, il apparaît nécessaire de compléter le rapport de présentation par un bilan précis de la dynamique économique, du résiduel constructible et des besoins dans les zones d'activités existantes, à l'échelle communale et intercommunale* ». Le dossier ne fait pas état d'une réponse de la commune en ce sens et la référence au PLU approuvé ne constitue donc pas une justification suffisante de l'absence d'alternative au projet, d'autant moins que la configuration du terrain et les exigences liées à la présence du Canal du Midi le contraignent à 15 000 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, il est précisé que les choix d'aménagement (densité de construction, règlement de lotissement, orientations et hypothèse d'implantation des bâtiments) ont fait l'objet de scénarios intégrant les contraintes du site (par ordre d'importance : proximité du Canal du Midi, éléments de biodiversité ordinaire et accessibilité des terrains agricoles). L'analyse conclut que le projet retenu constitue l'option « *la moins impactante sur l'environnement* ». Néanmoins, les solutions de substitutions ou variantes qui ont été examinées ne sont pas décrites dans l'étude d'impact.

Le dossier ne présente pas la nature des activités dont l'accueil est permis par le projet. Le maître d'ouvrage a indiqué oralement à la rapporteure que la localisation sur la commune de Castanet-Tolosan et la taille des lots permettent d'envisager des prix attractifs pour des « petits industriels » et des artisans. Le SCoT, quant à lui, recommande de viser une densité de 25 emplois à l'hectare. Ces éléments, utiles à l'information du public, ont en outre des conséquences environnementales par exemple en termes d'implantation, de hauteur des bâtiments ou de trafic routier attendu.

L'Ae recommande de compléter l'étude d'impact :

- ***en justifiant le choix de la localisation retenue au regard des solutions de substitution possibles à l'échelle communale et intercommunale,***
- ***en intégrant dans l'étude d'impact l'analyse comparative des scénarios évoqués au regard de leurs incidences environnementales,***
- ***en précisant la nature des activités attendues compte tenu de la localisation du projet, de la taille des lots, des prescriptions du PLU et du règlement de lotissement.***

2.3 Analyse des incidences du projet, mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces incidences

Divers impacts et nuisances sont identifiés pour la période de chantier que l'étude d'impact indique durer 18 mois. Le maître d'ouvrage n'avait pas relevé ce qu'il considère comme une erreur, selon l'indication donnée oralement à la rapporteure, et estime la durée des travaux à 6 mois. Aucune mesure d'évitement ou de réduction de ces impacts et nuisances n'est indiquée par l'étude d'impact, notamment vis-à-vis des éléments du milieu naturel à préserver. L'étude ne rappelle pas non plus les « bonnes pratiques » usuelles en la matière pour la prévention du bruit, des poussières, des nuisances olfactives, des pollutions accidentelles, le contrôle des plantes exotiques envahissantes, etc.

L'Ae recommande de corriger la durée prévue du chantier et de compléter l'étude d'impact par les prescriptions environnementales à respecter par les entreprises retenues pour sa réalisation.

L'étude d'impact ne se réfère pas à une terminologie très claire pour décrire la mise en œuvre de la démarche « éviter – réduire – compenser » (ERC), qualifiant d'un même terme les mesures de « suppression / réduction » et classant par exemple dans cette catégorie la réalisation de voies dédiées à la mobilité non motorisée. Néanmoins *in fine*, elle produit un schéma intéressant qui permet de visualiser l'ensemble des mesures prévues et que viennent utilement compléter et préciser trois documents graphiques que le maître d'ouvrage a fait parvenir à l'Ae, qu'il a nommés « annexes à l'étude d'impact ». Le présent avis intègre ces nouveaux éléments.

L'Ae recommande de joindre au dossier les documents graphiques complémentaires à l'étude d'impact adressés à l'Ae, relatifs aux eaux pluviales, aux cheminements dédiés aux modes actifs et aux actions en faveur de la biodiversité qui seront mises en place par le maître d'ouvrage.

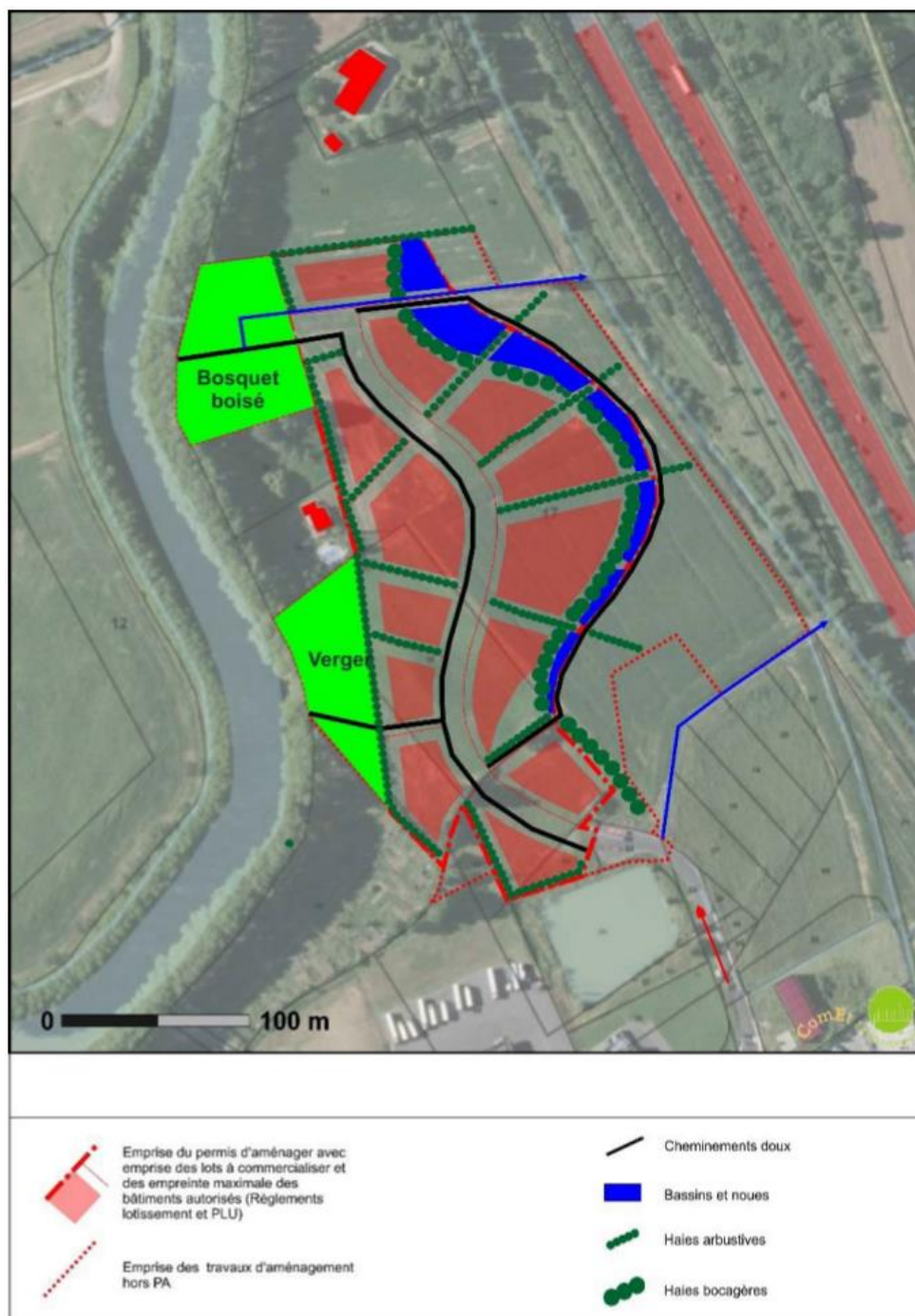


Figure 3 : Schéma de principe des principales mesures destinées à « supprimer, limiter ou compenser les incidences du projet sur l'environnement » (source : dossier)

2.3.1 Paysages

Cet enjeu particulièrement sensible du fait de la proximité du Canal du Midi a été pris en considération très à l'amont, ce dont témoigne un projet architectural de qualité, tant par sa réflexion que par ses éléments visuels, qui porte une ambition importante en matière de qualité paysagère. Préalablement à son dépôt officiel, le projet de zone d'activité a été présenté au « pôle canal »¹² à deux reprises et a reçu un avis favorable en date du 10 janvier 2019, considérant que les observations formulées fin 2017 avaient bien été prises en compte.

Outre la conception même de la zone, qui épouse le modelé du terrain et le contour de la zone inondable, et induit une voirie courbe et une disposition originale des parcelles, sont notamment prévus :

- un recul de tous les bâtiments à une distance minimale de 80 mètres du canal ;
- un règlement particulier sur le bâti pour les lots côté canal (toitures végétales, façades bardage bois vertical) ;
- un traitement particulier des lisières du projet (bosquet boisé et verger à l'ouest / bassins de rétention et haies bocagères à l'est). La parcelle située au sud du site, récemment aménagée et clôturée, contraint la réalisation de l'une des haies bocagères ;
- des clôtures doublées de haies vives ;
- une gestion différenciée des espaces verts ;
- un choix d'essences végétales préconisées dans le cahier de recommandations urbaines, architecturales et paysagères du Plan directeur pour l'aménagement des abords du Canal du Midi dans la traversée du territoire du Sicoval.

Bien que la nouvelle zone d'activité ait reçu l'aval du « pôle canal » pour son architecture d'ensemble, l'Ae considère qu'il conviendra de poursuivre les efforts menés en matière d'intégration paysagère de chacun des futurs bâtiments. Le projet accentuera sensiblement l'anthropisation du secteur sur cette partie de territoire, et il conviendrait en outre de proposer une mesure compensatoire, permettant notamment d'améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activité existante.

L'Ae recommande au maître d'ouvrage de poursuivre le suivi architectural et paysager de chacun des permis de construire afin d'assurer une cohérence d'ensemble et d'inscrire cette prescription au règlement de lotissement.

2.3.2 Incidences sur les activités et les sols agricoles

L'étude d'impact indique que le projet se trouve, selon le SCoT « *au cœur d'un espace agricole dont une partie est à protéger* » et considère qu'il est répondu à cette prescription puisque « *L'accès aux parcelles agricoles de l'ensemble du secteur est conservé / Les terrains périphériques restent agricoles (Ils sont la propriété du promoteur) / Un verger est créé (voir mesures compensatoires), ce qui constitue la transformation d'une agriculture industrielle en une agriculture périurbaine plus adaptée au contexte communal.* »

L'étude d'impact indique une consommation d'espace agricole de trois hectares sans expliciter ce chiffre, pour un projet qui viabilise quatre hectares auxquels s'ajoute une superficie de 0,5 hectare

¹² Instance créée et animée par la direction départementale des territoires de Haute-Garonne afin que les organismes d'État (DDT, DREAL, DRAC, SDAP, VNF) puissent échanger sur les projets d'aménagement situés dans la zone d'influence du Canal du Midi.

consacrée à la réalisation d'un bosquet boisé¹³. Elle compare ce chiffre à la dizaine d'hectares agricoles du secteur, morcelés en trois blocs, enclavés, et dont l'accès difficile rend leur culture malaisée. Bien que le dossier affirme que le développement du projet ne remet pas en question l'accès à ces parcelles, la création de haies à l'est interroge, dans la mesure où elles créent des obstacles transversaux. Le maître d'ouvrage a confirmé son intention de leur conserver un usage agricole de nature *a priori* extensive, mais n'a pas encore défini selon quelles modalités. Le verger à créer est considéré comme mesure compensatoire agricole bien qu'il soit prévu que sa gestion sera assurée par l'association des jardins familiaux implantée sur le site voisin en ce qu'il « *constituera un élément d'agriculture périurbaine, inscrit dans un modèle économique « circuits courts » plus adapté au contexte urbain que des grandes cultures* ».

La question des incidences sur les sols n'est pas abordée en tant que telle. Elle renvoie notamment à la perte de biodiversité et à la gestion des eaux pluviales, abordées par l'étude d'impact, mais également à la perte de capacité de stockage du carbone et en conséquence à l'augmentation des émissions de gaz à effets de serre (GES), ainsi que le rappelle le § **Erreur ! Source du renvoi introuvable.5**.

2.3.3 Biodiversité

Des réflexions visant à préserver voire revaloriser les éléments d'intérêt écologique présents sur le site ont été intégrées à la conception du projet : calage du parcellaire sur les fossés existants et reconstitution des continuités hydrauliques de ces fossés, aménagements et équipements favorables à la faune, élaboration d'un règlement de lotissement et d'une charte architecturale et paysagère qui prend largement en compte les enjeux écologiques, etc. Les haies de séparation des lots sont conçues pour constituer un réseau de « *corridors écologiques* » traversant le projet, qui viennent compléter 380 m de haies bocagères à l'est de la zone d'activités, les 380 m de noues et bassins plantés d'espèces caractéristiques des zones humides et un bosquet boisé à usage également récréatif connecté avec les haies et les alignements du Canal du Midi.

Le maître d'ouvrage entend créer ainsi un « parcours biodiversité » circulaire en modes actifs, permettant de s'intégrer dans le parcours des bords du canal, dont les fonctionnalités écologiques gagneront à être précisées.

2.3.4 Risque d'inondation et gestion des eaux pluviales

Nonobstant le respect du PPRi précédemment évoqué, les bâtiments sur les deux parcelles constructibles en zone réglementée du PPRi sont susceptibles de relever de prescriptions liées à la « loi sur l'eau » dès lors qu'ils soustraient plus de 400 m² à l'expansion des crues.

Pour la gestion des eaux pluviales, l'étude d'impact rappelle les hypothèses de calcul retenues, soit la prise en compte de pluies de retour trente ans, un débit de fuite de 10 l/s/ha. La superficie de ruissellement prise en compte pour le dimensionnement des bassins et des noues est de 4 hectares. Le schéma de la trame d'écoulement des eaux communiqué à l'Ae illustre utilement le dossier. Toutefois, aucun élément de justification de ce dimensionnement n'est présenté, l'étude d'impact se contentant de renvoyer au dossier « loi sur l'eau ».

¹³ Il semblerait que les prairies en friches, bien que régulièrement fauchées, soient exclues du décompte des terres agricoles affectées.

L'Ae a eu communication du dossier de déclaration et des compléments demandés en juillet par le service de police de l'eau. Pour autant, l'existence d'un dossier instruit au titre d'une autre procédure ne dispense pas l'étude d'impact de traiter l'enjeu correspondant à un niveau de précision suffisant. L'Ae relève tout particulièrement que le dossier de déclaration indique que les eaux pluviales se rejettent « *aux fossés existants en limite de l'emprise foncière* » et aboutissent à un bassin de rétention utilisé par l'ensemble de la zone d'activité existante. L'infiltration est exclue du fait d'une perméabilité des sols inadéquate. Le dossier devra préciser la capacité de cet exutoire au regard de l'ensemble des secteurs raccordés.

L'Ae recommande d'adjoindre à l'étude d'impact une note rappelant les principaux termes et justifications du dossier de déclaration « loi sur l'eau », actualisée des compléments demandés par le service de police de l'eau et comportant une analyse de la capacité du bassin de rétention de la zone d'activité existante au regard de l'ensemble des secteurs raccordés.

2.3.5 Gestion des eaux usées

Le projet prévoit le raccordement de la zone d'activité à la station de traitement des eaux usées de Castanet-Tolosan.

Or l'étude d'impact fait état d'une station qui serait à 54 % de sa capacité hydraulique et 65 % de sa capacité de charge polluante, mais relève que « *des pics de charge entrante supérieurs à la capacité nominale (28 587 EH¹⁴ en 2017 [pour 26 000 EH]) sont enregistrés ; ils proviendraient vraisemblablement d'établissements industriels raccordés (cf. hypothèse donnée dans le diagnostic du PLU)* » et que, selon le système d'information sur l'eau du bassin Adour-Garonne « *la station est vieillissante, des équipements tombent régulièrement en panne. Son taux de charge varie entre 60 et 80 % avec des pics dépassant la charge nominale, ce qui laisse une faible marge pour un fonctionnement optimal.* » Selon les informations données oralement à la rapporteure, il s'agirait d'informations obsolètes, des travaux d'amélioration de la station étant intervenus depuis. D'ailleurs l'étude d'impact indique que l'évaluation environnementale du PLU confirme une capacité de charge résiduelle estimée à 8 580 EH (dont 7 000 EH réservés à la société Coca-Cola, non utilisée à ce jour¹⁵). Elle conclut que « *la station d'épuration est en mesure d'absorber la charge nouvelle associée à la zone AUx [secteur du projet]. De plus, des réflexions sont en cours à l'échelle de la communauté d'agglomération du Sicoval concernant des aménagements éventuels pour absorber la charge future liée aux autres phases d'aménagement du quartier durable (la Maladie)* ». L'ambiguïté de ces informations contradictoires est à lever en lien avec la commune.

L'Ae recommande de préciser la capacité hydraulique et la capacité de charge résiduelles de la station d'épuration communale et d'apprécier dans quelles limites elle répond aux besoins des futures installations de la zone d'activité, en prenant en compte l'ensemble des prévisions de développement urbain.

¹⁴ Équivalents-habitants (EH), Unité de mesure qui se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour. 1 EH = 60 g de DBO5/jour en entrée station soit 21,6 kg de DBO5/an (source : Actu-environnement). Cette unité permet également d'exprimer la charge polluante produite par les activités, en fonction du type d'occupation des locaux considérés et du type d'activité.

¹⁵ Selon la commune de Castanet-Tolosan, l'usine Coca-Cola aurait modifié son procédé de production, en privilégiant un système de recyclage de ses propres eaux, laissant ainsi à la station d'épuration un potentiel important de traitement.

2.3.6 Trafics et nuisances

Partant du fait que les futures installations ne sont pas connues, l'étude d'impact indique que les trafics seront augmentés d'environ 130 véhicules par jour du fait des trajets domicile-travail (ce chiffre devra être vérifié au regard de l'objectif d'emplois prescrit par le SCoT), mais que le trafic de marchandises ne peut être évalué. L'Ae considère qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage d'anticiper la nature des activités qui peuvent être accueillies en fonction des caractéristiques de la zone d'activité, d'estimer des fourchettes de trafic « au plus haut » et « au plus bas » et de les situer au regard notamment du trafic de la RD 79 qui dessert l'ensemble de la zone d'activité.

De la même façon, ainsi que le souligne l'agence régionale de santé, il importe vis-à-vis des riverains, que le règlement du lotissement anticipe la création de nuisances, notamment de bruit, par les installations et impose des positionnements des éléments techniques, (groupes frigorifiques, générateurs, etc.) et des dispositifs d'isolation acoustique adaptés. Elle attire également l'attention sur les dispositifs des réseaux enterrés qui, plus que les bassins de rétention, favorisent les stagnations d'eau (collecteurs, décanteurs, coffrets techniques, puisard, regards, etc.) pouvant entraîner la prolifération du Moustique-tigre.

L'Ae recommande :

- *de procéder dans l'étude d'impact à une estimation selon différentes hypothèses du trafic engendré par les futures installations, de la capacité de la RD 79 à l'accueillir et des modalités prises pour éviter l'accroissement de congestion ;*
- *de compléter le règlement de lotissement par des dispositions d'évitement, ou à défaut, de réduction des nuisances aux riverains ;*
- *de prévoir la mise en œuvre de mesures permettant de réduire le risque de prolifération du Moustique tigre.*

2.3.7 Transition énergétique

L'étude d'impact n'aborde pas les questions relatives aux consommations énergétiques et aux émissions de gaz à effet de serre occasionnées par le projet. Toutefois, le dossier comporte une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (ENR).

L'étude ENR évalue les besoins énergétiques de chauffage, eau chaude sanitaire, froid et électricité en se plaçant dans la perspective du niveau de performance des installations de la future réglementation environnementale RT 2020 considérée a priori comme la RT 2012-20 % et qui introduit deux notions nouvelles, le bilan énergie et l'impact carbone. Les besoins spécifiques des futures activités sont estimés sur la base de ratios du domaine industriel et artisanal. Sur la base de ces hypothèses, les besoins énergétiques à terme sont estimés à 416 MWh/an pour la chaleur, à 301 MWh/an pour le froid et 534 MWh/an pour l'électricité. Après analyse de différentes sources qui pourraient être mobilisées, l'étude conclut à la perspective d'un mix énergétique électrique / solaire. Le scénario mobilisant la géothermie, bien que plus intéressant sur le plan environnemental, n'est pas *a priori* retenu car plus onéreux en tenant compte du fonctionnement sur une durée de 50 ans et de l'évolution du coût de l'énergie. L'étude indique que ces résultats restent à confirmer lors des études de conception.

Des compléments sont attendus sur les émissions de gaz à effet de serre. Les estimations devront :

- inclure la phase travaux,
- prendre en compte la libération de CO₂ et la perte de potentiel de captation de carbone correspondant à l'artificialisation de trois hectares de terres agricoles¹⁶,
- partir d'hypothèses sur les activités accueillies, les trafics induits et les performances énergétiques des bâtiments,
- intégrer la contribution des dispositions constructives ou d'aménagement à leur réduction (choix des matériaux, toitures végétalisées, boisement, vergers, haies bocagères...).

Des mesures complémentaires seront le cas échéant à proposer.

L'Ae recommande :

- ***de compléter l'étude d'impact par une estimation des émissions de gaz à effet de serre du projet sur l'ensemble de son cycle de vie, et de définir et mettre en œuvre des mesures de réduction ou de compensation complémentaires,***
- ***de confirmer les options poursuivies en matière d'énergies renouvelables et de s'engager sur leur concrétisation.***

2.3.8 Incidences cumulées

L'étude d'impact constate un cumul des incidences du projet avec les aménagements de la zone d'activité de Lamasquère, à l'est de l'autoroute (sur Escalquens) et l'aménagement de la zone « la Maladie » en rive gauche du canal, en termes de paysage et d'occupation des sols « le secteur perd progressivement son aspect agricole pour prendre une apparence plus urbaine », et vis-à-vis des déplacements locaux. Elle ne fait état ni du projet de déviation de la RN 79 au niveau d'Escalquens, ni de la plage de dépôt au sud immédiat du projet entre le Canal du Midi et la zone d'activité existante, prévue par le plan de gestion pluriannuel des opérations de dragage du canal des deux mers sur la section Haute-Garonne. Les incidences de ces différents projets ne sont pas quantifiées, notamment en termes d'évolution de l'occupation des sols, de biodiversité ou de trafic, ni les mesures compensatoires qui leur sont associées.

L'Ae recommande de fournir des éléments quantifiés sur les incidences cumulées de la zone d'activité avec les projets connus dans l'environnement du projet.

2.4 Suivi du projet, de ses incidences, des mesures et de leurs effets

Les mesures proposées par l'étude d'impact sont assorties d'une évocation des modalités de suivi qui seront mises en œuvre. Il conviendra de préciser qui sera en charge de la gestion des aménagements collectifs. Par ailleurs, contrairement à l'indication de l'étude d'impact, la charte architecturale et paysagère annexée au permis d'aménager et applicable à chaque lot ne permet pas de connaître le dispositif de suivi qui sera mis en œuvre permettant de garantir dans le temps les objectifs naturels et paysagers affichés, comme l'entretien et la gestion des clôtures végétalisées, de la signalétique, des stationnements perméables, des couleurs de façade, etc.

¹⁶ Voir notamment la [documentation de la base carbone](#), basée sur l'étude INRA « Stocker du carbone dans les sols agricoles de France ? » (2002) : « Les valeurs proposées sont donc pour les prairies et les forêts 290 tCO₂.ha⁻¹ et pour les cultures 190 tCO₂.ha⁻¹ » et [l'étude de l'INRA du 13 juin 2019](#). Les impacts de la perte pourraient être de l'ordre de 600 tonnes de CO₂.

L'Ae recommande de préciser les modalités de gestion et d'entretien des aménagements collectifs et les dispositions permettant de garantir dans le temps le respect de la charte architecturale et paysagère.

2.5 Résumé non technique

De présentation claire, le résumé non technique présente les mêmes lacunes que l'étude d'impact.

L'Ae recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.