

**DECLARATION DE PROJET  
AVEC MISE EN COPATIBILITE DU  
PLU POUR UN PROJET DE  
CENTRE DE FORMATION ET DE  
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE**

Document de réunion d'examen conjoint des PPA prévue le 27/03/2023.

# ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

## **SOMMAIRE**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Sommaire .....          | 3 |
| Table des figures ..... | 5 |

### **A. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

8

1. Contexte local
2. La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU
  - 2.1 la déclaration de projet avec en compatibilité du PLU
  - 2.2 Le déroulement de la procédure
    - 2.2.1 Initiative de la procédure
    - 2.2.2 La concertation
    - 2.2.3 La réunion d'examen conjoint
    - 2.2.4 L'enquête publique
    - 2.2.5 L'approbation
  - 2.3 Le contenu du dossier

### **B. PRESENTATION DU PROJET**

1. La commune
2. La définition du projet
  - 2.1 Le principe di projet
  - 2.2 La localisation
    - 2.2.1 Le site
    - 2.2.2 Le contexte
    - 2.2.3 Le choix du site
3. Impact économique du projet (P79 aussi)
4. Conclusion sur l'interêt général

### **C. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

- 5.1. Environnement physique du projet
- 5.2. Contexte environnemental
- 5.3. Contexte Humain
- 5.4. Contexte paysager
- 5.5. Le patrimoine culturel
- 5.6. Le réseaux viaire
- 5.7. Agriculture
- 5.8. Les risques naturels
- 5.9. Les risque technologiques
- 5.10. Conclusion

### **D. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME**

1. Le SRCE

2. Le SRADDET
3. SCOT
4. Le SDAGE
5. Le SAGE
6. Le PCAET

## **C . MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET**

1. Incidence sur le Plan Local d'Urbanisme
  - 1.1. Le Plan Local d'Urbanisme
  - 3.2. Incidence sur le rapport de présentation 90
  - 3.3. Incidences sur le règlement graphique 91
  - 3.4. incidences sur le règlement écrit 93
  - 3.5. incidences sur le PADD 95
  - 3.6. incidences sur les OAP 96
  - 3.7. Bilan des surfaces 97
2. Modifications apportées sur le PLU en vigueur
  - 2.1 Le règlement écrit
  - 2.2 le règlement graphique

## **D . EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE**

1. Incidences sur l'environnement général et les paysages
2. Incidences liées aux effets cumulés
3. Incidences liées aux risques induits par le projet



## Table des figures

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Figure 1 : Vue aérienne, commune de Saint-Orens de Gameville - Source Géoportail.....                                  | 15                                 |
| Figure 2 : Localisation de la commune, Source : Géoportail – Carte IGN .....   | 16                                 |
| Figure 3 : Evolution de la population, Source : INSEE .....  | 16                                 |
| Figure 4 : Population par grandes tranches d'âge .....   | 17                                 |
| Figure 5 : Catégories et types de logements, Source : INSEE .....  | 17                                 |
| Figure 6 : Répartition des maisons et appartements sur la commune, Source : INSEE .....                                | 18                                 |
| Figure 7 : Résidences principales selon le statut d'occupation, Source : INSEE .....                                   | 18                                 |
| Figure 8 : Taux de scolarisation selon l'âge, Source : INSEE .....   | 19                                 |
| Figure 9 : Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus .....                               | 19                                 |
| Figure 10 : Emplois par catégorie socioprofessionnelle, Source INSEE .....   | 20                                 |
| Figure 11 : Emploi et activité, Source : INSEE.....  | 20                                 |
| Figure 12 : Répartition des établissements communaux actifs par secteur d'activité fin 2019 .....                      | 21                                 |
| Figure 13 : Création d'entreprises par secteur d'activité en 2021 .....  | 21                                 |
| Figure 14 : Vue aérienne, projet - Source Géoportail.....  | 22                                 |
| Figure 15 : SRCE commune de Saint-Orens de Gameville .....   | 23                                 |
| Figure 16 : Trame Verte et Bleue du SCoT Toulouse Métropole .....  | 24                                 |
| Figure 17 : Localisation de la zone d'étude – Source : Cadastre .....  | 25                                 |
| Figure 18 : Détail des aménagements du projet, 2022 .....  | 26                                 |
| Figure 19 : Les acteurs du projet, Urbactis .....  | 29                                 |
| Figure 20 : Les acteurs du projet, SIRE Conseil .....  | 30                                 |
| Figure 21 : Les acteurs du projet, Rural Concept.....  | 30                                 |
| Figure 22 : Localisation du projet à l'échelle communale.....  | 31                                 |
| Figure 23 : Localisation cadastrale – Echelle du projet – Source Géoportail.....                                       | 32                                 |
| Figure 24 : Photographie aérienne - Echelle du projet - Source Géoportail .....  | 33                                 |
| Figure 25 : Aménagements projetés des bâtiments.....   | 36                                 |
| Figure 26 : Plan extrait de la note hydraulique.....   | 39                                 |
| Figure 27 : Extrait du nouveau zonage du PLU .....   | 41                                 |
| Figure 28 : Phasage des travaux.....   | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| Figure 29 : Plan de calepinage .....   | 43                                 |
| Figure 30 : Les localisations des prises de vues.....  | 44                                 |
| Figure 31 : Point de vue depuis le rond-point existant, Source Google map (fev 2022) .....                             | 46                                 |
| Figure 32 : Trame verte et bleue, SRCE.....  | 47                                 |
| Figure 33 : Trame verte sous trame milieux ouverts et semi-ouverts .....   | 48                                 |
| Figure 34 : Trame verte sous-trame milieux boisés .....  | 48                                 |
| Figure 35 : Trame bleue .....  | 49                                 |
| Figure 36 : Synthèse des enjeux environnementaux .....   | 49                                 |
| Figure 37 : Identification des habitats naturels.....  | 50                                 |
| Figure 38 : Synthèse des enjeux de conservation .....  | 50                                 |
| Figure 39 : Les zones humides de l'inventaire départemental .....  | 51                                 |
| Figure 40 : Les zones humides potentielles.....  | 52                                 |
| Figure 41 : Occupation du sol CLC 2012.....  | 53                                 |
| Figure 42 : Vue aérienne, lotissement .....  | 54                                 |
| Figure 43 : Extrait du SCoT sur les enjeux de mise en valeur des paysages.....   | 55                                 |
| Figure 44 : Localisation des angles de vues .....  | 55                                 |
| Figure 45 : Périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, Source : Atlas des patrimoines ..... | 56                                 |
| Figure 46 : Les surfaces agricoles 2020 .....  | 58                                 |
| Figure 47 : Exploitation impactée .....  | 59                                 |
| Figure 48 : Localisation de l'exploitation impactée .....  | 59                                 |
| Figure 49 : AFOM étude préalable agricole .....  | 60                                 |
| Figure 50 : Zonage règlementaire – PPRN Risque inondation, Source Géorisque - BRGM ..                                  | 61                                 |
| Figure 51 : Risque de mouvement de terrain.....  | 62                                 |
| Figure 52 : Les risques sismiques, Source Géorisque –BRGM .....  | 63                                 |

|  |     |
|--|-----|
| Figure 53 : Les séismes les plus importants potentiellement ressentis, Source Géorisque...                             | 63  |
| Figure 54 : Les risques Radon, Source Géorisque - BRGM .....   | 63  |
| Figure 55 : Les risques de retrait - gonflement, Source Géorisque – BRGM.....  | 64  |
| Figure 56 : Les anciens sites industriels (BASIAS), Source Géorisque – BRGM .....                                      | 65  |
| Figure 57 : Les installations industriels classées (1), Source Géorisque – BRGM .....                                  | 66  |
| Figure 58 : Les installations industriels classées (2), Source Géorisque – BRGM .....                                  | 67  |
| Figure 59 : Etude du potentiel constructible sur la commune.....   | 79  |
| Figure 60 : Impact du projet sur la TVB, Source : Picto Occitanie - SRCE.....  | 81  |
| Figure 61 : Découpage administratif du SCoT .....  | 83  |
| Figure 62 : Trame Verte et Bleue du SCoT Toulouse Métropole .....  | 84  |
| Figure 63 : Les objectifs du SDAGE .....   | 87  |
| Figure 64 : Les grands enjeux et axes de développement du PCAET .....  | 89  |
| Figure 65 : Extrait du zonage associé au PLU de la commune de Saint-Orens de Gameville .....                           | 90  |
| Figure 66 : Evolution du règlement écrit zone UE.....  | 95  |
| Figure 67 : Evolution du règlement écrit zone N .....  | 95  |
| Figure 68 : Synthèse graphique du PADD .....   | 96  |
| Figure 69 : Bilan des surfaces .....   | 97  |
| Figure 70 : Synthèse des enjeux environnementaux, Source : SIRE Conseil .....  | 99  |
| Figure 71 : Natura 2000, Source : Picto Occitanie .....  | 100 |
| Figure 72 : ZNIEFF, Source : Picto Occitanie .....   | 101 |
| Figure 73 : Les différentes perspectives paysagères du SCoT .....  | 102 |
| Figure 74 : Prescriptions de mise en valeur des paysages .....   | 102 |
| Figure 75 : Photomontage, vue aérienne du projet.....  | 104 |
| Figure 76 : Localisation de la zone d'étude – Source : Cadastre .....  | 106 |
| Figure 77 : schéma d'aménagement du projet, version 2022.....  | 107 |
| Figure 78 : Vue aérienne, commune de Saint-Orens de Gameville - Source Géoportail.....                                 | 108 |
| Figure 79 : Localisation de la commune, Source : Géoportail – Carte IGN .....  | 109 |
| Figure 80 : Impact du projet sur la TVB, Source : Picto Occitanie - SRCE.....  | 110 |
| Figure 81 : Synthèse des enjeux environnementaux .....   | 111 |
| Figure 82 : Périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, Source : Atlas des patrimoines ..... | 112 |

## **A.LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

### **1) LE CONTEXTE LOCAL :**

*Le Tribunal Administratif de Toulouse, par décisions du 30 mars 2021 et du 20 mai 2021, a annulé le Plan local d'Urbanisme intercommunal - Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole qui avait été approuvé le 11 avril 2019. Les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont donc redevenus applicables à la date du 20 mai et servent désormais de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme, dans l'attente d'une nouvelle élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal.*

De ce fait, c'est le PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville approuvé le 14/04/2016 est aujourd'hui le document d'urbanisme applicable sur le territoire communal.

Avant son annulation, le PLUi-H avait ouvert la zone Albigès à la construction la basculant d'une zone A à une zone AUM7 et créant une OAP. Dans ce contexte, une déclaration de division ainsi qu'un permis d'aménager ont été délivrés avant le 20 mai 2021 pour le découpage d'un secteur divisé lui-même en deux parcelles en vue d'accueillir un CFA et une résidence étudiante.

L'annulation du PLUi-H mettant en péril le projet, une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU a été engagé pour modifier la destination d'une infime partie de l'ancienne OAP afin de permettre à ces deux projets d'intérêt général de se développer sur ce secteur.

### **2) LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

#### **a) LA DECLARATION DE PROJET AVEC 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. Le présent projet relève ainsi d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU conformément à l'article L300-6 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

« 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. [...] »

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300- 1 du code de l'urbanisme selon lequel :

« 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. »

Au regard de la non-compatibilité du document d'urbanisme avec le projet envisagé, une procédure de mise en compatibilité du PLU est ainsi engagée, conformément aux articles L.153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme.

#### Article L.153-54

« 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 L153-55

« 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.

#### Article L153-56

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

#### Article L153-57

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

1° Emet 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 L153-58

« 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 L153-59

« 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 R153-13

« 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 153-14

« 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 pour avis par le Préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du Préfet. »

#### Article R153-16

« 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. »

En matière d'évaluation environnementale de plans et programmes, l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que :

« 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. »

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale directe mais à évaluation au cas par cas par application de l'article R104-58 du code de l'urbanisme.

**Après examen, la MRAe, dans sa décision n°2022-010939 en date du 28 octobre 2022, a émis une dispense d'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme par déclaration de projet pour la construction d'un CFA et d'une résidence étudiante.**

#### **b) LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

##### **• INITIATIVE DE LA PROCEDURE**

La procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme par voie de déclaration de projet est à l'initiative de la commune non compétente en matière de plan local d'urbanisme (article R153-16-2 du code de l'urbanisme).

Ainsi cette procédure est menée par le Maire de la commune de Saint-Orens de Gameville.

Dès lors, l'enquête publique est organisée par le préfet et 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 (Toulouse Métropole), 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.

##### **• LA CONCERTATION**

Bien que non obligatoire, la commune de Saint-Orens de Gameville a organisé une concertation avec le public.

Sur une période de un mois, la commune de Saint-Orens de Gameville a tenu un registre de concertation au centre technique municipal pour recueillir les observations des habitants. Un article sur l'actualité communal a été publié en amont et durant toute la durée de cette concertation indiquant la possibilité de s'exprimer sur le registre papier ou par mail après consultation du dossier mis à disposition sur le site internet communal ou au centre technique municipal.

##### **• LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT**

Conformément à l'article L. 153-54 et R 153-13 du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint doit avoir 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 devra être joint au dossier d'enquête publique.

##### **• L'ENQUETE PUBLIQUE**

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique par le préfet lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU.

Par délibération du 29 mars 2022, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire de Saint-Orens de Gameville à engager la procédure de déclaration de projet pour la création d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes.

- L'APPROBATION

Lorsque la déclaration de projet est décidée par un établissement public d'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité autre que l'EPCI compétent en matière de PLU ou la commune (article R. 153-16-2° du code de l'urbanisme), le dossier de mise en compatibilité est soumis par l'autorité chargée de la procédure au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent, 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 maire ou président de l'EPCI compétent 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 la commune ou de l'EPCI compétent ou la décision qu'il a prise.

**c) LE CONTENU DU DOSSIER**

Le dossier est composé :

- De documents administratifs : délibérations, avis MRAe
- D'un rapport de présentation
- Extrait du règlement écrit impacté
- Extrait du règlement graphique impacté



# PRESENTATION DU PROJET

## 1) LA DEMARCHE

La présente déclaration de projet porte sur l'installation d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes sur la commune de Saint-Orens de Gameville dans le département de la Haute-Garonne (31).

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

L'aire du projet est actuellement classée en zone agricole du Plan Local d'Urbanisme (PLU). 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 ;
- Les délibérations du Conseil municipal

Il est à souligner que le développement de ce projet est accompagné de mesures associées telle que le classement d'un espace spécifiquement dédié à la zone naturelle. Cette dernière constitue une mini réserve de biodiversité et permettra au projet de préserver les enjeux environnementaux.

## 2) LA COMMUNE DE SAINT-ORENS DE GAMEVILLE

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, démographique, économie 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.

### CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Orens de Gameville se situe dans le Nord du département de la Haute-Garonne à environ 10 km à l'Est du centre de Toulouse. La commune fait partie du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

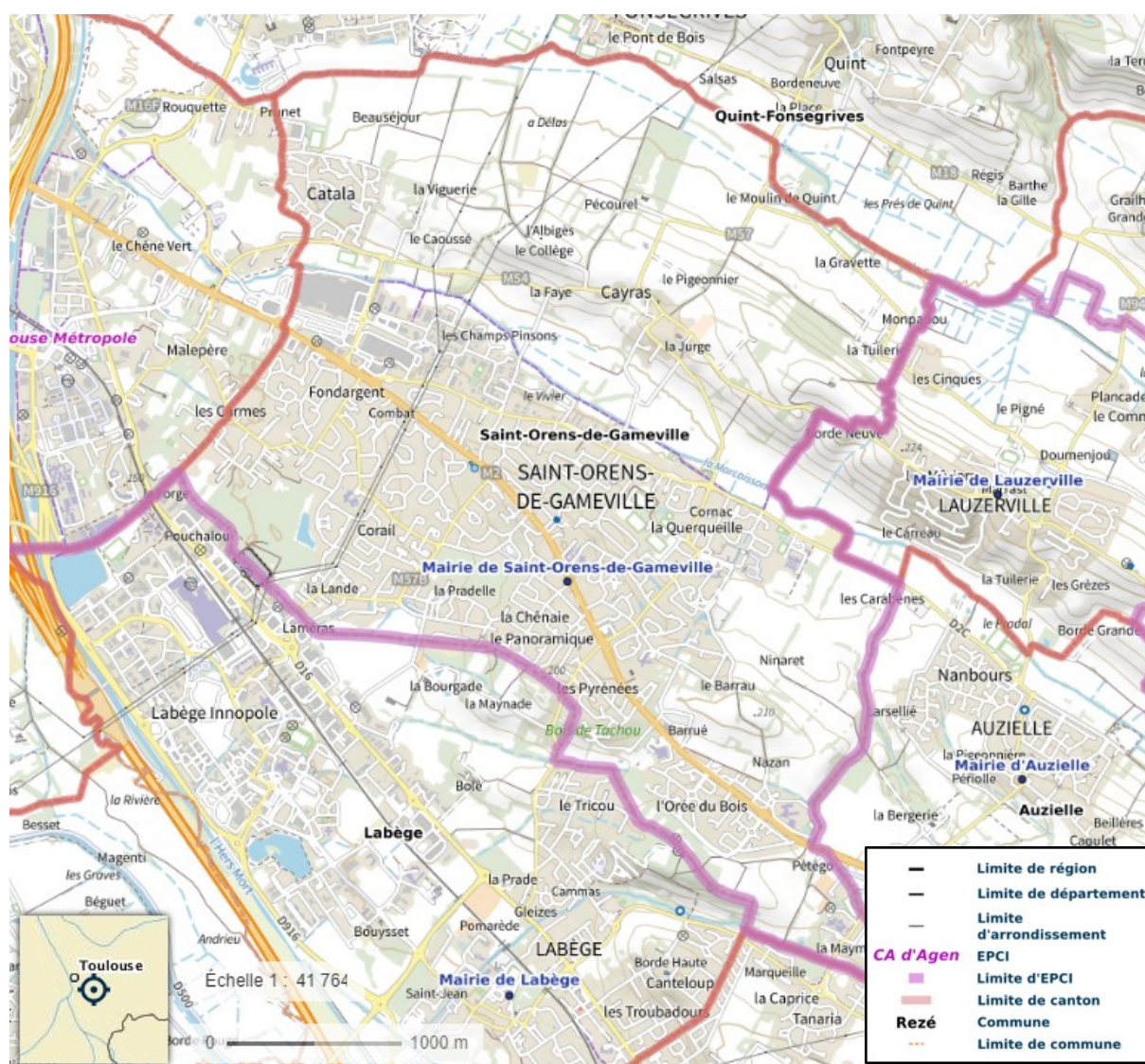


Figure 1 : Vue aérienne, commune de Saint-Orens de Gameville - Source Géoportail

D'une superficie de 13,06 km<sup>2</sup>, elle accueille 12 696 habitants d'après le dernier recensement de l'INSEE.



La commune de Saint-Orens de Gameville est comprise dans la communauté de communes de Toulouse Métropole. Créé en 2015, cet Etablissement de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupe 37 communes pour une population de 796 203 habitants et une superficie de 46 000 hectares.

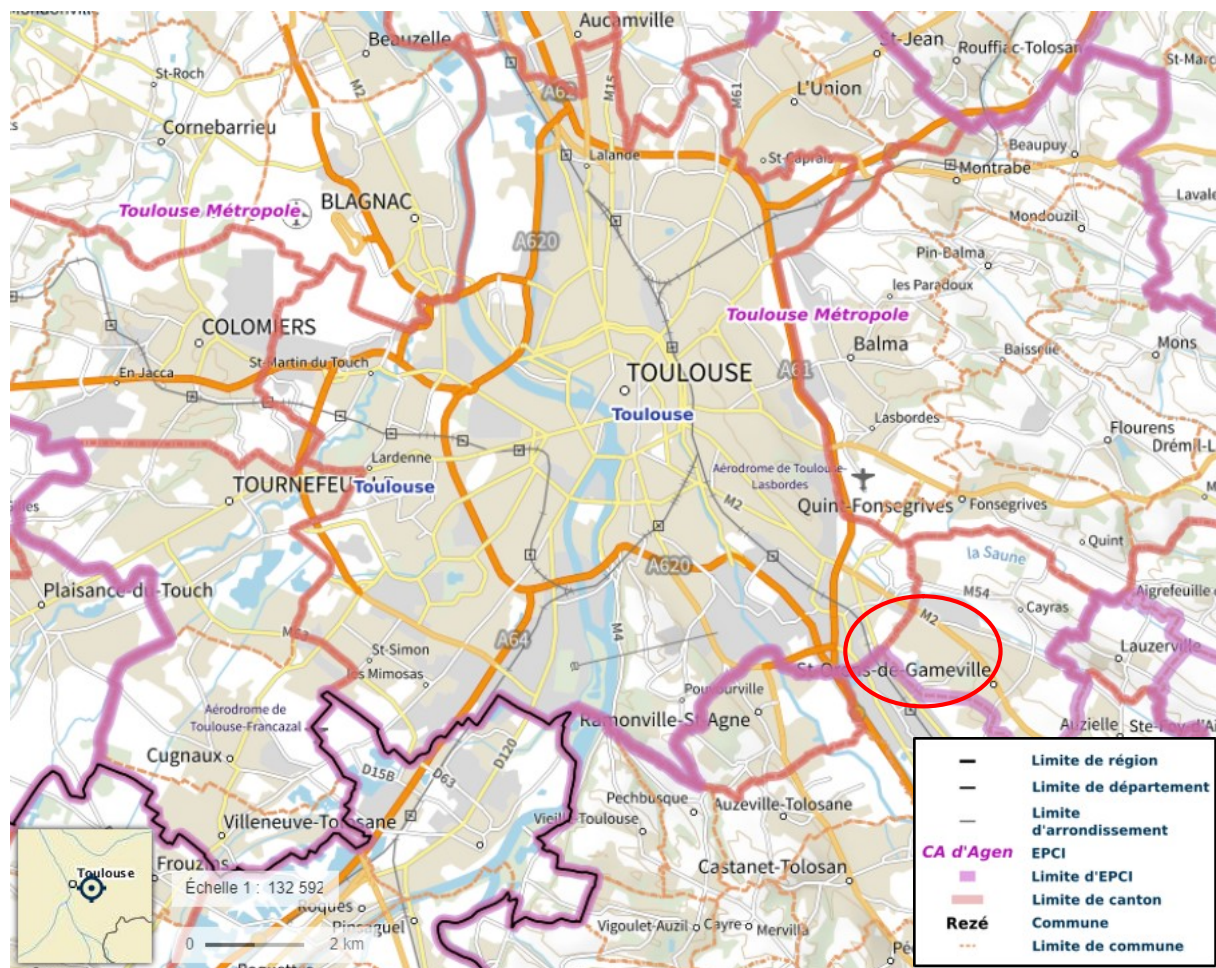


Figure 2 : Localisation de la commune, Source : Géoportail – Carte IGN

### CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

La commune de Saint-Orens de Gameville, sur laquelle se situe le projet, présente une population communale de 12 696 habitants en 2019 pour une superficie de 13,06 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 972,1 hab/km<sup>2</sup>. Le taux de variation annuelle de la population atteint 2 % de 2013 à 2019. Après avoir toujours été en diminution depuis 1968, il est reparti à la hausse entre 2008 et 2013.

|            | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999  | 2008  | 2013  | 2019  |
|------------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Population | 1349 | 4738 | 7638 | 9703 | 10991 | 10800 | 11243 | 12696 |

Figure 3 : Evolution de la population, Source : INSEE

Sur la commune de Saint-Orens de Gameville, la classe d'âge des 60 à 74 ans est la plus représentée en 2019 (21,5 % de la population communale) suivi par celle des 45 à 59 ans (20,2 % de la population). Les classes d'âge des 15-29 ans, 60-74 ans et 75 ans ou plus sont en hausse. Les classes d'âge des 0-14 ans, 30-44 ans et des 45 à 59 ans sont en baisse.

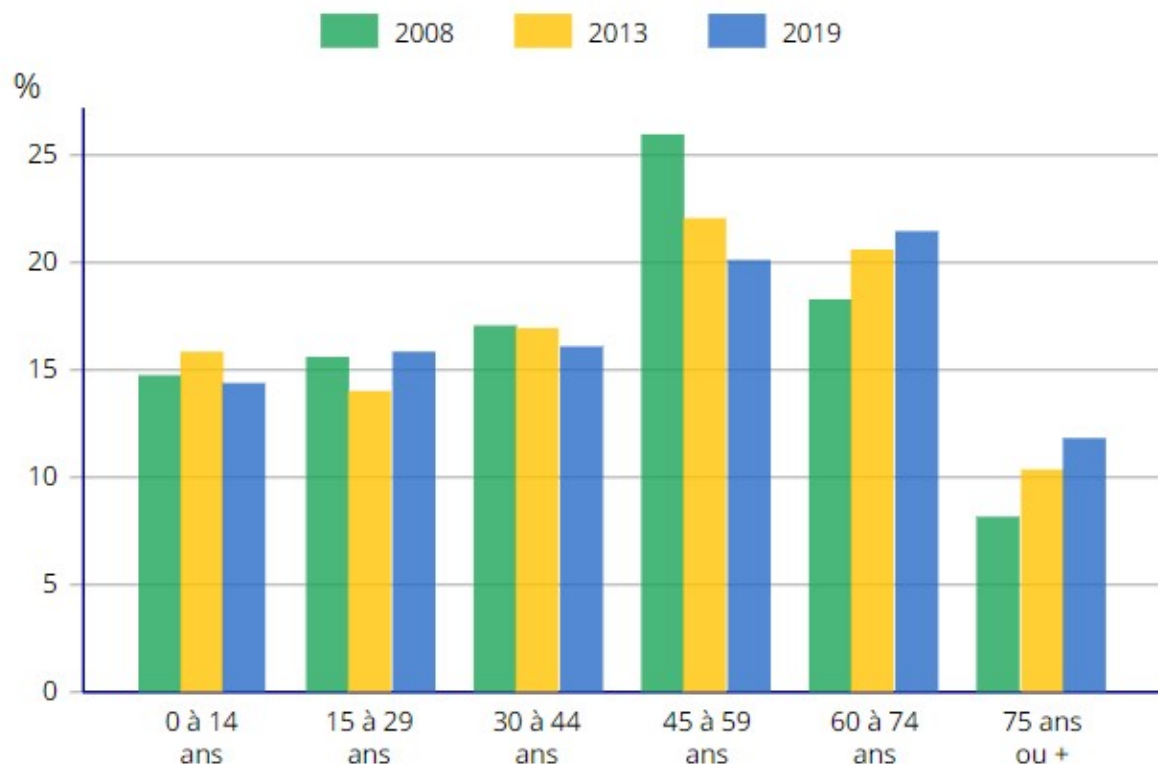
**POP G2 - Population par grandes tranches d'âges**

Figure 4 : Population par grandes tranches d'âge  
Source : INSEE, RP2010 et RP2015

**LE LOGEMENT**

Selon l'INSEE, en 2019, le parc de logement de la commune de Saint-Orens de Gameville est majoritairement représenté par des résidences principales avec 95,1% (5852). Les logements vacants représentent quant à eux 4,4% (269), tandis que les résidences secondaires ne représentent que 0,4% (35).

|  | 2008         | %            | 2013         | %            | 2019         | %            |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>4 629</b> | <b>100,0</b> | <b>5 088</b> | <b>100,0</b> | <b>6 155</b> | <b>100,0</b> |
| Résidences principales                           | 4 495        | 97,1         | 4 861        | 95,5         | 5 852        | 95,1         |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 33           | 0,7          | 50           | 1,0          | 35           | 0,6          |
| Logements vacants                                | 101          | 2,2          | 177          | 3,5          | 269          | 4,4          |
|  |              |              |              |              |              |              |
| Maisons  | 3 727        | 80,5         | 3 776        | 74,2         | 3 992        | 64,8         |
| Appartements                                     | 883          | 19,1         | 1 303        | 25,6         | 2 154        | 35,0         |

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

On remarque aussi que ces résidences principales sont majoritairement des maisons à 64,8%. Mais que la part des appartement est en constante augmentation depuis 1945. En effet leur nombre est passé de 0 à 934.

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

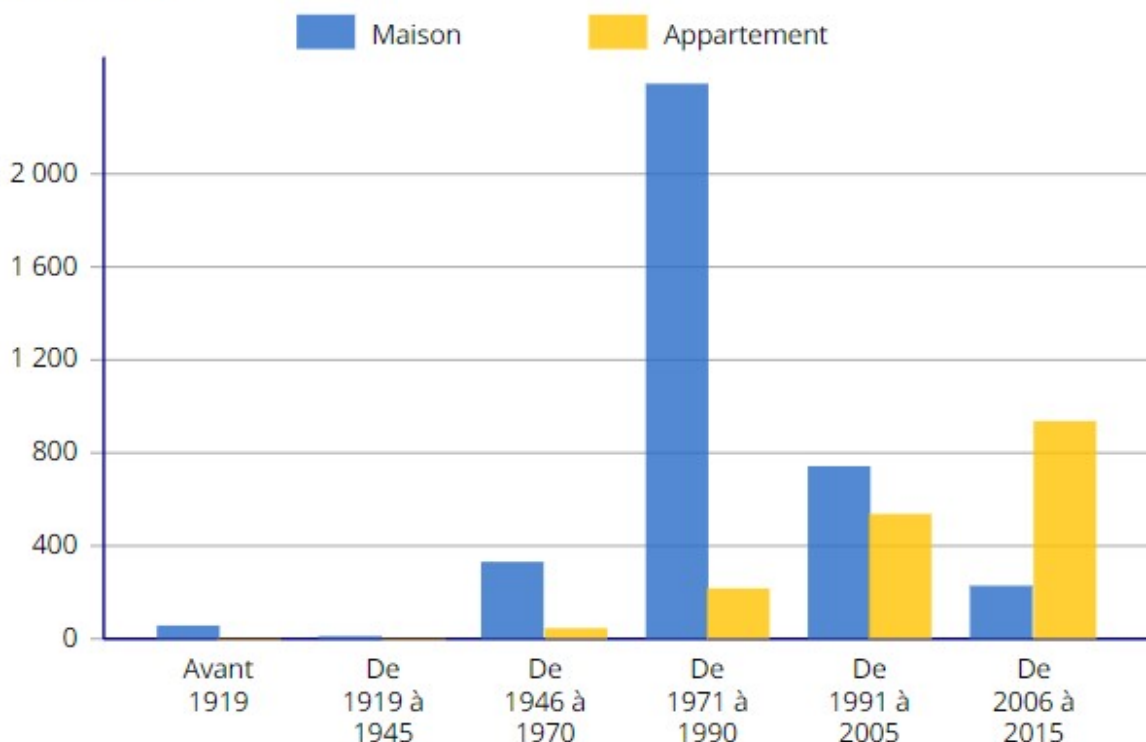


Figure 6 : Répartition des maisons et appartements sur la commune, Source : INSEE

Sur la commune de Saint-Orens de Gameville, on observe que la part des propriétaires est majoritaire avec 62,5% des logements. En revanche cette part est en constante diminution depuis 2008, au profit des locataires qui prennent progressivement une part plus importante.

|                                  | 2008   |       | 2013   |       | 2019   |       |                     | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) |
|----------------------------------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|---------------------|---|
|                                  | Nombre | %     | Nombre | %     | Nombre | %     | Nombre de personnes |   |
| Ensemble                         | 4 495  | 100,0 | 4 861  | 100,0 | 5 852  | 100,0 | 12 374              | 16,0  |
| Propriétaire                     | 3 253  | 72,4  | 3 409  | 70,1  | 3 660  | 62,5  | 7 871               | 22,1  |
| Locataire                        | 1 117  | 24,8  | 1 315  | 27,1  | 2 046  | 35,0  | 4 207               | 5,3   |
| dont d'un logement HLM loué vide | 434    | 9,7   | 553    | 11,4  | 857    | 14,6  | 1 960               | 7,1   |
| Logé gratuitement                | 125    | 2,8   | 137    | 2,8   | 146    | 2,5   | 296                 | 12,0  |

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

### L'EDUCATION / FORMATION

Comme le projet vise à créer un établissement de formation sur la commune, il est important de traiter cette thématique.

La commune de Saint-Orens de Gameville, comporte un assez bon taux de scolarisation avec plus de 95% pour les jeunes de 6 à 18 ans. Ce taux baisse sur la tranche d'âge supérieure (18 à 24 ans) avec 67,7%.



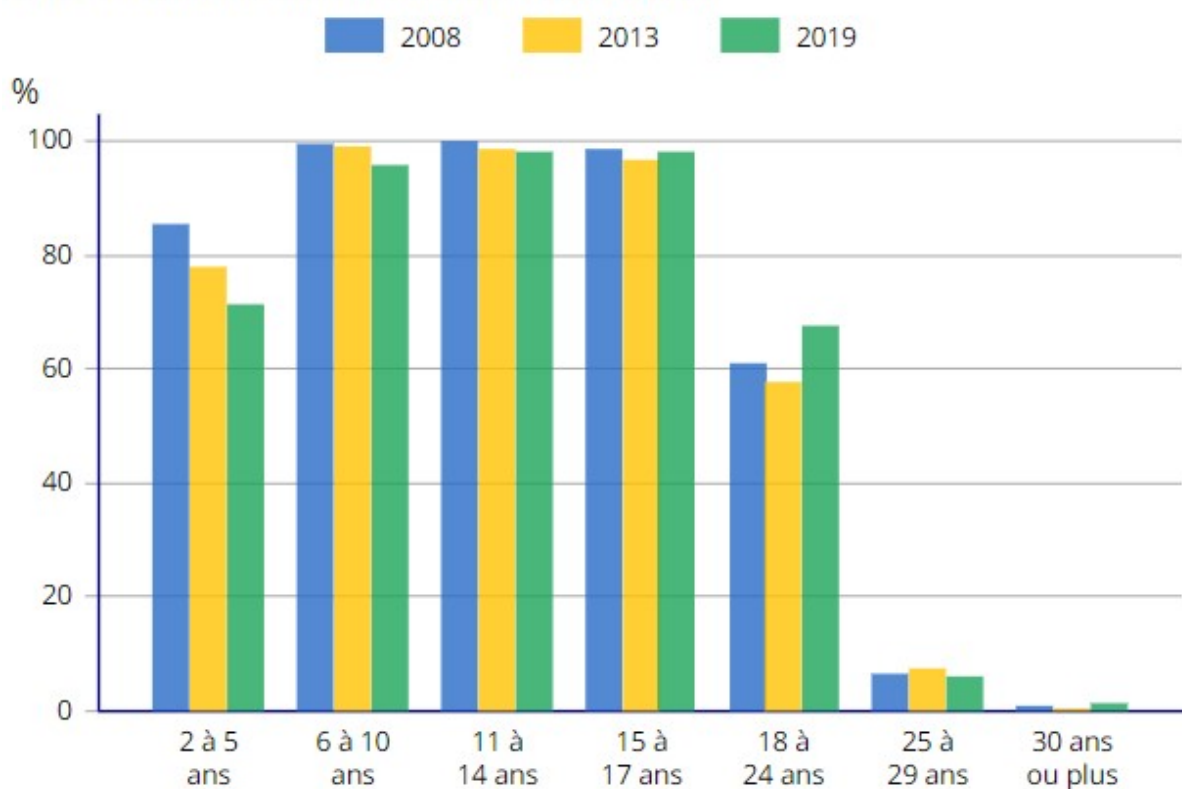
**FOR G1 - Taux de scolarisation selon l'âge (en %)**

Figure 8 : Taux de scolarisation selon l'âge, Source : INSEE

La part des diplômés de l'enseignement supérieur est prédominant sur les autres avec 44,6 % en 2019. Il est à noter que ce chiffre est aussi en augmentation depuis 2008.

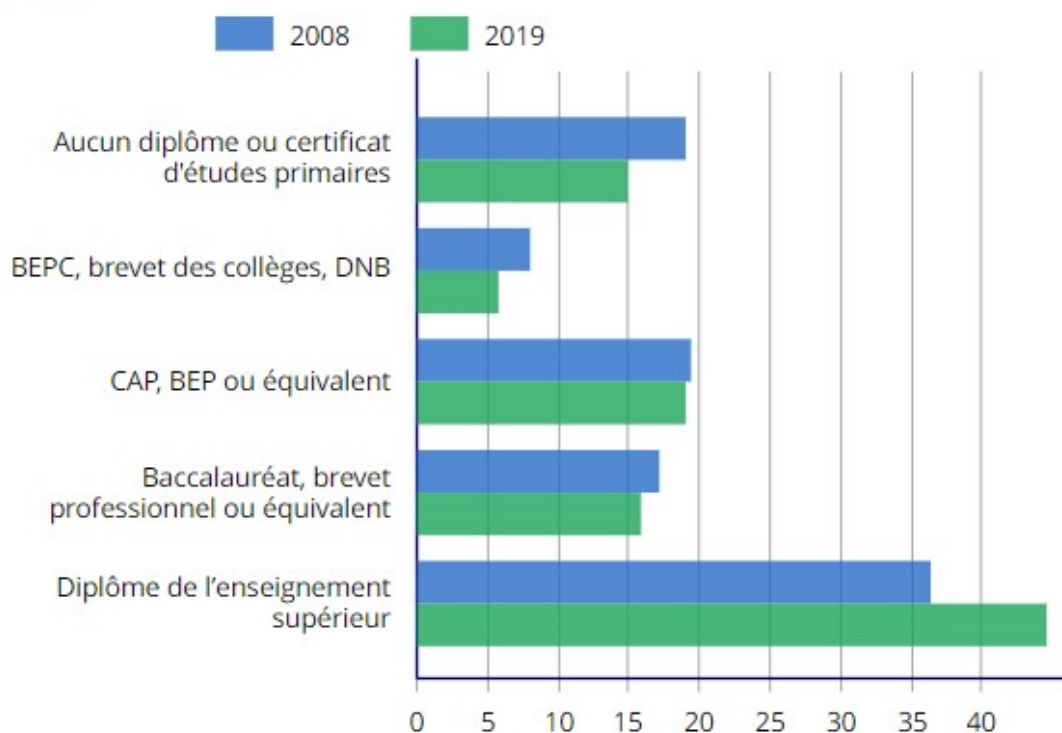
**FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)**

Figure 9 : Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus

CONTEXTE ECONOMIQUE

En 2019, la commune de Saint-Orens de Gameville compte 5 353 emplois, dont 88,1 % sont salariés.

La catégorie d'emplois la plus représentée sur la commune est celle des employés, avec presque 34%.

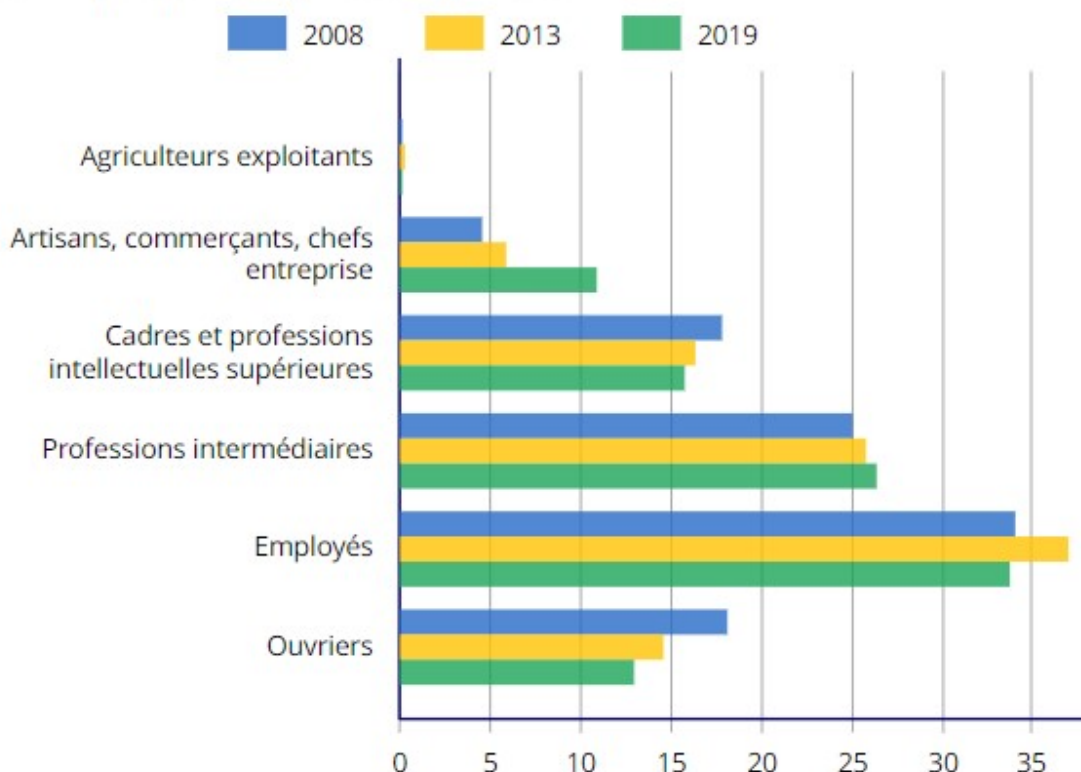
**EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle**

Figure 10 : Emplois par catégorie socioprofessionnelle, Source INSEE

Le taux d'activité des 15 à 64 ans est de 70%. De plus, il est à noter que l'indicateur de concentration d'emploi est très élevé. Cela s'explique notamment par la proximité directe avec la commune de Toulouse.

|   | 2008  | 2013  | 2019  |
|---|-------|-------|-------|
| Nombre d'emplois dans la zone                 | 4 378 | 4 683 | 5 125 |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone  | 4 676 | 4 549 | 5 353 |
| Indicateur de concentration d'emploi          | 93,6  | 102,9 | 95,7  |
| Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 53,9  | 53,5  | 54,6  |

Figure 11 : Emploi et activité, Source : INSEE

La commune dispose de 447 établissements actifs, dont 74% liés aux commerces, transports et services divers, 10,5% liés à la construction, 9,8% liés à la construction, 10,9%



liés l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, 4,9% à l'industrie, et enfin 0,7% liés à l'agriculture. 74,5% des établissements possèdent 1 à 9 salariés.

### RES G1 - Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé fin 2019

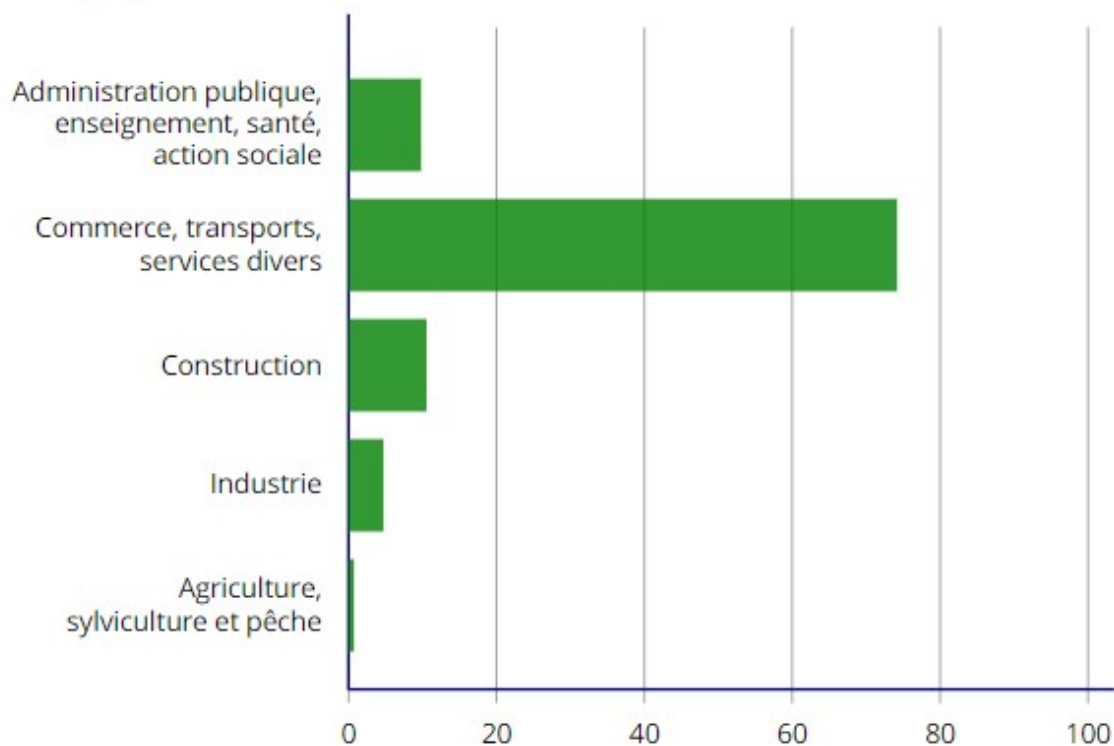


Figure 12 : Répartition des établissements communaux actifs par secteur d'activité fin 2019  
Source : INSEE, CLAP

Enfin on remarque que sur la commune la création d'entreprises est en nette augmentation, principalement dans le secteur du commerce, de l'hébergement et de la restauration.

|   | Entreprises créées |              | Dont entreprises individuelles |             |
|---|--------------------|--------------|--------------------------------|-------------|
|   | Nombre             | %            | Nombre                         | %           |
| <b>Ensemble</b>   | <b>228</b>         | <b>100,0</b> | <b>185</b>                     | <b>81,1</b> |
| Industrie manufacturière, industries extractives et autres  | 6                  | 2,6          | 6                              | 100,0       |
| Construction  | 14                 | 6,1          | 10                             | 71,4        |
| Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration                                    | 67                 | 29,4         | 53                             | 79,1        |
| Information et communication  | 19                 | 8,3          | 15                             | 78,9        |
| Activités financières et d'assurance  | 7                  | 3,1          | 2                              | 28,6        |
| Activités immobilières  | 10                 | 4,4          | 8                              | 80,0        |
| Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien | 56                 | 24,6         | 45                             | 80,4        |
| Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale                                    | 24                 | 10,5         | 22                             | 91,7        |
| Autres activités de services  | 25                 | 11,0         | 24                             | 96,0        |

Figure 13 : Création d'entreprises par secteur d'activité en 2021

### LES GRANDS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'enjeu principal sur la commune de Saint-Orens de Gameville en matière environnementale est représenté par la présence de boisements linéaires et de corridors écologiques.



Figure 14 : Vue aérienne, projet - Source Géoportail

En effet on retrouve sur la commune la présence d'un corridor écologique sur le site du projet. En revanche l'analyse de la TVB dans l'état initial de l'environnement du PLUi-H de Toulouse Métropole (annulé) montre que cette trame verte n'est plus d'actualité. Cette analyse se confirme avec l'étude de terrain réalisée par un écologue.



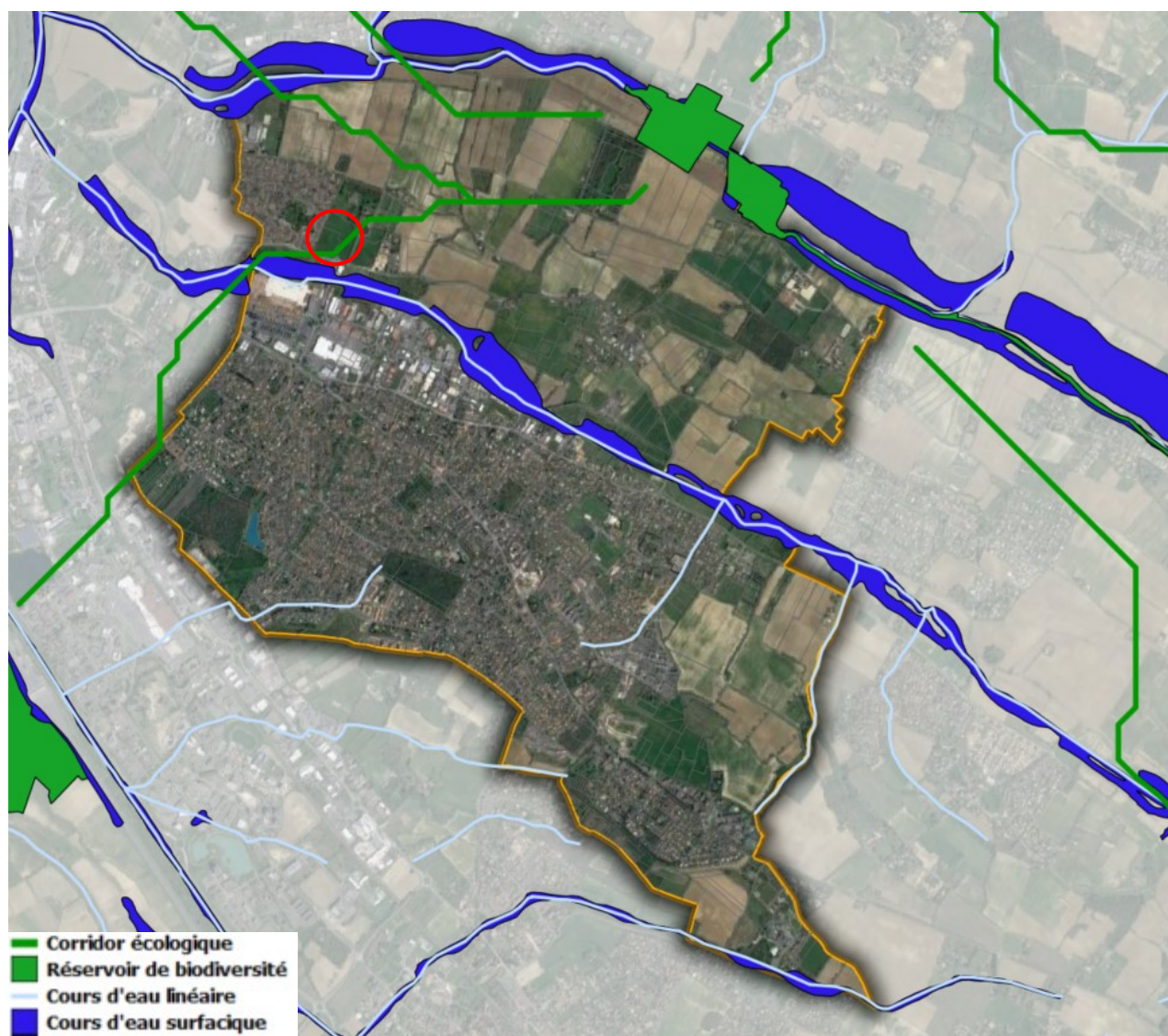


Figure 15 : SRCE commune de Saint-Orens de Gameville



Figure 16 : Trame Verte et Bleue du SCoT Toulouse Métropole

Le site du projet n'est impacté par aucune composante de la TVB identifiée par le SCOT, néanmoins on retrouve au sud une continuité écologique et à l'Est un espace naturel. Ces éléments seront pris en compte et préservés, lors de l'aménagement du site.

### 3) PRESENTATION DU PROJET

#### LE PROJET

L'objectif de cette procédure est de pouvoir passer une zone A en zone UE (destinée à accueillir des équipements publics) et en zone N (boisements) afin de pouvoir y implanter une résidence étudiante ainsi qu'un CFA. Les espaces non bâtis de ce secteur seront passés en zone Naturelle.



Figure 17 : Localisation de la zone d'étude – Source : Cadastre





Figure 18 : Détail des aménagements du projet, 2022

### LES ACTEURS PRINCIPAUX DU PROJET

#### **La commune de Saint-Orens de Gameville**

La commune de Saint-Orens de Gameville 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 la communauté de commune de Toulouse Métropole.

Ce projet répond donc parfaitement aux ambitions de la commune et de l'intercommunalité qui souhaitent promouvoir leurs implications dans la politique de développement des centres de formation (CFA), et dans l'accueil de populations plus jeune (logements étudiants).

#### **La communauté de commune Toulouse Métropole**

Le projet de Saint-Orens de Gameville a été réfléchi conjointement avec la communauté de commune de Toulouse Métropole. En effet ce projet a fait l'objet de plusieurs réunions de

travail afin de l'adapter aux territoires. De plus cet espace avait déjà été fléché par l'ancien PLUi-H de Toulouse Métropole. Ainsi le projet entre parfaitement dans les critères d'aménagement de la communauté de commune.

### **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 de Saint Orens de Gameville répond en tous points aux orientations du Groupe avec une partie dédiée à la création de logements pour les étudiants.

Le projet comprend des logements étudiants intégrant un parking et une 'coulée verte', espace naturel de transition, en lien avec les allées du Château de la Viguerie.

#### **Société Civile « La Propreté » et l'Association « Institut National de l'Hygiène et du Nettoyage Industriel »**

L'Association a pour objet, dans le cadre de la formation par apprentissage et de la formation professionnelle par l'alternance et continue, pour, entre autres, la profession de la Propreté et Services Associés de :

- mettre en commun les connaissances et activités des membres,
- coordonner les actions de formation,
- étudier la mise en place de formations nouvelles ou originales,
- informer la Profession sur les réalisations faites à l'étranger ou dans d'autres professions,
- assurer le rayonnement à l'étranger des formations qu'elle met au point, et notamment dans les pays membres de l'Union Européenne,
- conseiller les membres, entre autres, ou opérer des diagnostics à leur demande,
- évaluer les besoins, mettre au point les programmes, proposer les formules et solutions,
- prévoir les évolutions,
- assurer ou faire assurer des actions ou moyens de formation répondant aux objectifs fixés par la F.E.P S.A.,
- étudier et mettre en œuvre toute opération, en priorité, ayant trait à la formation qu'elle se verrait confier pour la profession par la Fédération des Entreprises de Propreté et Services Associés, sur les accords collectifs du champ de la formation professionnelle en vigueur dans la Branche Professionnelle, créer, acquérir, exploiter, la prise à bail de tous établissements lui permettant d'exercer son objet ci-dessus,

Et plus généralement toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement à cet objet.

#### **AUTRES ACTEURS ET PARTENAIRES**

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

#### **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  |
|-------------------------------------|--|--|
| <b>CARRE Gildas</b>                 | Directeur d'étude en urbanisme et aménagement du territoire.<br>Co-gérant du cabinet Urbactis.<br>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 |
| <b>TAURIAC Alexis</b> <b>Louis-</b> | Chef de projet junior, urbanisme et aménagement du territoire.   | Rédaction du dossier, recueil des données environnementales.   |
| <b>MAGRO Marie</b>                  | Etudiante ingénieur en génie urbain et environnement   | Assistance à la rédaction du dossier   |

Figure 19 : Les acteurs du projet, Urbactis

### **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  |
|--------------------|---|--|
| <b>SIRE Thomas</b> | 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. |

| NOM Prénom             | Qualification, diplômes, certifications | Implication  |
|------------------------|---|--|
| <b>TZVETAN Gwladys</b> | Ingénieur écologue fauniste             | Cartographies thématiques et rédaction du milieu physique de l'état actuel de l'environnement. |
| <b>BIGARE Clotaire</b> | Botaniste junior                        | Cartographies thématiques et rédaction du milieu physique de l'état actuel de l'environnement. |

Figure 20 : Les acteurs du projet, SIRE Conseil

**Rural concept****Description à compléter**

| NOM Prénom              | Qualification, diplômes, certifications | Implication                               |
|-------------------------|---|---|
| <b>FAISAT Françoise</b> | <b>A compléter</b>                      | Réalisation de l'étude préalable agricole |

Figure 21 : Les acteurs du projet, Rural Concept

**CONCERTATION****Concertation avec les élus locaux et les collectivités territoriales**

Pour ce projet il a été mis en place une concertation étroite avec le territoire. Le but de cette concertation est de pouvoir informer, répondre à toutes les questions, recueillir et analyser toutes les suggestions concernant le projet (habitants/riverains, collectivités, associations, etc).

**A compléter****Concertation avec les services instructeurs de la DDT31**

Dans le cadre de ce projet d'intérêt collectif et d'ampleur communale et intercommunale, il est primordial de concerter les services de l'Etat.

Ainsi le porteur de projet Les Chalets a préalablement pris contact avec les services de la DDT de la Haute-Garonne afin de recueillir les premières observations, les premiers conseils et exigences, en matière de développement de ce type de service sur le territoire. Ces premières observations ont été formulées dans le cadre de l'instruction du Permis d'Aménagé. Ce Permis d'Aménagé qui avait été délivré le 27 avril 2021

Enfin, le porteur de projet a évidemment pris contact avec les autres services compétents en matière de raccordement, en matière de réseaux de télécommunication, réseaux d'assainissement ainsi que les gestionnaires des servitudes. L'objectif étant d'avoir une vision d'ensemble sur les différents éléments qui constituent le paysage afin de faciliter au mieux l'intégration du projet dans son environnement.

**PRESENTATION DES CARACTERISTIQUES DU SITE D'ETUDE****Localisation du projet**

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

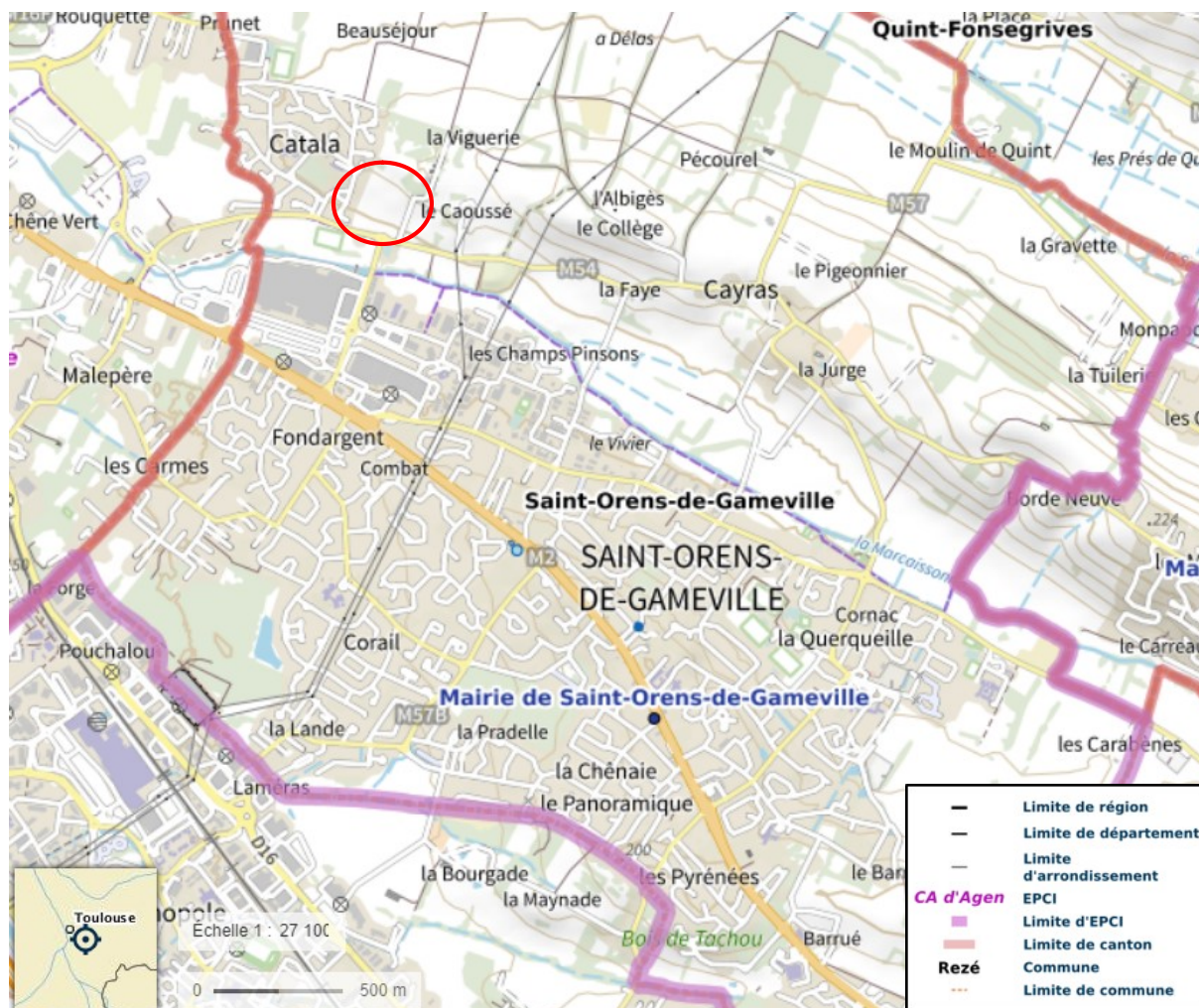


Figure 22 : Localisation du projet à l'échelle communale

Le site sélectionné, pour installer ces aménagements, est localisé au Nord de la commune, dans le secteur Albigès – route de Cayras.

### Localisation cadastrale

Le projet va se réaliser sur la parcelle CD52, qui représente une superficie totale de 18524 m<sup>2</sup>. Le projet quant à lui sera réalisé sur une superficie de 8 617 m<sup>2</sup>.



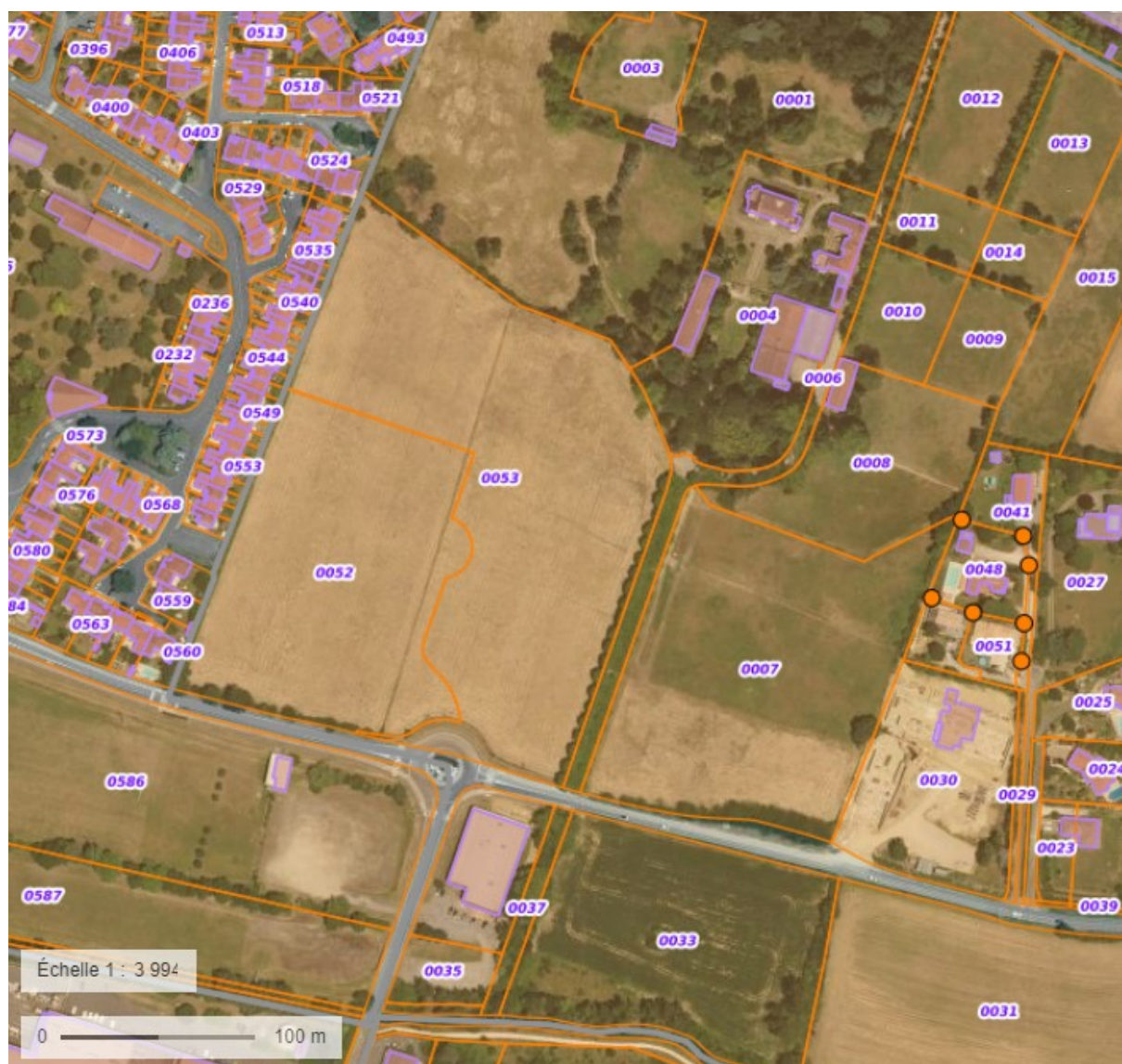




Figure 24 : Photographie aérienne - Échelle du projet - Source Géoportail

### 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.

De plus, le choix du site a été fait en fonction d'une étude du potentiel de densification sur la commune. Cette étude est à retrouver en annexe.

Enfin, il est à noter que le PLUi-H annulé, faisait mention de ces espaces pour accueillir le développement de la commune, avec une orientation d'aménagement. Ainsi le choix du site s'est fait assez naturellement dans ce sens-là.



## 4) DESCRIPTIF TECHNIQUE

### CARACTERISTIQUES GENERALES

Le projet a pour objectif d'accueillir un lotissement comportant 2 lots. Un CFA ainsi qu'une résidence étudiante (environ 90 logements). Ces deux aménagements seront situés sur une zone UEc.

Cette zone UEc ne couvrira pas la totalité de la parcelle. En effet il est prévu de mettre en place une zone tampon permettant, à la fois de protéger les enjeux environnementaux, mais aussi de respecter une certaine distance entre les habitations existantes et les futurs aménagements.

La viabilisation du site sera réalisée en amont et l'aménagement du site nécessitera des travaux de terrassement substantiels pour la réalisation d'un parking aérien sur le CFA.

### LES CONSTRUCTIONS

L'implantation des bâtiments a été dictée par l'analyse du site en prenant en compte les aspects réglementaires de l'OAP du PLUi annulé de Toulouse Métropole.

#### Le CFA

Le bâtiment est conçu avec des volumes qui se superposent pour répondre au besoin des différentes fonctions et à la volonté d'avoir un bâtiment reconnaissable. Une proposition forte avec des nouvelles formes urbaines pour favoriser la diversification de l'habitat.

La partie architecturale développe un bâtiment en « L », avec des ailes de 18m d'épaisseur. La largeur de ces volumes est liée à la fonction de l'enseignement et à la flexibilité des plateaux qui sont capables d'évoluer dans le temps.

Les volumes sont optimisés afin de répondre aux contraintes de hauteur de 9m max et que chaque fonction ait une hauteur conforme à son type d'exploitation.

Le bâtiment est conçu selon la Règlementation ERP et il est classé en 4<sup>ème</sup> catégorie type R.

Le projet a comme objectif de :

- Prévoir des locaux appropriés aux besoins et capables d'évoluer dans le temps avec des nouveaux programmes et de nouvelles technologies
- Proposer une bonne habitabilité et une bonne fonctionnalité de tous les locaux
- Proposer une gestion optimale des flux afin de limiter les déplacements des élèves
- Favoriser les échanges entre tous les partenaires du CFA (élèves, formateurs, administration...)
- Alternier les pôles de travail et de vie afin de créer des sous-espaces facilement appropriables par les usagers
- Permettre l'accessibilité à tous les locaux pour les personnes à mobilité réduite.

#### La résidence étudiante

La résidence étudiante sera réalisée en trois bâtiments distincts afin de répondre au mieux à tous les enjeux : adaptation au site, orientation, volumétrie...

A développer si autres informations



Figure 25 : Aménagements projetés des bâtiments

### ACCES AU SITE

Une voirie à double sens sera mise en place

La voie de 13,90m d'emprise comprendra :

- un trottoir de largeur 2,00m,
- une bande de stationnements de largeur 2,20m ou une espace vert (ponctuellement),
- une chaussée à double sens de circulation de largeur 5,50m,
- une bande de stationnements de largeur 2,20m ou une espace vert (ponctuellement),
- un trottoir de largeur 2,00m.

La chaussée sera réalisée conformément à l'annexe graphique n°01 selon la structure définie ci-après :

Chaussée en enrobés à chaud :

- couche de fondation : tout-venant 0/80 de 0,50m d'épaisseur pour obtention d'une plate-forme support de chaussée de type PF2 (50MPa),
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0,20m d'épaisseur,
- couche de roulement provisoire : graves bitume de 0,09m d'épaisseur,
- couche de roulement : enrobés à chaud 0/10 de 0,05m d'épaisseur.

NOTA : La structure définie ci-dessus est donnée à titre indicatif, la structure définitive sera établie en fonction des conclusions du rapport géotechnique. La structure de voirie sera établie sur un fond de forme de portance 50 MPa, en substitution des 0.50m de tout-venant 0/80, il pourra être envisagé un traitement du fond de forme (dosage à déterminer en fonction des conclusions du rapport géotechnique et des essais in situ).

La voirie de l'opération sera raccordée sur le giratoire existant sur la route de Cayras conformément aux prescriptions des services de la commune.



### Le CFA

L'accès au site pour les véhicules, les cycles, et les piétons se fait le long de la nouvelle voirie. Le parking aérien prévoit 68 places dont 2 PMR et il est desservi par une entrée et sortie unique.

Un espace deux roues, clos et couvert, d'une surface totale de 70m<sup>2</sup> est localisé dans le parking aérien. **A VALIDER**

L'orientation prévue sera vers de l'evergreen mais en fonction de l'équilibre de l'opération, le maître d'ouvrage pourra être contraint de s'orienter vers une solution moins onéreuse.

### La résidence étudiante

L'accès se fera de la même façon que pour le CFA. De plus le projet prévoit des connexions douces (cycles et piétons) au maillage existant et au maillage prévu dans le Permis d'Aménager.

Ce maillage permettra de rejoindre les stations de bus et les aménagements cyclables le long de la route de Cayras. **A VALIDER**

### LES STATIONNEMENTS

Les parkings seront réalisés selon la structure définie ci-après :

- couche de fondation : tout-venant 0/80 de 0,50m d'épaisseur pour obtention d'une plate-forme support de chaussée de type PF2 (50MPa),
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0,31m d'épaisseur,
- couche de roulement : enrobés à chaud 0/10 de 0,05m d'épaisseur.

NOTA : La structure définie ci-dessus est donnée à titre indicatif, la structure définitive sera établie en fonction des conclusions du rapport géotechnique. La structure de voirie sera établie sur un fond de forme de portance 50 MPa, en substitution des 0.50m de tout-venant 0/80, il pourra être envisagé un traitement du fond de forme (dosage à déterminer en fonction des conclusions du rapport géotechnique et des essais in situ).

### LES TROTTOIRS

Les trottoirs seront réalisés conformément à la structure définie ci-après :

- couche de fondation : tout-venant 0/80 de 0,50m d'épaisseur pour obtention d'une plate-forme support de chaussée de type PF2 (50MPa),
- couche de base : graves concassées 0/20 de 0,15m d'épaisseur,
- couche de surface : enrobé à chaud 0/6 de 0.04m d'épaisseur.

NOTA : En variante, les trottoirs pourront être traitées en béton balayé gris.

### ÉLÉMENTS RELATIFS A LA LUTTE INCENDIE

La défense contre l'incendie sera assurée à partir d'un poteau d'incendie projeté à l'entrée de l'opération.

Cet appareillage sera conforme aux normes françaises NF S 61 211, NF S 61 213 et NF S 62 200 et sera conforme aux prescriptions de EAUX DE TOULOUSE METROPOLE.

### LES RACCORDEMENT

### **Eau potable**

Le réseau d'alimentation en eau potable de l'opération projetée sera exécuté conformément aux prescriptions de la commune de SAINT-ORENS et de EAUX DE TOULOUSE METROPOLE.

Le réseau intérieur de l'opération sera raccordé sur la conduite Ø200 FONTE existante sur la route de Cayras.

### **Assainissement**

Le réseau d'assainissement sera de type séparatif et comprendra donc deux réseaux gravitaires distincts :

- un réseau eaux usées destiné à collecter les eaux vannes et les eaux ménagères provenant des habitations,
- un réseau pluvial destiné à collecter les eaux de ruissellement de la voirie et des parcelles.

Le réseau d'eaux usées de cette opération sera raccordé sur le réseau eaux usées existant sur la route de Cayras.

### **Gestion des eaux pluviales**

Les eaux pluviales de l'ensemble du site seront gérées par un bassin de rétention dans les espaces verts au Sud de la parcelle. Les eaux du bâtiment et du parking seront acheminées de manière gravitaire jusqu'à un bassin de rétention. Si la perméabilité des sols le permet, les eaux seront gérées à la parcelle par infiltration ; Si la perméabilité des sols est mauvaise, les eaux seront raccordées avec un débit de fuite limité au réseau publique.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales sur la résidence étudiante, une attention toute particulière sera portée avec le maintien d'un maximum d'espace de pleine terre ainsi que par des aménagements permettant l'infiltration des eaux.

Un ouvrage de régulation sera mis en place afin de réguler le débit des eaux de pluie recueillies et d'assurer la mise en charge du bassin de rétention.

Cet ouvrage sera en béton armé et équipé d'une cloison béton servant de surverse et d'un orifice de fuite. Une décantation de 0.20 m sera mise en place sur l'intégralité de la surface de la chambre amont. Un dégrillage conforme aux prescriptions du concessionnaire sera mis en place en amont de l'orifice de fuite.

Il sera visitable par l'intermédiaire de deux tampons fonte série chaussée.

Le réseau pluvial de l'opération projetée sera raccordé sur le réseau existant sur la route de Cayras.

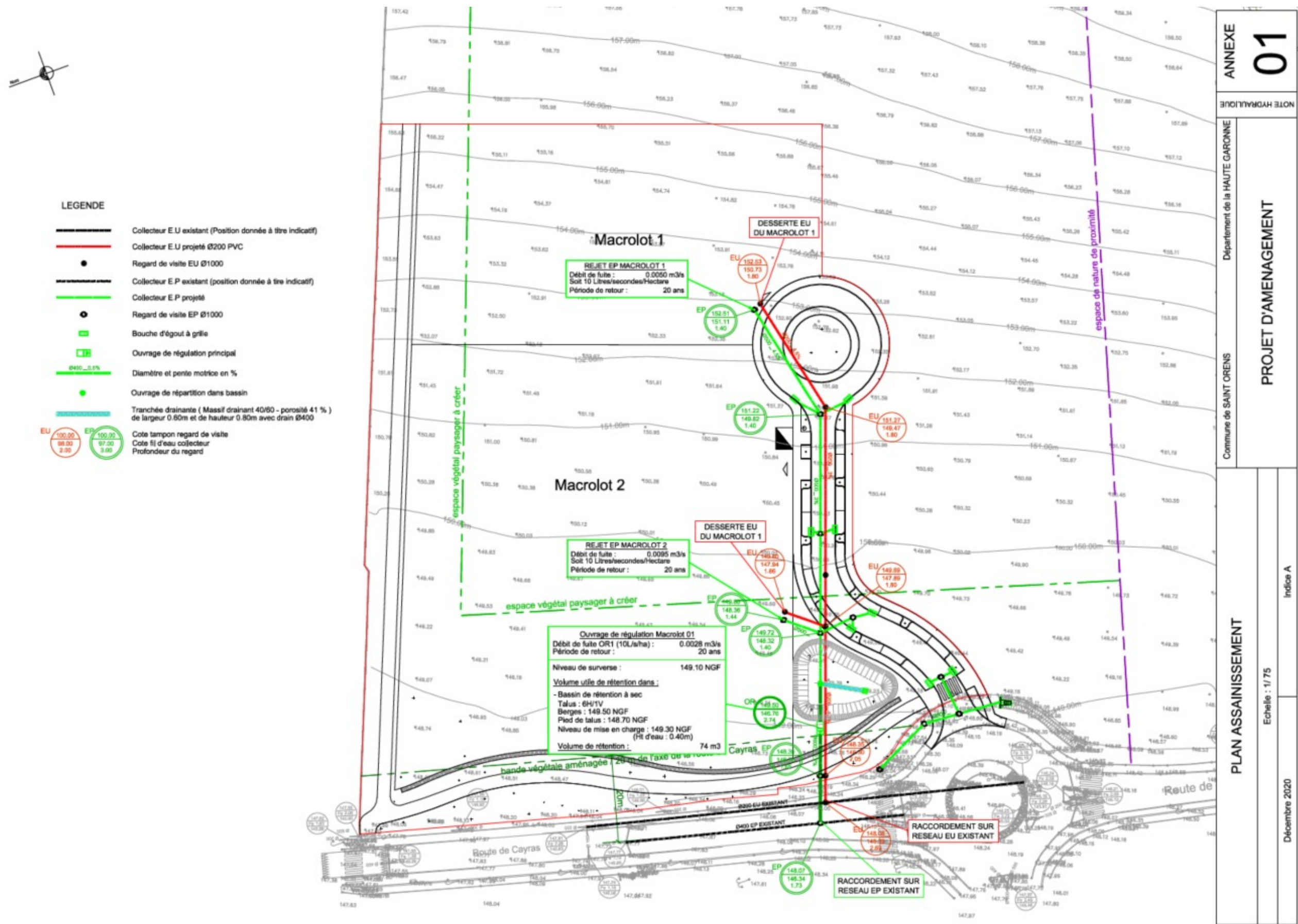


Figure 26 : Plan extrait de la note hydraulique

### Electricité

Le réseau de distribution d'énergie électrique de l'opération projetée, sera souterrain et réalisé conformément aux prescriptions ENEDIS et du Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute Garonne (S.D.E.H.G.).

Un poste MT/BT est implanté le long de la nouvelle voirie créant ainsi un accès direct depuis la rue.

### Gaz

Le réseau d'alimentation en gaz de l'opération projetée sera exécuté conformément aux prescriptions de GRDF.

L'alimentation en gaz de l'opération sera réalisée à partir du réseau existant sur la route de Cayras.

Pour plus d'information et de détails sur les différents raccordements, se référer au permis d'aménager.

### HAIES ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Par la simplicité de ses volumes, sa faible hauteur et son adaptation à la topographie du sol, le projet s'insère dans le tissu environnant et participe au respect des principes patrimoniaux et paysagers.

Des arbres de hautes tiges et d'essences locales valorisent le paysage en bordure de la route de Cayras, intégrant davantage le bâtiment dans son environnement.

Ainsi, une bande paysagère borde le terrain sur ses limites Sud (le long de la route de Cayras) et Ouest (le long du lotissement Catala) sera préservée. Cet espace naturel sert de bande tampon végétalisée, faisant office de réservoir de biodiversité à l'échelle du site.

Cet espace sera évité par les différents aménagements. De plus, ce dernier sera revalorisé puisque le projet prévoit de mettre en place une zone Naturelle sur laquelle des aménagements paysagers devront être réalisés.

Cette nouvelle zone Naturelle viendra ainsi protéger à la fois les espaces naturels et boisés existant mais elle permettra aussi de mettre de la distance entre les habitations existantes et les futurs aménagements.

Cette distance tampon permettra aussi de garantir une continuité piéton/cycles, ainsi qu'une continuité écologique permettant de quasiment faire le lien avec l'Espace Boisé Classé plus au Nord.

Enfin il est à noter que le projet prévoit la mise en place d'une partie du toit en toiture végétalisée sur le CFA. **A valider avec les architectes, supprimer si pas sur**





Figure 27 : Extrait du nouveau zonage du PLU

Comme présenté sur la carte ci-dessus la zone Naturelle est complétée par une prescription : « Espace vert à créer au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ».

#### MONTAGE JURIDIQUE

Pour ce projet il a été mis en place une concertation étroite avec le territoire. Le but de cette concertation est de pouvoir informer, répondre à toutes les questions recueillir et analyser toutes les suggestions concernant le projet (habitants/riverains, collectivités, associations, etc).

L'objectif étant d'adapter le projet au territoire (architecture du projet, mesures d'accompagnement, coconstruire, etc).

#### PHASAGE ET DUREE DU CHANTIER

##### **Mise en œuvre des aménagements**

Le chantier s'étendra sur une période d'environ **xx à xx** mois. Plusieurs phases se succéderont depuis la préparation du chantier jusqu'à la mise en service des

aménagements. Développer sur tous les aménagements (si possible)

Ajouter un programme prévisionnel général

Le programme prévisionnel du chantier est donné à titre indicatif. Il est principalement établi en fonction des enjeux environnementaux, mais aussi de l'importance de la main d'œuvre et de l'organisation du chantier. Il peut également y avoir des événements imprévus comme des conditions météorologiques défavorables.

Phase de construction :

Développer le déroulement de la phase de construction

Phase d'exploitation :

Développer le déroulement de la phase d'exploitation

### **Gestion des déchets**

Une gestion des déchets sera mise en place. Tous les déchets utilisés pendant la phase chantier et lors de la phase démantèlement seront soigneusement collectés et évacués vers des filières de traitements adaptées

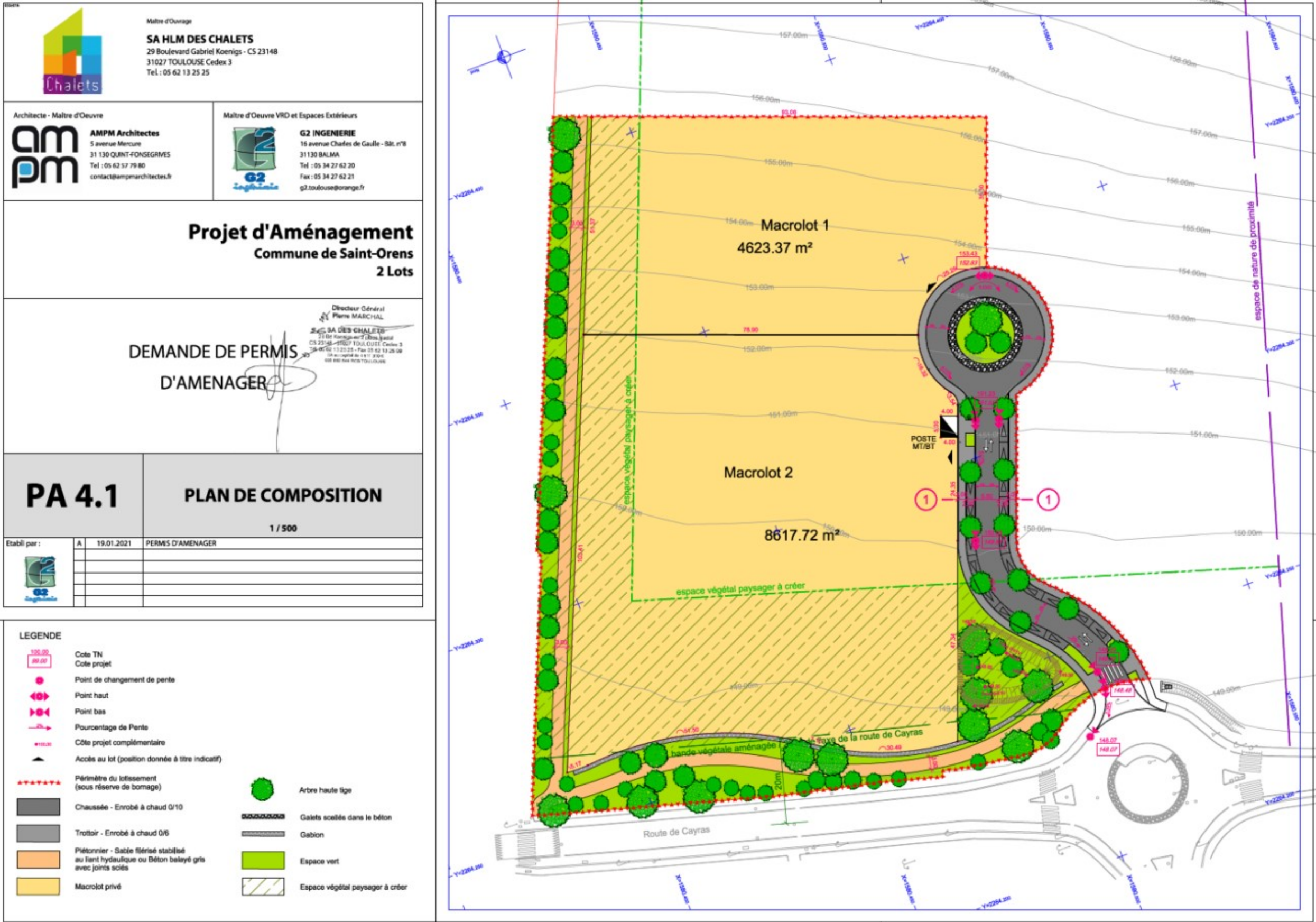
En ce qui concerne l'exploitation du site, un local poubelle sera mis en place Ajouter détails si possible (localisation).

Ajouter précision sur la collecte des ordures ménagères

La voirie projetée destinée à être rétrocédée dans le domaine public, a été dimensionnée (largeurs, angles de giration et structures) afin de permettre la libre circulation des véhicules de collecte. A valider avec la mairie



PLAN DE CALEPINAGE APRES INTEGRATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX/PAYSAGERS ET DES MESURES D'EVITEMENT





## LOCALISATION ET ENVIRONNEMENT DU PROJET

### ENVIRONNEMENT PHYSIQUE DU PROJET

#### Le site d'étude

Le site est aujourd'hui vide de toute construction, quelques arbustes et arbrisseaux bordent la route de Cayras

Le terrain présente une déclivité moyenne de plus de 4% dans l'axe Nord-Est / Sud-Ouest.



Figure 29 : Les localisations des prises de vues



A - Château de la Viguerie



B - Allée cavalière du château de la Viguerie





### Le voisinage

L'environnement proche se compose de maisons individuelles à l'Ouest (en R+1) et de terrains agricoles. On retrouve dans un second temps des constructions plus éparées (maisons individuelles, châtelet et entrepôts) et une zone d'activité.

### Accès et voirie

L'accès au site se fait aujourd'hui par la route de Cayras (RD54).



Figure 30 : Point de vue depuis le rond-point existant, Source Google map (fev 2022)

### CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

#### **La trame verte et bleue**

On remarque qu'il existe un corridor écologique sur le site du projet. En revanche l'analyse de la TVB dans l'état initial de l'environnement du PLUi-H de Toulouse Métropole (annulé) montre que cette trame verte n'est plus d'actualité. Cette analyse se confirme avec l'étude de terrain réalisée par un écologue.



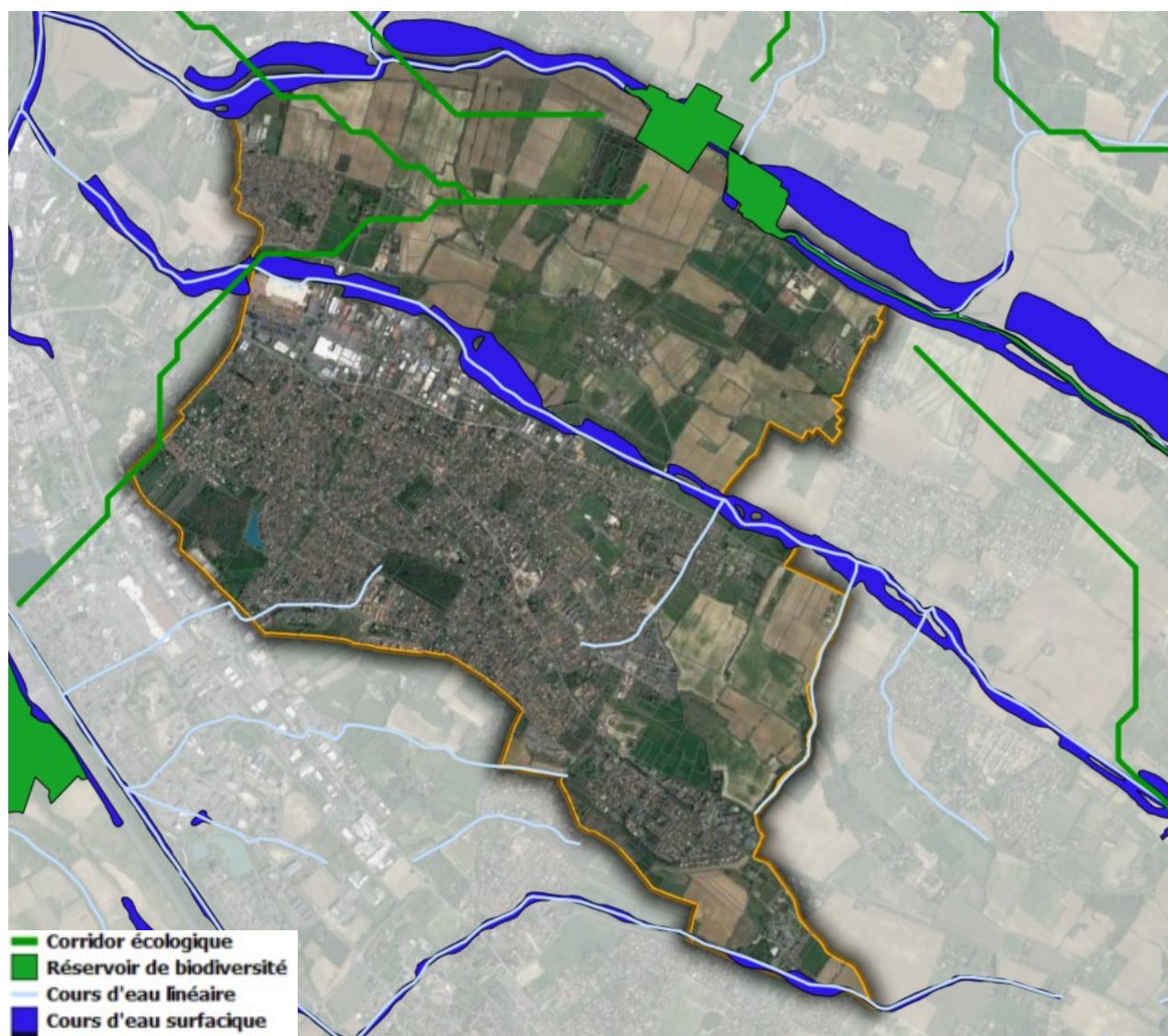


Figure 31 : Trame verte et bleue, SRCE



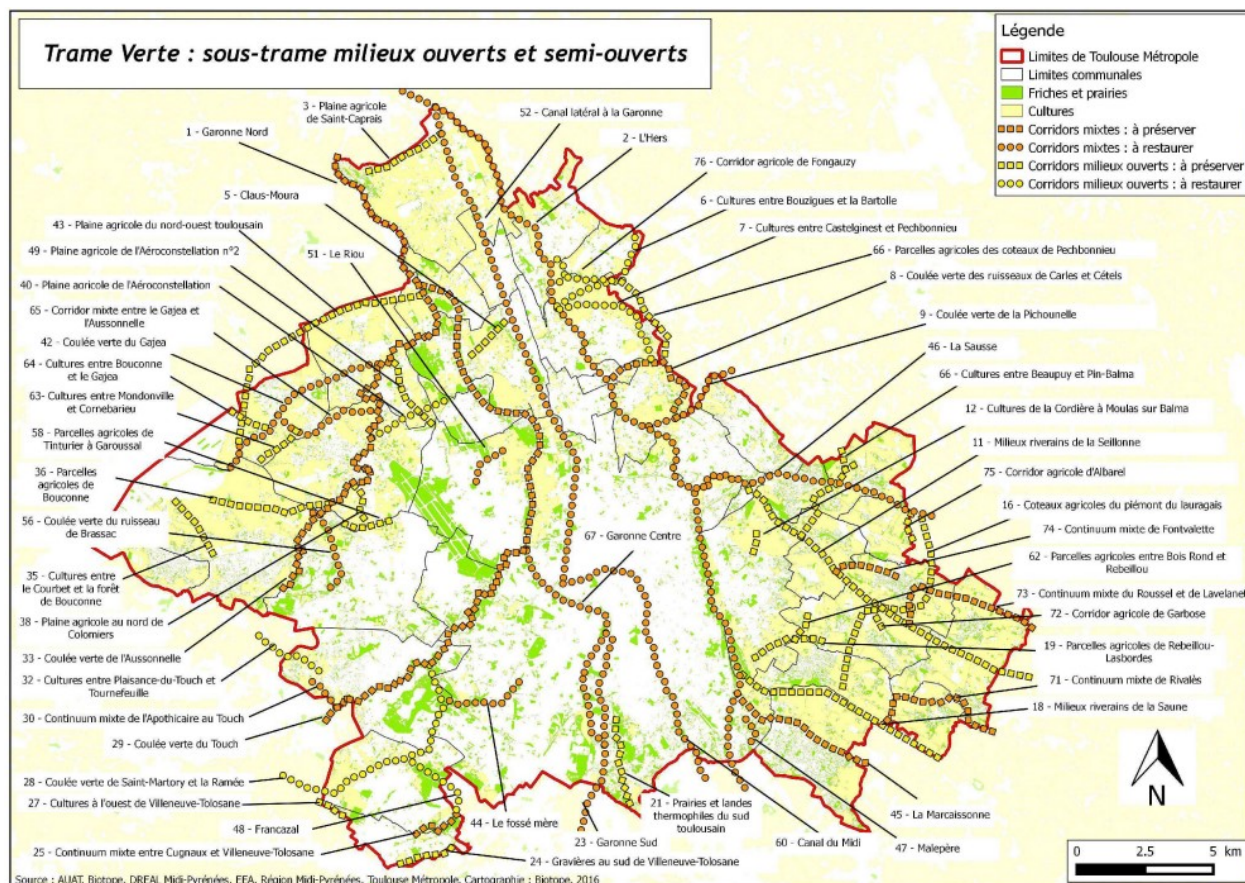


Figure 32 : Trame verte sous trame milieux ouverts et semi-ouverts

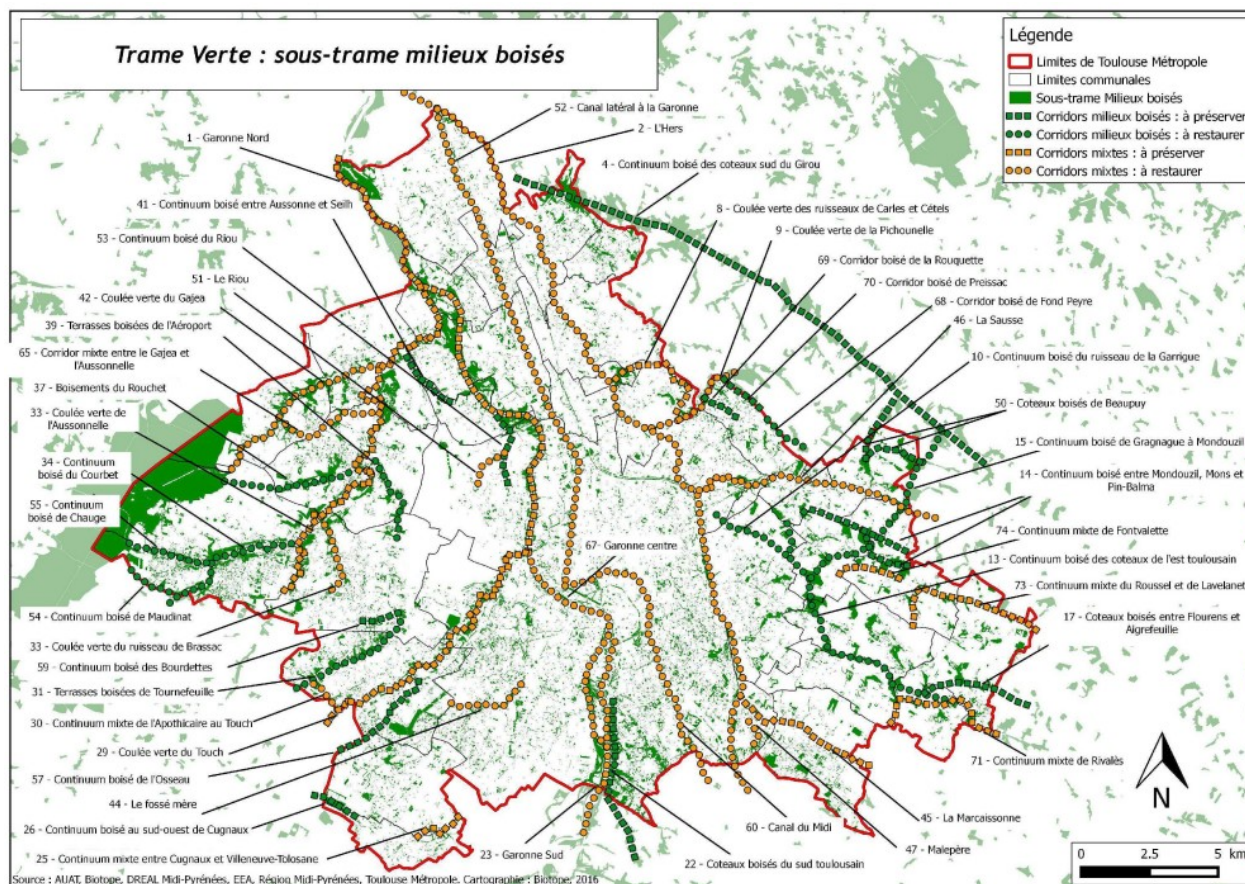


Figure 33 : Trame verte sous-trame milieux boisés



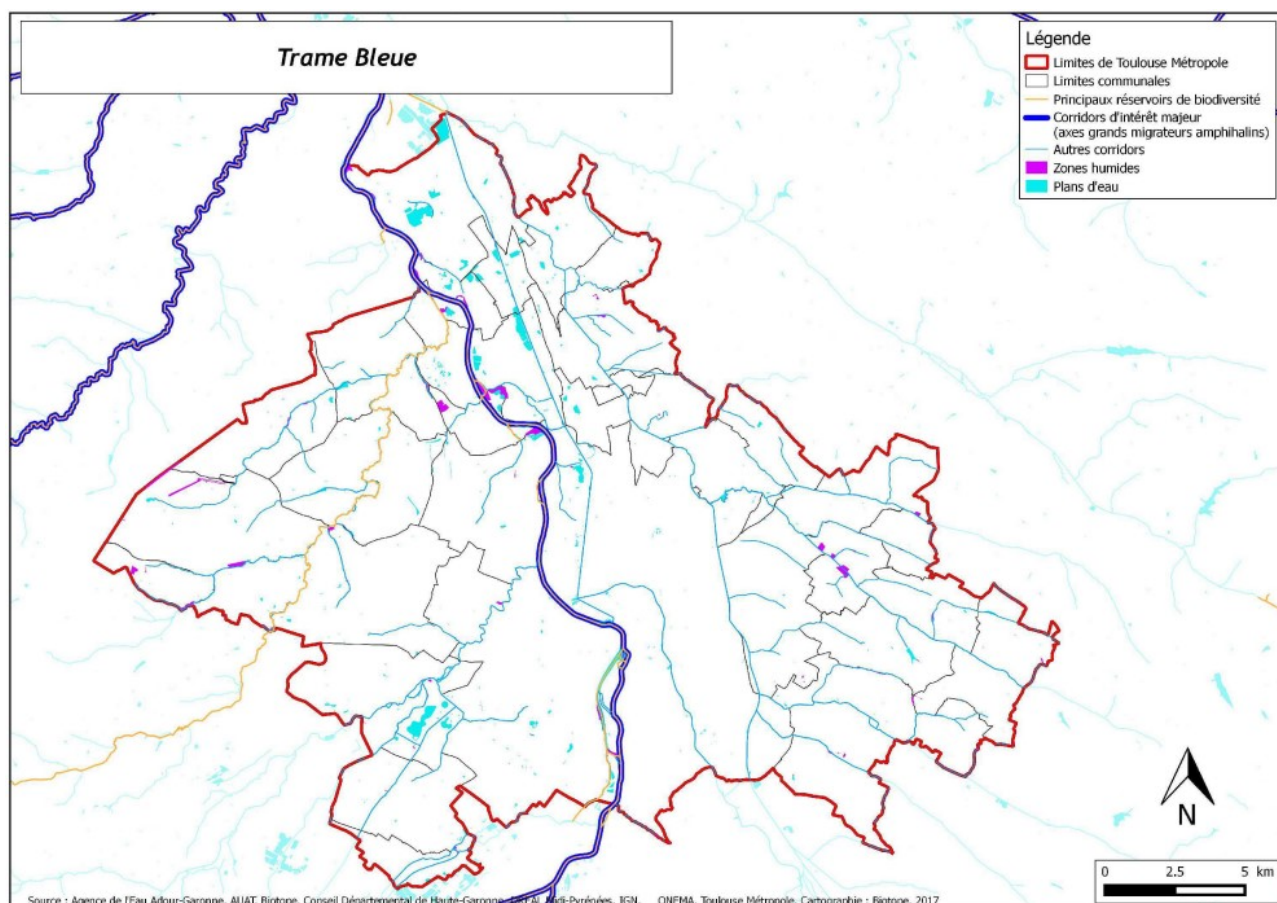


Figure 34 : Trame bleue

## Les milieux naturels

La synthèse des enjeux naturalistes est présentée dans le tableau ci-dessous :

| Composante naturaliste | Enjeux      |
|------------------------|-------------|
| Alignement d'arbres    | Modéré      |
| Avifaune               | Faible      |
| Prairie améliorée      | Faible      |
| Reptiles               | Faible      |
| Entomofaune            | Faible      |
| Mammifères             | Faible      |
| Amphibiens             | Très faible |

Figure 35 : Synthèse des enjeux environnementaux

Il est recommandé de préserver les espaces présentant des enjeux modérés. Aucun enjeu botanique réglementaire n'a été inventorié à l'échelle de l'assiette foncière du projet.

La Cisticole des joncs, espèce patrimoniale protégée, est susceptible de nicher dans les prairies situées à proximité de la zone d'étude. Une attention particulière doit être portée au traitement des lisières du projet afin d'éviter le dérangement des couples nicheurs.

Les haies bocagères localisées à l'Ouest et au Sud de la zone d'étude constituent un habitat de reproduction favorable pour l'avifaune ordinaire, notamment pour le Pouillot Vélodrome et la Fauvette à tête noire, petits passereaux protégés observés au sein de la zone d'étude.

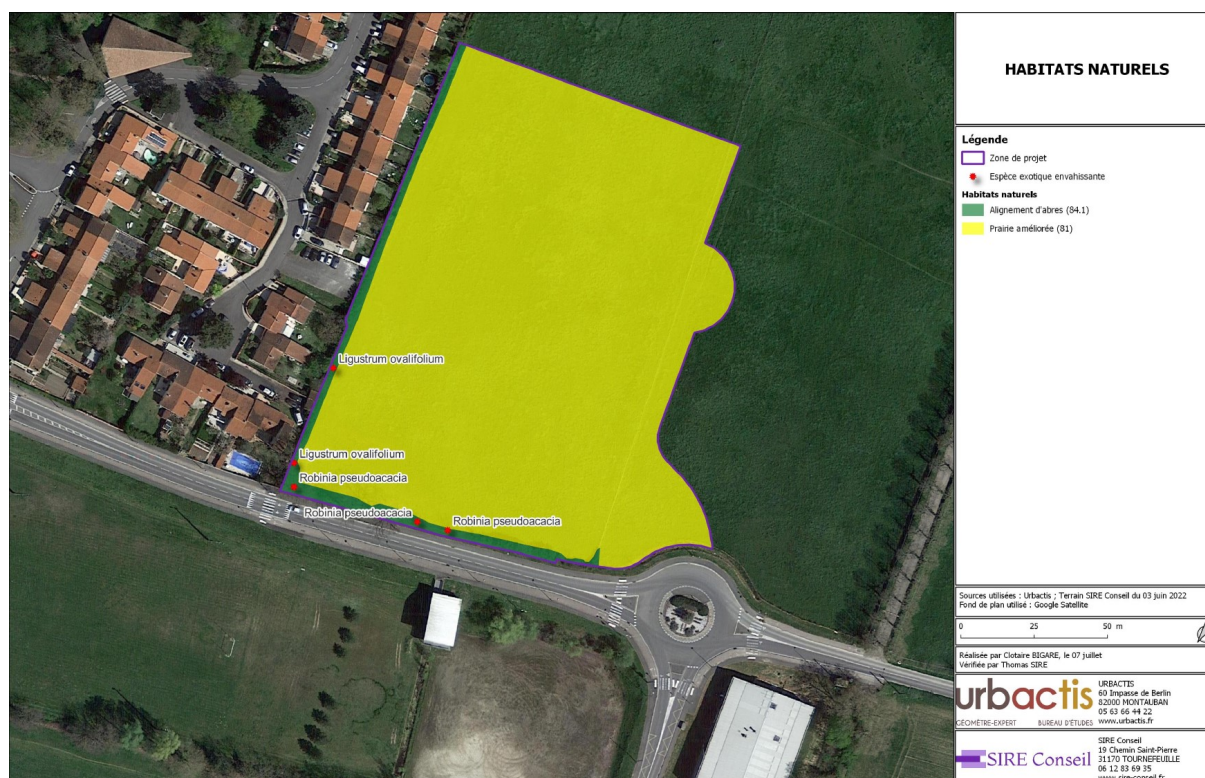


Figure 36 : Identification des habitats naturels

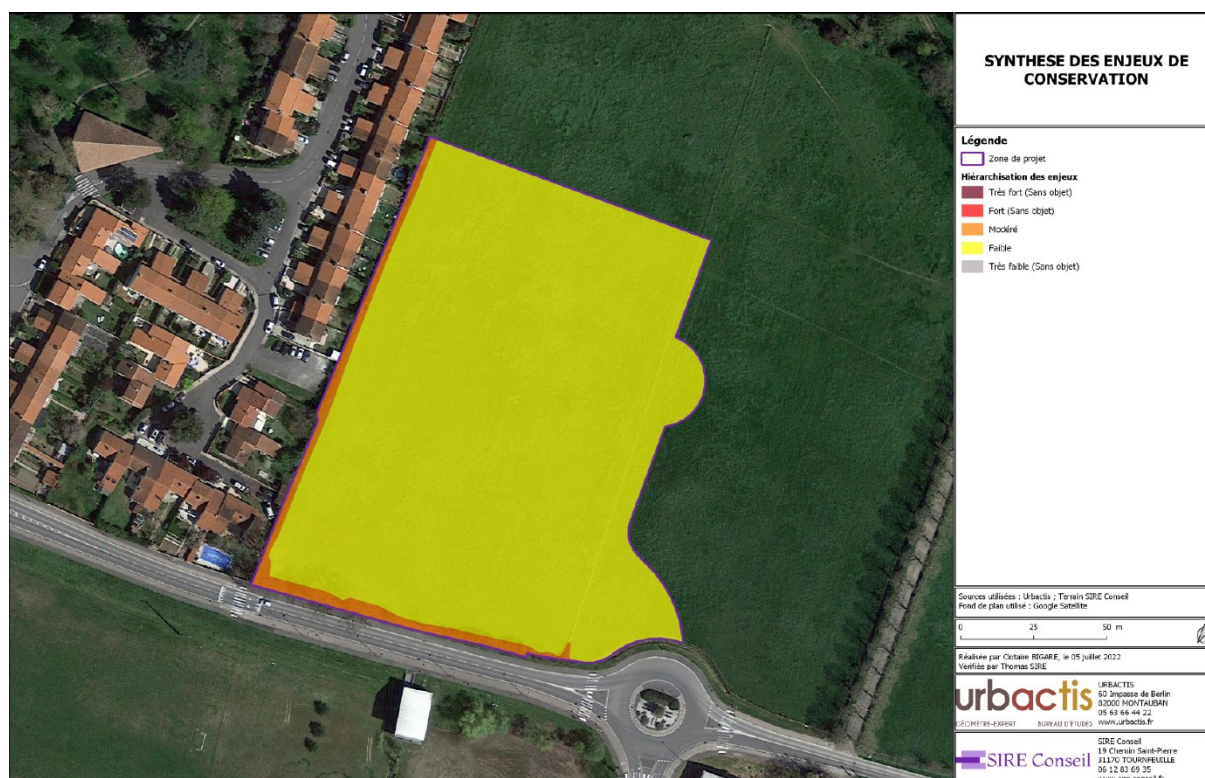


Figure 37 : Synthèse des enjeux de conservation

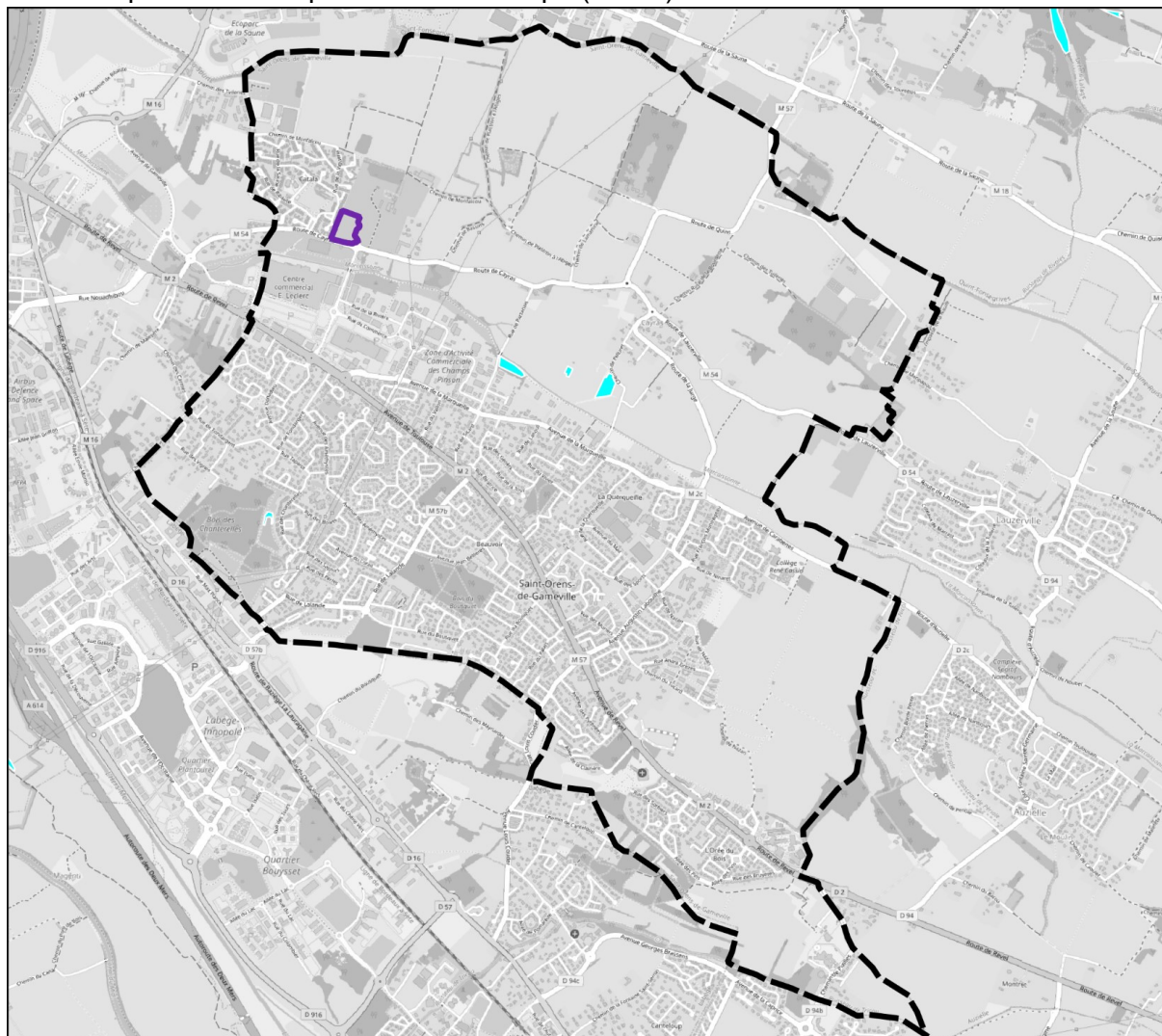
Pour plus d'informations le prédiagnostic environnemental est consultable en annexe.

### Les zones humides

Les zones humides connues : La zone humide connue la plus proche correspond à une station Jacinthe de Rome du Vivier, c'est une prairie humide relictuelle en contexte de zone



cultivé, en bordure de ville, bien connue car suivie pour la Jacinthe de Rome par le groupe botanique de Nature Midi-Pyrénées depuis plus de 3 ans ; elle constitue un site protégé par un arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB).



### ZONES HUMIDES DE L'INVENTAIRE DEPARTEMENTAL

#### Légende

- Zone de projet
- Zone humide de l'inventaire départemental
- Limite communale

Figure 38 : Les zones humides de l'inventaire départemental

Les zones humides potentielles : La cartographie ci-dessous, démontre que les milieux potentiellement humides correspondent au réseau hydrographique, notamment à celui de la Marcaissonne au Sud de la zone de projet, ainsi qu'au niveau des basses terrasses alluviales. Au niveau de la zone de projet, la probabilité de présence de zone humide est nulle selon ce modèle.

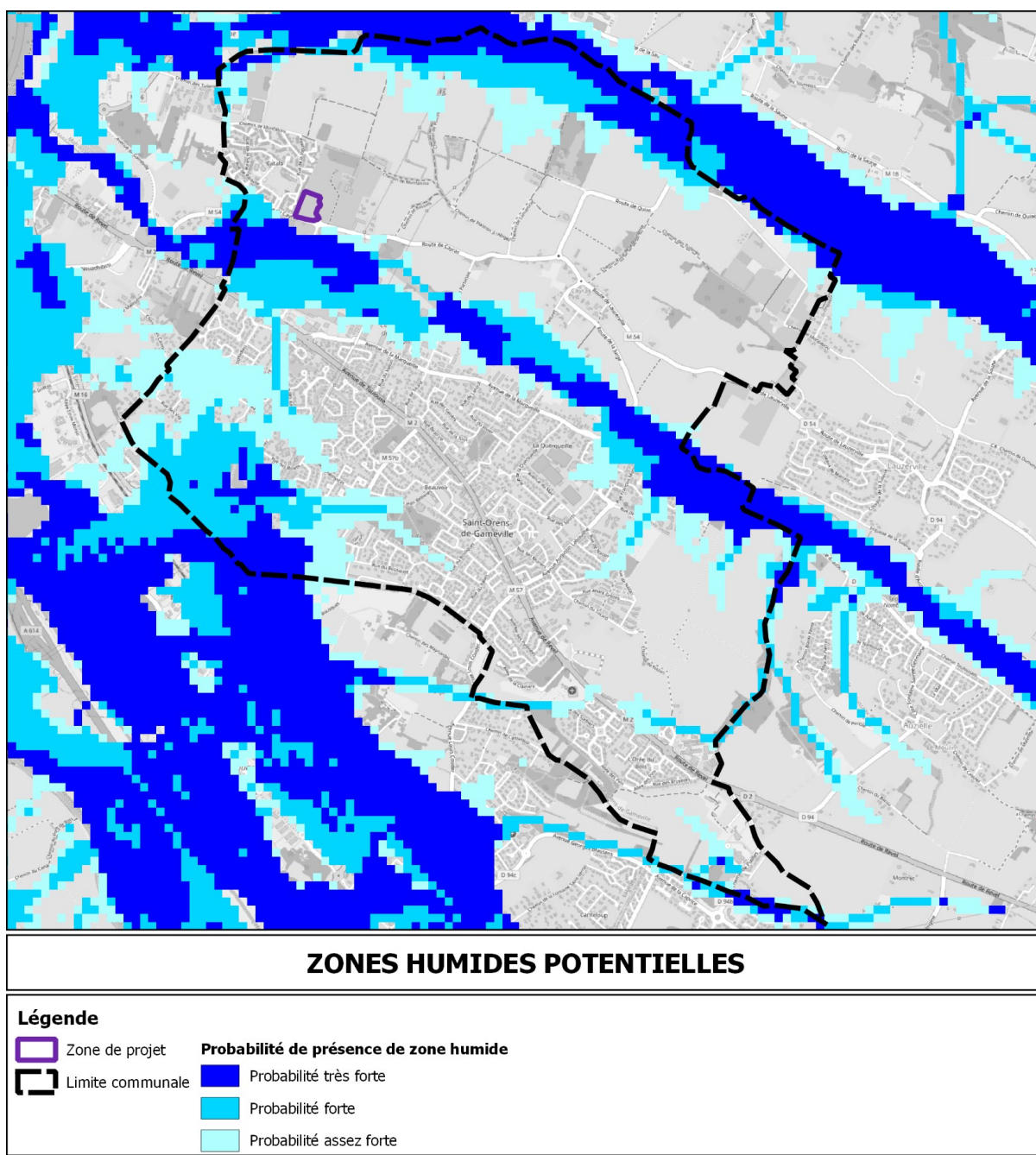


Figure 39 : Les zones humides potentielles

Plus de détails sont à retrouver dans l'étude en annexe: « délimitation des zones humides réglementaires ».

## CONTEXTE HUMAIN

### Occupation du sol

Selon la carte Corine Land Cover, l'aire d'étude immédiate présente une occupation des sols agricole.



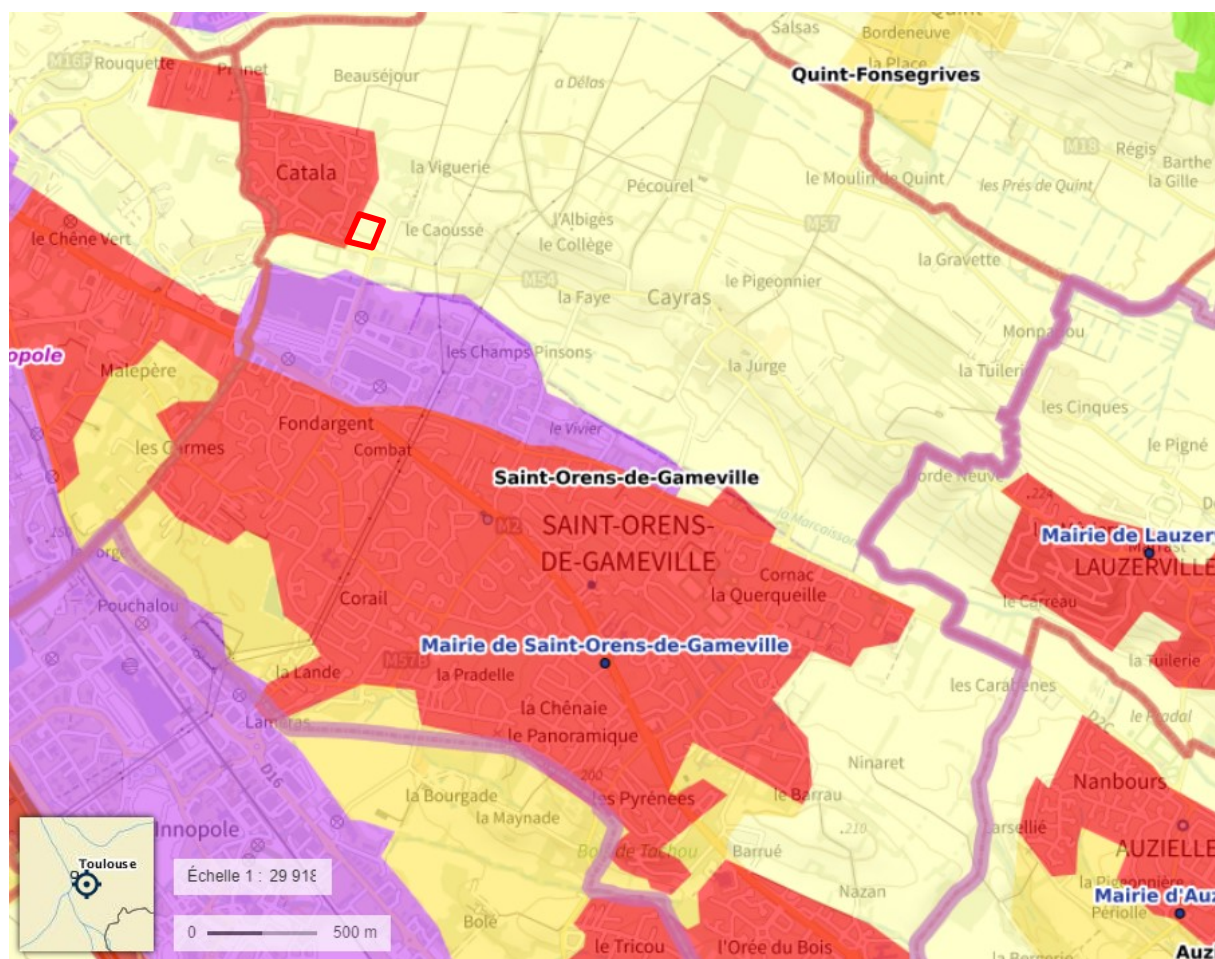


Figure 40 : Occupation du sol CLC 2012

### Voisinage

Comme évoqué précédemment le projet est situé à proximité directe d'un lotissement (Catala). Cette proximité sera atténuée par la présence d'un espace tampon entre les deux.

Les enjeux de covoisinage sont donc très faibles au vu des aménagements paysagers prévus et des caractéristiques du bâti prévu sur l'opération.



Figure 41 : Vue aérienne, lotissement

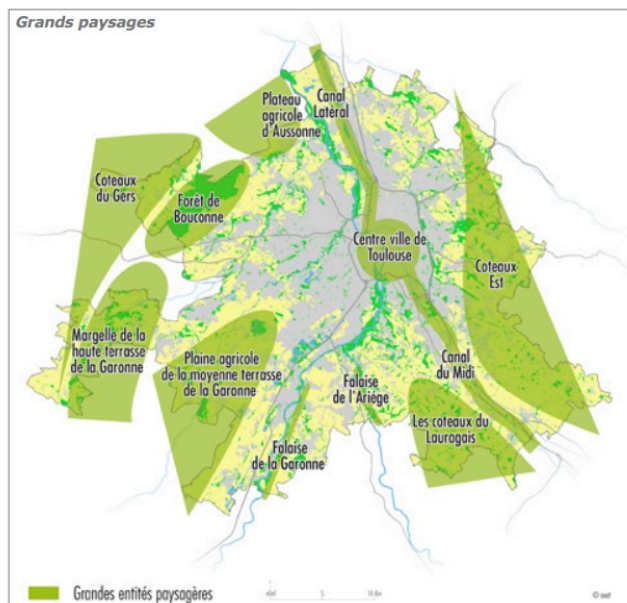
## CONTEXTE PAYSAGER

### Caractéristiques paysagères du site d'étude

Le projet est concerné par la perspective paysagère n°7 identifiée par le SCoT : Perspective visuelle depuis les coteaux de Toulouse vers la vallée de la Saune.



## Mettre en valeur les paysages



La charpente paysagère est à préserver, constituant l'ossature même du territoire. Elle mêle espaces ouverts et espaces urbains, histoire et vécu contemporain, participant à forger et décliner l'identité de la Grande agglomération toulousaine à travers un projet de développement et d'aménagement durable.

### Affirmer les grands paysages

**R9** Les grands paysages identifiés sur le territoire offrent des perspectives visuelles lointaines (cf. carte et tableau des perspectives visuelles) qu'il convient de révéler et de préserver à travers les projets d'aménagement.

**R10** L'eau et le réseau hydrographique sont révélés et valorisés ; en ce sens, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) précisent les zones et outils de protection et de gestion définis et mis en œuvre.

**R11** La trame boisée est confortée, en cohérence avec la couverture boisée existante et dans un souci de continuité paysagère.

Figure 42 : Extrait du SCoT sur les enjeux de mise en valeur des paysages

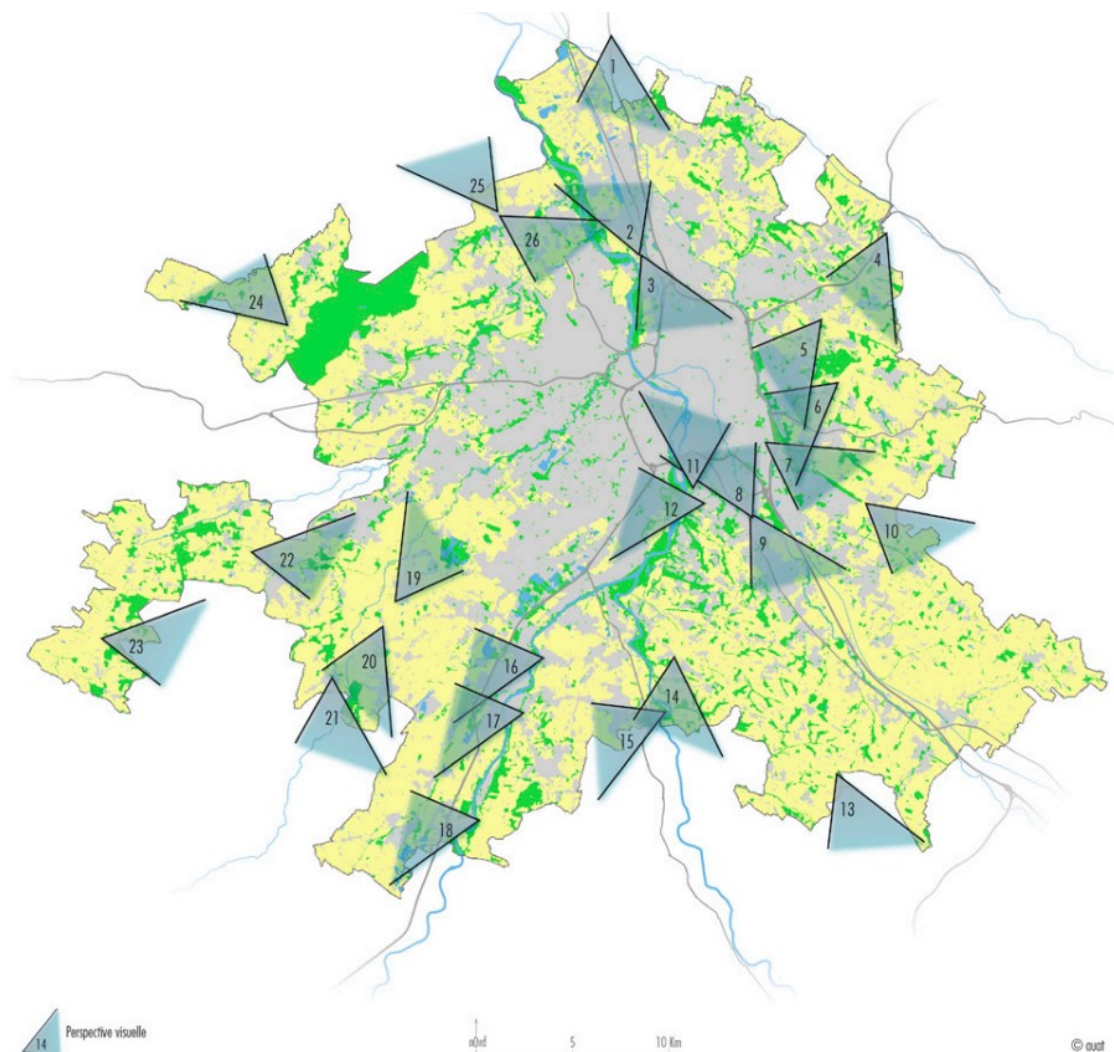


Figure 43 : Localisation des angles de vues



### LE PATRIMOINE CULTUREL

La commune de Saint-Orens de Gameville comporte un monument historique (AC1) : l'église Saint-Orens.

Les modifications du PLU de Saint-Orens de Gameville n'ont pas d'incidences sur monuments.

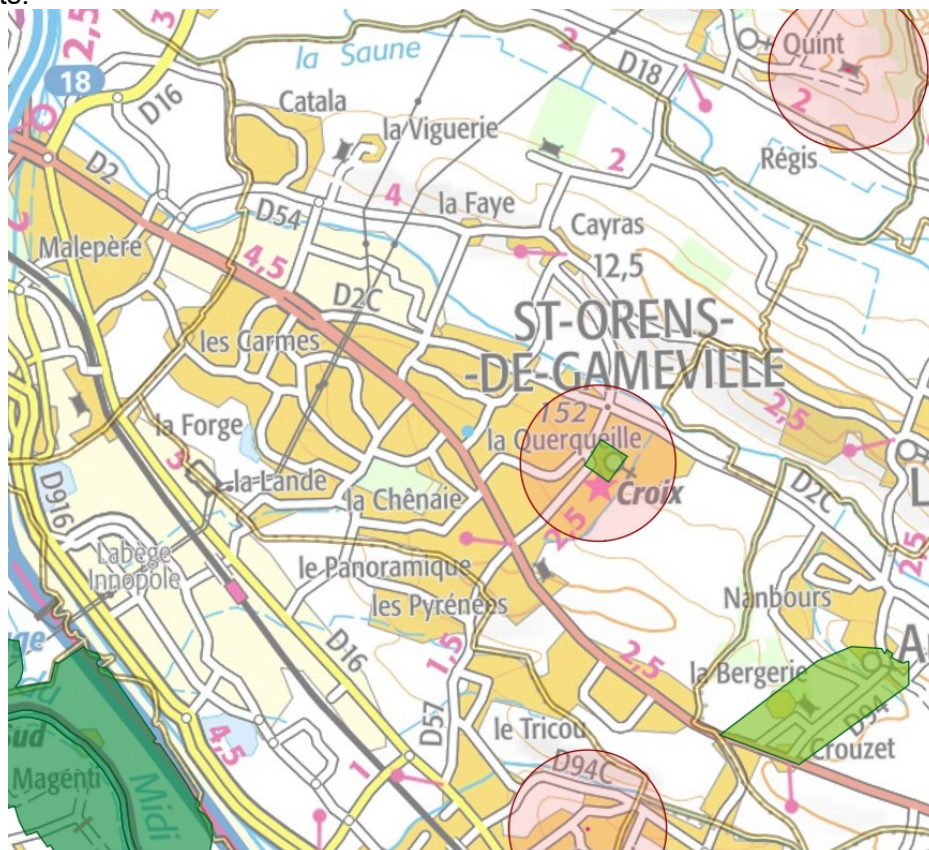


Figure 44 : Périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, Source : Atlas des patrimoines

### LE RESEAUX VIAIRE

Le territoire de la commune de Saint-Orens de Gameville est marqué principalement par le passage de la Métropolitaine 2, ainsi que deux départementales (RD54 et RD57) qui viennent traverser de part en part le territoire communal

En dehors de ces voies, un réseau plus ou moins dense de petites voies communales dessert les hameaux de la commune et les communes voisines.

Le périmètre d'étude est desservi par une voie départementale la RD54

### AGRICULTURE

Plusieurs périmètres sont concernés par le projet, celui de la commune qui accueille le projet, celui du parcellaire de l'exploitation concernée et enfin celui des filières impactées et leur aire d'apport ; le croisement de ces périmètres conduit à la définition de l'échelle géographique la plus pertinente et cohérente pour l'étude.

Le territoire retenu doit être homogène et structuré et englober un zonage administratif afin de permettre une analyse statistique pertinente.

Il est à noter que malgré le fait qu'elle ne soit pas obligatoire, une étude préalable agricole a été réalisée pour ce projet. Ce projet n'étant pas soumis à étude d'impact, le porteur de projet a tout de même décidé de réaliser cette étude. L'objectif de cette étude étant de valider les choix faits par le porteur de projet et de s'assurer du faible impact du projet sur les terres.

La commune impactée :

La commune impactée est celle de Saint Orens de Gameville ; la superficie couvre 1311 hectares dont 541 hectares de surfaces agricoles (SAU RPG 2020).



## Occupation du sol agricole - Campagne 2020

Projet de résidence étudiante - Commune de Saint Orens de Gameville

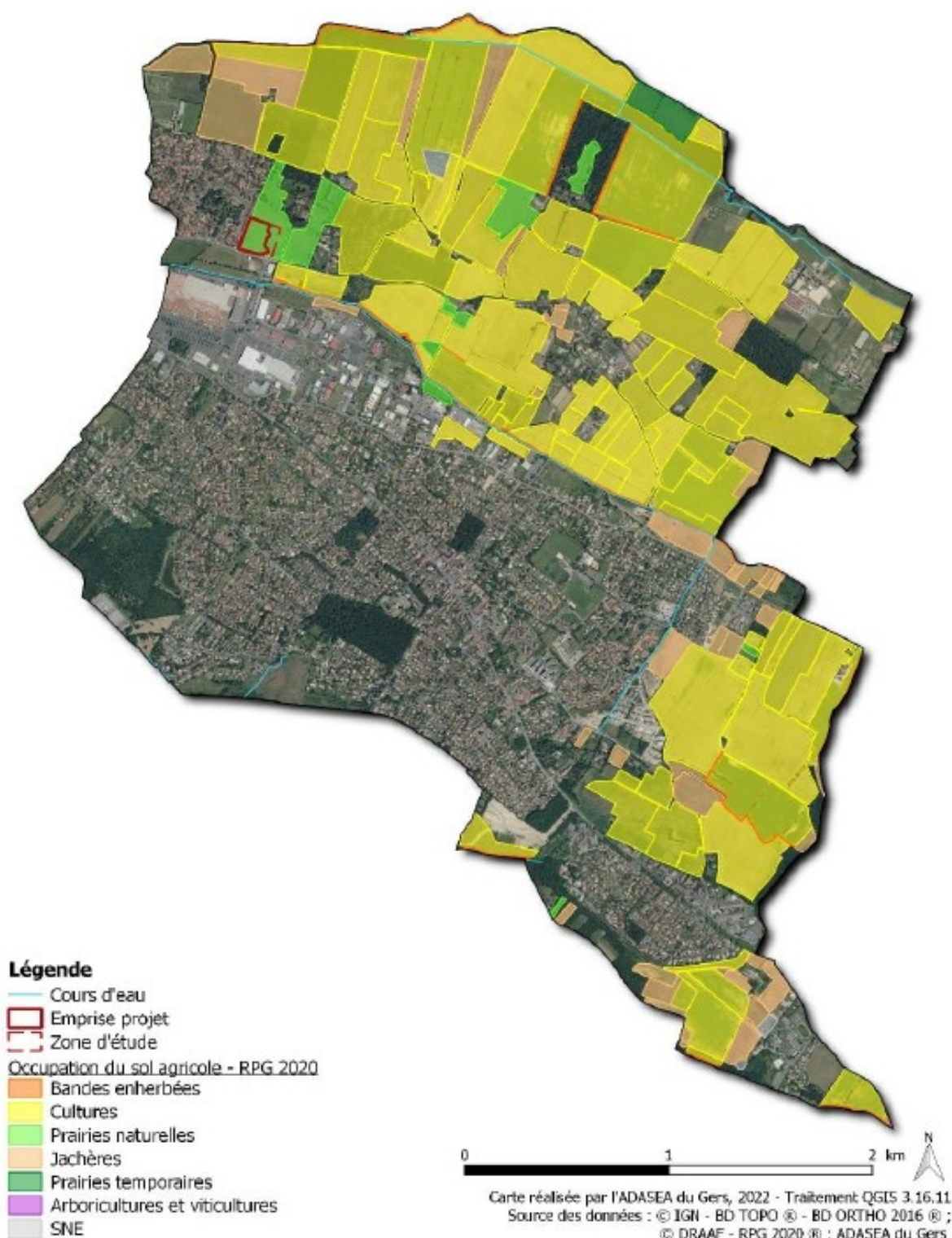


Figure 45 : Les surfaces agricoles 2020

Le Parcellaire de l'exploitation impactée :

Le foncier agricole mis en valeur par la SCI La Viguerie se répartit en deux sites distants de 38 km l'un de l'autre ; ils sont relativement regroupés. Les parcelles concernées par le projet



sont situées en totalité sur la commune de Saint Orens de Gameville en confrontation directe avec la zone urbaine.

|                      | Siège                    | Surface totale 2020 | SAU sur St Orens de G. | Distribution/ateliers                             | Communes concernées                  |
|----------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|---|--------------------------------------|
| E1 : SCI La Viguerie | Saint Orens de Gameville | 206,28 ha           | 132,50 ha              | Cultures : 186,52 ha<br>Prairies/herbe : 19,76 ha | Saint Orens de Gameville<br>Peyssies |

Figure 46 : Exploitation impactée

Le parcellaire concerné par le projet représentait en 2020 et 2021, 1,2% de la SAU de l'exploitation.

64% de la SAU de l'exploitation E1, soit 132,50 ha, sont localisés sur St Orens, essentiellement sur la partie nord de la commune, pris en tenaille par l'urbanisation, et soumis à une pression foncière constante de l'urbanisation depuis plusieurs années.



Figure 47 : Localisation de l'exploitation impactée

Les terres en pente légère sont des terres calcaires de relative bonne qualité - (sols majoritairement calcaires et profonds, localement colluvionnés et parfois à horizon d'accumulation de concrétions calcaires, très localement caillouteux et parfois peu épais ou calciques sur molasse colluvionnée des coteaux à pentes moyennes de la partie centrale du Lauragais). Elles ne sont pas irriguées.

Une synthèse de l'état initial agricole du territoire est présentée sous la d'un tableau Atouts, Faiblesses, Opportunités et Menaces (AFOM)

| ATOUTS   | FAIBLESSES  |
|--|---|
| Activité agricole productive, à la fois péri-urbaine et rurale<br>Nombre important d'exploitations agricoles<br>Exploitations pratiquant la vente            | Urbanisation<br>Difficulté de l'exercice agricole (espaces partagés, dessertes, accès aux parcelles)  |
| OPPORTUNITES   | MENACES   |
| Productions végétales en AB, Volonté de la commune d'accompagner l'installation de maraichers<br>Politique de réduction de consommation des terres agricoles | Pression foncière<br>Absence d'espaces agricoles protégés (espaces dédiés ou à vocation agricole stricte hors de tout aménagement) type ZAP |

Figure 48 : AFOM étude préalable agricole

Pour plus d'informations se référer à l'étude agricole en annexe.

### LES RISQUES NATURELS

D'après la base de données Géorisques, la commune de Saint-Orens de Gameville sur laquelle est localisée le projet est concernée par les risques naturels suivants :

- Inondation ;
- Mouvement de terrain ;
- Sismique
- Radon
- Retrait/Gonflement des sols argileux

### Le risque d'inondation

La commune de Saint-Orens de Gameville est soumise à un Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

| PPRN   | Aléa       | Prescrit le | Approuvé le |
|--|------------|-------------|-------------|
| 31DDT20120023 - PPR Marcaissonne-Saune-Seillonne | Inondation | 21/12/2011  | 17/04/2016  |

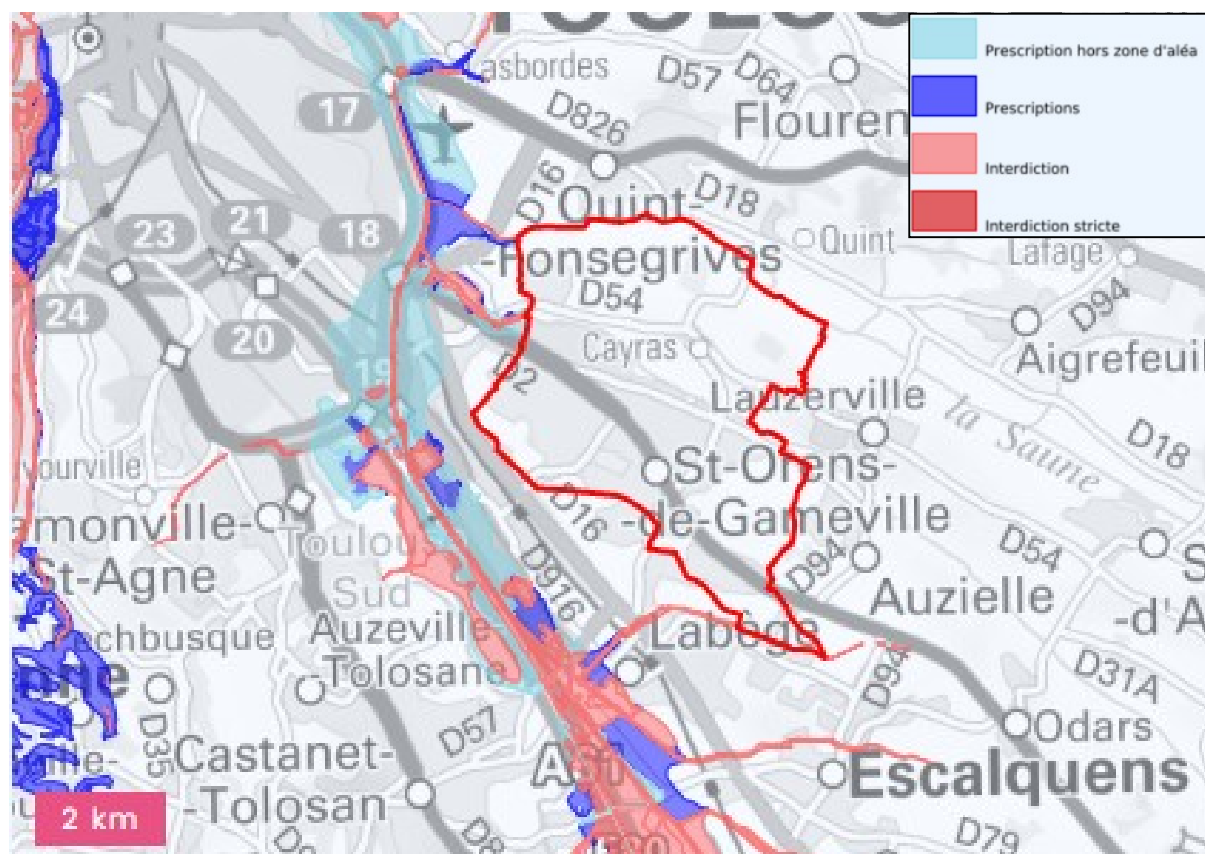


Figure 49 : Zonage réglementaire – PPRN Risque inondation, Source Géorisque - BRGM

### Le risque de mouvements de terrain

La commune de Saint-Orens de Gameville est soumise à un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain.

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

| PPRN                             | Aléa                     | Prescrit le | Approuvé le |
|----------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|
| 31DDT20060005 - PPR - Sécheresse | Tassements différentiels | 24/06/2004  | 01/10/2013  |



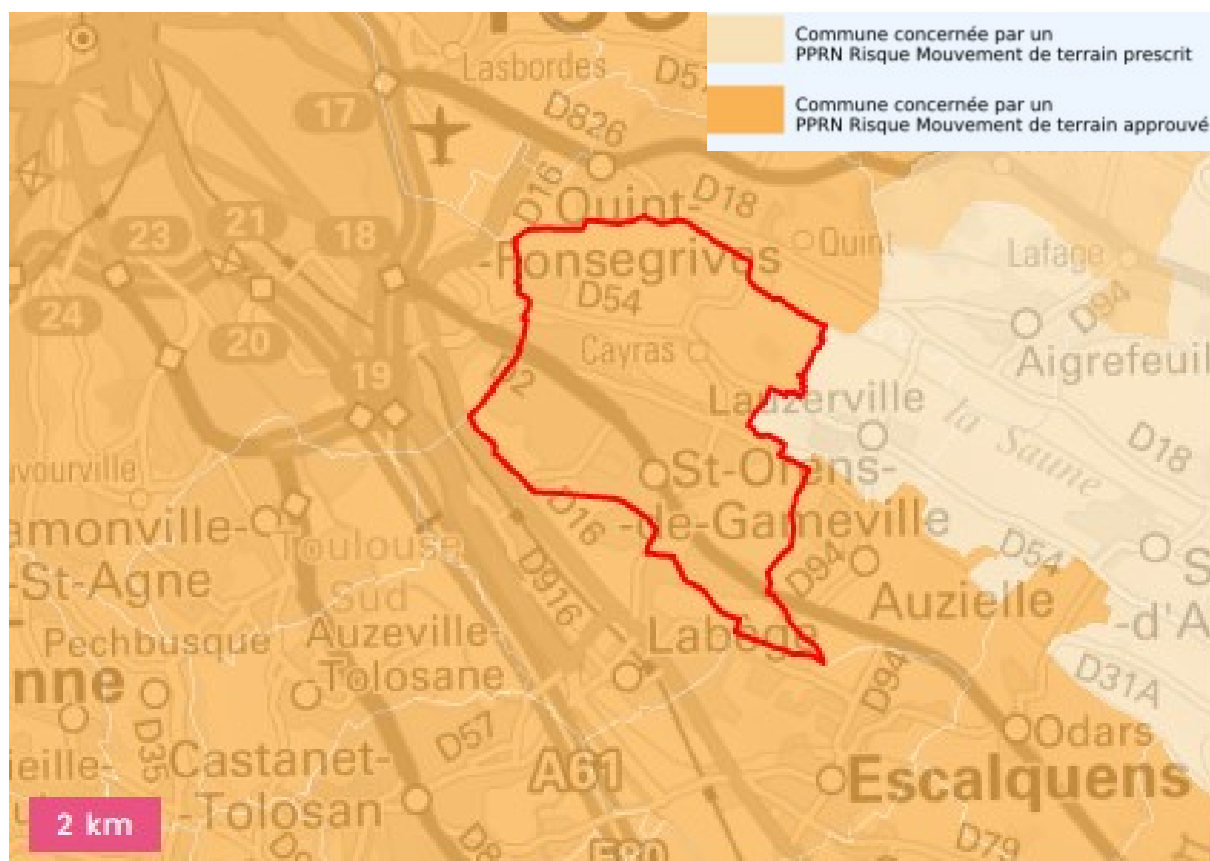


Figure 50 : Risque de mouvement de terrain

## Le risque de séismes

La commune de Saint-Orens de Gameville est localisée dans une zone où le risque sismique est classé comme très faible (1).

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.





### Retrait - gonflement des sols argileux

La commune de Saint-Orens de Gameville est soumise au Plan de Prévention des Risques retrait – gonflement des sols argileux.

La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

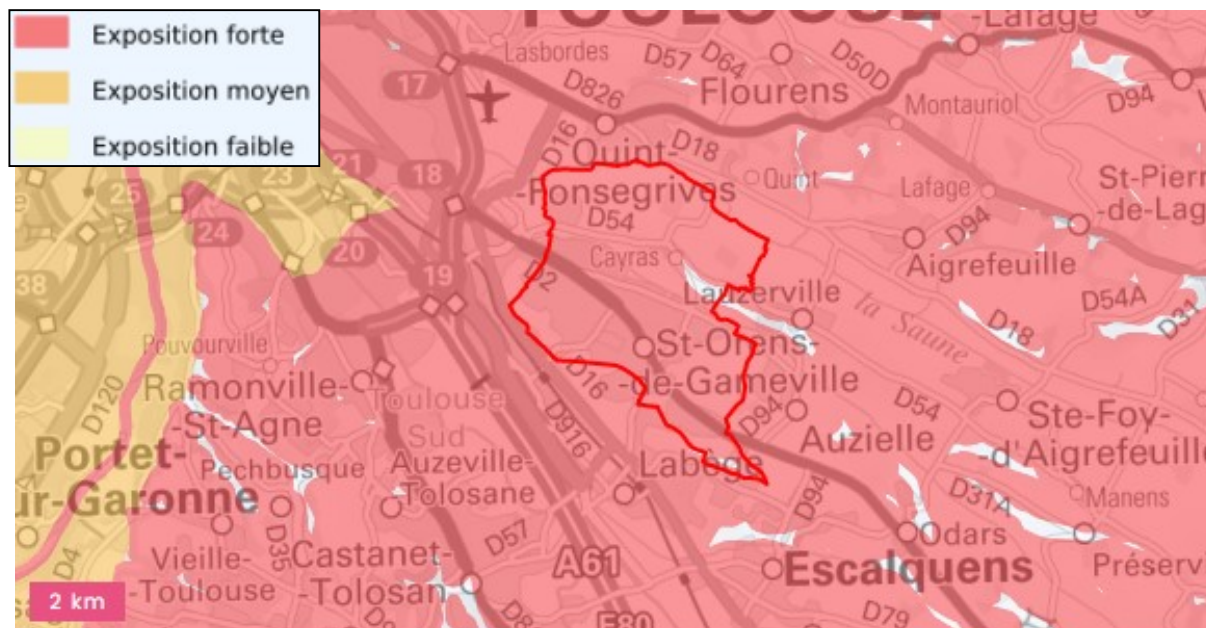


Figure 54 : Les risques de retrait - gonflement, Source Géorisque – BRGM

| PPRN                             | Aléa                     | Prescrit le | Approuvé le |
|----------------------------------|--------------------------|-------------|-------------|
| 31DDT20060005 - PPR - Sécheresse | Tassements différentiels | 24/06/2004  | 01/10/2013  |



## LES RISQUE TECHNOLOGIQUES

### Le risque de pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

La commune de Saint-Orens de Gameville n'est pas concernée par des sites pollués ou potentiellement pollués. En revanche elle recense 19 anciens sites industriels. Aucun d'entre eux n'est localisé sur le site du projet.

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).



### Les installations industrielles classées

La commune de Saint-Orens de Gameville n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques technologiques installations industrielles. Néanmoins il existe 3 installations classées, ces dernières ne se situent pas sur le site du projet.

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'État.

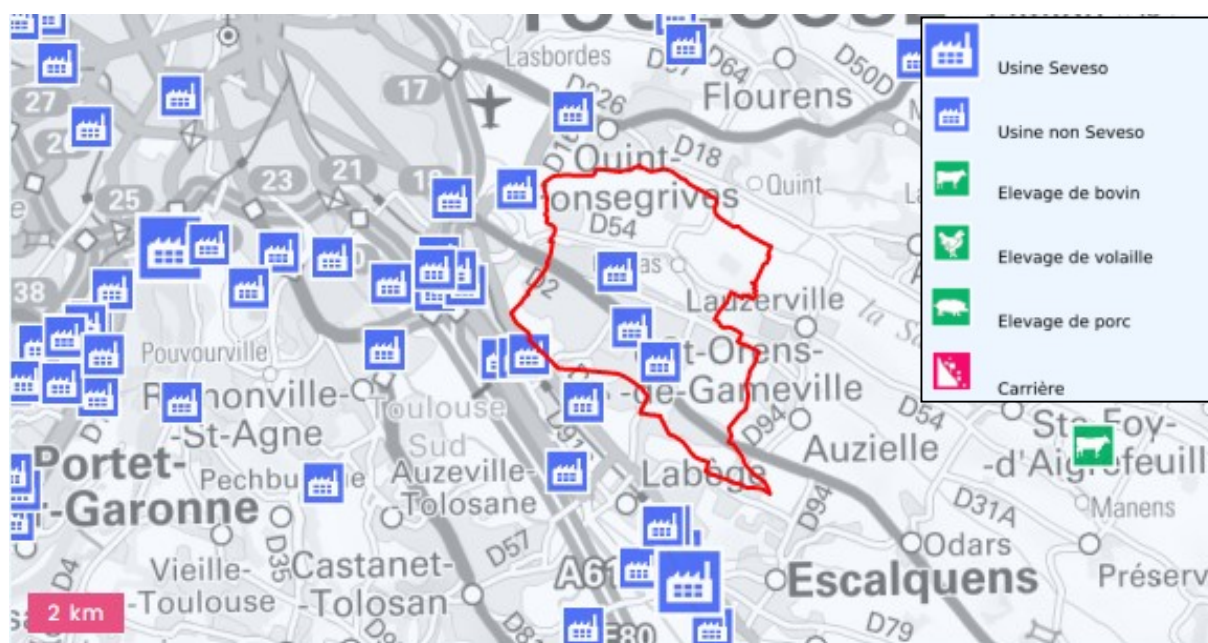
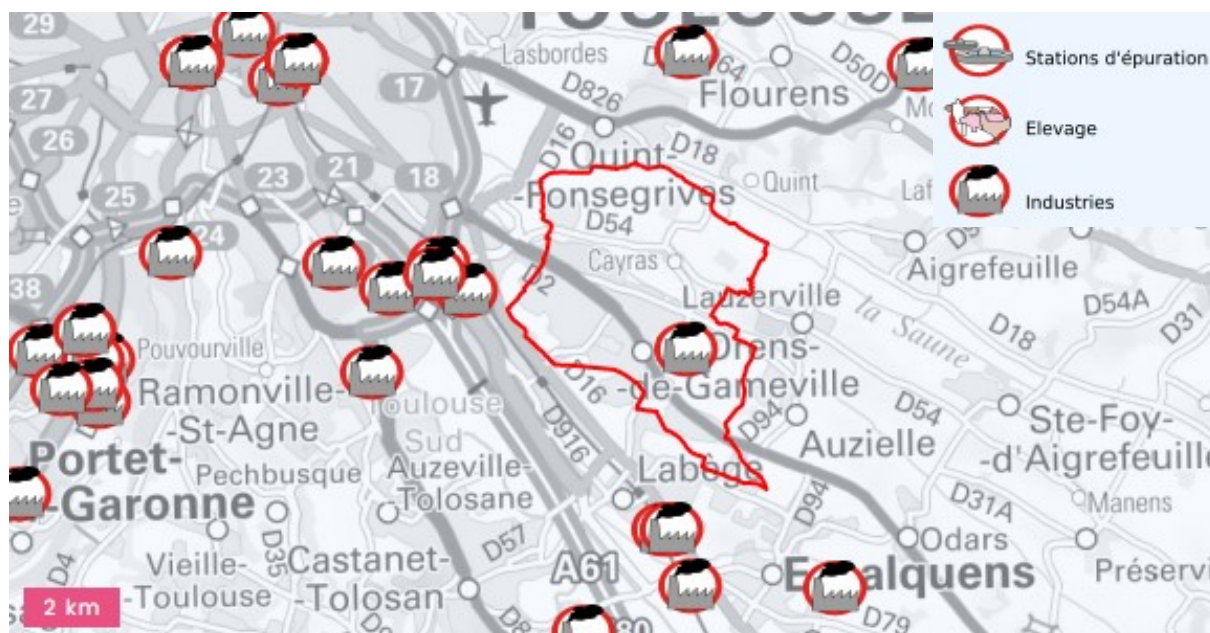


Figure 56 : Les installations industriels classées (1), Source Géorisque – BRGM

La commune n'est pas non plus concernée par les installations industrielles rejetant des polluants.

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.

Seul une industrie est identifiée sur la commune.





**Canalisation de matières dangereuses**

Aucune canalisation de matière dangereuse n'a été recensée sur la commune de Saint-Orens de Gameville.

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

**Installations nucléaires**

Aucune installation nucléaire n'a été recensée à moins de 20km de la commune de Saint-Orens de Gameville.

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

**CONCLUSION**

Le périmètre du projet est donc principalement soumis au risque de retrait – gonflement des argiles, sur une partie du site du projet (risque moyen), ce qui n'aura quasiment aucun impact sur le projet.

On retrouve aussi les risques de Radon (catégorie 1), le risque de séisme (très faible), ainsi que le risque de mouvement de terrain.

## INTEGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT LOCAL

### LES ACTEURS DU PROJET A L'ECHELLE LOCALE

#### Partenaires locaux

Dans la phase de développement du projet, le groupe Les Chalets fait appel à des prestataires principalement locaux et/ou régionaux (écologues, Urbanisme, Paysagiste, professionnels du monde agricole, ...). À chaque étape de concertation, les suggestions sont recueillies et analysées, pour adapter le projet au territoire.

### INTEGRATION DU PROJET A LA VIE LOCALE

#### Insuffler une nouvelle dynamique

Le projet porté par Les Chalets permettra de développer l'offre de service de façon directe sur la commune mais aussi indirecte à une échelle plus large. En effet la création d'un centre de formation pour adultes ainsi que des logements étudiants vont permettre d'attirer de nouvelle population et notamment des jeunes populations.

La commune de Saint-Orens de Gameville est une commune située en périphérie de l'aire urbaine Toulousaine. Elle se doit donc de ne pas accueillir uniquement des quartiers résidentiels. D'une certaine façon le projet permet à la commune de développer sa propre économie présente et ainsi permettre à une part de la population de ne pas être obligé de se rendre en centre-ville de Toulouse de façon quotidienne.

De fait cela permet de réduire les trajets « domicile / travail ». Ce projet permet donc à la commune de favoriser son développement pour ne pas, à terme, devenir un commun dortoir.

#### Une dimension environnementale

Le groupe Les Chalets, dans son aménagement, met l'accent sur la dimension environnementale. En effet comme vu précédemment ce projet a été étudié de façon à prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers déjà présents.

C'est ainsi qu'une grande partie de la parcelle concernée par le projet sera protégée et rendu à la zone naturelle. Cet espace servira d'espace tampon entre les habitations déjà existantes et les nouveaux aménagements.

Enfin le groupe Les Chalets, veille à développer des aménagements le plus respectueux de l'environnement possible en intégrant la RE2020.

**Exemple : A compléter si c'est le cas**

**Mettre des photomontages si vous en avez**

#### Intégration du projet dans le tissu socio-économique

La nature même du projet entre dans cette dimension socio-économique. En effet la volonté de ce projet est de mettre en place un Centre de Formation pour Adultes ainsi qu'une résidence étudiante. De par cette initiative d'intérêt général, la commune renforcera d'une certaine façon son volet économique.

Enfin à travers la mise en place d'une résidence étudiante la commune va permettre de développer le volet social de par la création d'un espace de rencontre, et d'un réel lieu de vie, de rencontre et de partage.



# INTERET GENERAL DU PROJET

## 1) UN EQUIPEMENT COLLECTIF D'INTERET GENERAL

Le projet d'accueillir une résidence étudiante ainsi qu'un CFA est qualifié comme un projet d'intérêt général. En effet l'objectif premier de ces installations est la formation et le partage de savoirs.

Ces deux aménagements sont en totale complémentarité puisque l'un permet l'apprentissage et l'autre permet le logement. Ainsi les étudiants du CFA pourront être logés dans la résidence à proximité directe de leur école.

Cette notion de proximité est d'autant plus importante puisqu'elle permet de limiter drastiquement les déplacements « domicile/travail ». Ainsi d'une certaine façon ces aménagements participent à la lutte contre le dérèglement climatique.

## UN PROJET REpondant AUX OBJECTIFS COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

### ECHELLE INTERCOMMUNALE

Le PADD de l'ancien PLUi de Toulouse Métropole indiquant dans ces objectifs métropolitains vouloir :

- Proposer une offre de logement adaptée, visant à lutter contre les situations d'exclusion
- Développer une offre de service au niveau métropolitain
- Renforcer l'offre de service dans les zones d'activités
- Protéger et valoriser les espaces naturels et leurs continuités

La réalisation de ce projet entre donc dans 4 objectifs du PADD de l'ancien PLUi de Toulouse Métropole.

### ECHELLE COMMUNALE

Le PADD de l'ancien PLUi de Toulouse Métropole évoquait aussi des objectifs à l'échelle de la commune de Saint-Orens de Gameville :

- Permettre des parcours résidentiels pour tous et lutter contre l'exclusion
- Valoriser l'économie de la connaissance comme enjeu d'avenir
- Optimiser le positionnement de Saint-Orens en tant que centre urbain
- Mettre en œuvre une trame verte et bleue sur le territoire

La réalisation de ce projet entre la aussi dans 4 objectifs du PADD de l'ancien PLUi de Toulouse Métropole.

A l'échelle communale, l'objectif général est de pouvoir gagner en attractivité et développer l'activité économique. Pour cela l'ancien PLUi de Toulouse Métropole proposait la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Albiges ».

Cet OAP proposait le développement d'une mixité fonctionnelle et sociale tout en respectant les espaces naturels et les composantes de la trame verte et bleue. Le projet répond donc parfaitement à ces différents objectifs.

## DEVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

### CREATION D'EMPLOIS

Les aménagements prévus, et plus particulièrement le CFA ont pour vocation principale de former des personnes. Et pour cela il faut des formateurs, ainsi plusieurs formateurs et professeurs pourront être employés dans ce CFA.

Quant à la résidence étudiante, cette dernière participera elle aussi au développement de la création d'emploi sur la commune, puisqu'elle devra être surveillée et encadrée par des personnes qui seront donc employées.

De plus, le développement d'un tel projet demande du temps et de l'énergie dans sa création. Pour cela le groupe Les Chalets s'est entouré de professionnels locaux, formés à ce type d'exercice.

Ce projet demande environ 22 mois de chantier pour être exploitable.

Au-delà de la partie chantier, le groupe Les Chalets fait appel à des prestataires et des entreprises locales pour réaliser toutes les études en amont. En effet comme explicité précédemment, de nombreuses études sont nécessaire afin de vérifier si le projet entre dans les réglementations.

Finalement, un chantier de cette ampleur permet d'avoir une incidence positive sur le bassin économique local : emplois directs, sous-traitance locale (génie civil, génie électrique), hébergement et restauration.

### REVENUS POUR LA COLLECTIVITE

L'accueil de ce type d'aménagement va permettre à la collectivité de toucher dans un premier temps des **recettes des taxes**. Puis dans un second temps l'attractivité créée par cette opération permettra aux commerces de proximité d'avoir de nouveaux clients et ainsi de développer l'économie locale.

**Mettre les chiffres** Voir avec la commune

## SECURITE ET SANTE PUBLIQUE

### LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

**A compléter ?**

Cloture ?

SAS dans la résidence

Trottoir le long de la chaussée menant aux 2 lots

Passage piéton (à vérifier)

### LA SANTE HUMAINE

Aujourd'hui, les différents retours d'expérience sur ces types d'aménagements, permettent de montrer que ce projet n'aura pas d'impact négatif sur la santé humaine. En effet ce projet a démontré qu'il ne présentait pas de difficultés à être raccordé aux différents réseaux (eau, assainissement, électricité, gaz...)



## **LE SITE OPPORTUN**

Le choix du site c'est fait de façon assez évidente. En effet l'ancien PLUi de Toulouse métropole (aujourd'hui annulé) avait fléchi ce site pour le développement de logements étudiant.

De plus, la commune et la communauté de commune souhaitaient mettre en place un centre de formation, ainsi la réflexion a été de rapprocher les deux pour permettre une proximité directe.

Il est à noter que dans l'ancien PLUi annulé, comportait une Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur « Albiges » et qui évoquait une mixité fonctionnelle et sociale toute en respectant les éléments de la trame verte et bleue, ce à quoi répond parfaitement le projet aujourd'hui.

Le choix du site a été fait en accord avec la commune. En témoigne les différentes réunions de discussion faite entre le porteur de projet et la municipalité de Saint-Orens de Gameville depuis 2018.

Enfin, le choix du site a été orienté par une étude du potentiel constructible sur la commune a qui a été réalisée et qui permet de montrer qu'aujourd'hui il n'existe pas d'espaces assez grands pour mettre en place ce type de projet directement dans l'enveloppe urbaine.

## **UN PROJET INSCRIT DANS SON ENVIRONNEMENT**

Comme vu précédemment ce projet a été travaillé en amont de façon à ce qu'il puisse s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage qui l'accueille. De façon générale le projet respecte les exigences locales en matière de Trame verte et bleu que ce soient les corridors écologiques ou bien les réservoirs de biodiversité. Il ne vient pas non plus impacter les grands zonages réglementaires environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF...)

De façon plus précise le projet a été conçu de façon à laisser un espace tampon entre les habitations déjà existantes à l'Ouest et les futurs aménagements. L'objectif principal est de permettre l'évitement des zones à enjeux présentes sur le site. Pour aller un peu plus loin le projet prévoit la mise en place d'un zonage particulier sur cet espace afin de permettre la création de nouveaux boisements. L'objectif étant de renforcer les corridors écologiques et permettre de rejoindre la zone naturelle au Nord du projet.

Cet espace tampon permettra aussi de mettre un peu de distance entre ces nouveaux aménagements et les logements existants. Ceci afin d'éviter les covisibilités directe entre les deux.

Enfin, toujours sur cet espace tampon il est prévu de mettre en place un aménagement de circulation douce dédiée aux piétons et aux cycles.

Il est à noter qu'une demande d'examen au cas par cas a été soumise à la MRAe fin aout 2022. La MRAe dispense le projet d'évaluation environnementale.

## **CONCLUSION SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET**

Dans un premier temps le projet aura un impact direct sur l'environnement. En effet comme évoqué précédemment, le projet évite toutes les zones à enjeux. De plus ce projet prévoit de créer une bande tampon entre les nouveaux aménagements et ceux déjà existants.

Cet espace vert sera reclassé en zone naturelle dans le PLU. Il est à noter qu'une prescription supplémentaire sera mise sur cet espace. En effet, il est prévu que cet espace soit dédié à la plantation d'arbres et ainsi à la création un mini réservoir de biodiversité. Ce dernier pourra ainsi faire le lien avec la zone naturelle déjà existante au Nord de l'opération.

Dans un second temps, l'objectif premier du projet est d'accueillir un CFA ainsi qu'une résidence étudiante. Ces deux aménagements permettront à la commune de développer son offre de formation et de logement. En effet

D'un point de vue financier, ces aménagements vont permettre d'augmenter l'attractivité de la commune, notamment pour des publics plus jeunes. Ainsi, cela participera d'une certaine façon au bon développement de l'économie de la commune.

Ils permettront aussi d'insuffler une nouvelle dynamique sur le territoire en développant plus le Nord de la commune. Cette nouvelle dynamique est très attendue de la part des communes en périphérie de l'aire urbaine toulousaine. En effet ces communes souffrent de l'attractivité de la métropole et notamment du centre-ville de Toulouse. Elle se doivent donc de trouver des points d'attractivité pour éviter de devenir une commune « dortoir » et aujourd'hui ce projet en fait partie.

Enfin, ces deux aménagements ne vont pas l'un sans l'autre, aujourd'hui au vu du contexte environnemental et écologique, il est important de trouver des solutions. Ainsi, la mise en place d'une résidence étudiante à proximité directe du centre de formation permettra aux élèves de loger à côté de leur lieu de travail. De cette façon, cela permettra de diminuer drastiquement les déplacements « domiciles/travail »

Il est à noter que l'ancien PLUi de Toulouse Métropole prévoyait la mise en place d'une OAP sur ce secteur « Albiges ». L'objectif principal de cet OAP était de créer de la mixité fonctionnelle et sociale tout en respectant les composantes de la trame verte et bleue. Aujourd'hui, le projet présenté entre totalement dans ces différents objectifs.

# MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET INCIDENCES



## 1) EXPOSE DES MOTIFS

Le projet de création d'un CFA et d'une résidence étudiante nécessite l'obtention d'un permis d'aménager et de permis de construire au titre du code de l'urbanisme.

Cependant, le projet d'implantation se situe actuellement en zone A du PLU. Le règlement écrit en vigueur de cette zone ne permet pas l'aménagement d'un tel projet. En effet, les zones agricoles, également nommées zones A, sont définies par le code de l'urbanisme comme des zones à protéger où seules les installations en lien avec l'activité agricole sont autorisées.

La loi indique également que les installations et constructions nécessaires à des équipements collectifs ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles.

Ce type de projet n'est donc pas conforme au caractère actuel de la zone.

L'objet de la présente déclaration de projet du PLU consiste à passer une partie de la zone A en UEc et une autre partie en N pour autoriser les constructions et installations nécessaires à la réalisation du projet, tout en intégrant des mesures réglementaires permettant son intégration paysagère et environnementale notamment.

Le PADD, les règlements écrit et graphique (zonage) seront modifiés à l'issue de cette mise en compatibilité du PLU en vigueur.

Il est à noter qu'avant que le PLUi-H de Toulouse Métropole ne soit annulé le service instructeur de la collectivité avait délivré une autorisation d'urbanisme pour ce projet.

## 2) LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

### CONTEXTE URBANISTIQUE A L'ECHELLE COMMUNALE

Depuis le 20 mai 2021, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole a été annulé par le tribunal administratif de Toulouse. De ce fait l'ancien PLU communal de la commune de Saint-Orens de Gameville, est rentré en vigueur. Actuellement les parcelles destinées à recevoir le projet sont classées en zone agricole.

Selon l'article R151-23 du code de l'urbanisme :

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

- *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- *2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

Un projet comme celui-ci n'est donc pas conforme au caractère de la zone agricole.

Ainsi, l'adaptation du document d'urbanisme est nécessaire afin de rendre le site compatible avec l'installation d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes.

Pour cela, une nouvelle zone UEc est créée afin de pouvoir intégrer les équipements du projet, tout en se référant aux mesures règlementaires nécessaires à cette zone notamment pour la hauteur des constructions, le recul d'implantation, l'emprise au sol des bâtiments ou encore les mesures d'intégration paysagère.

Afin de s'adapter aux spécificités du projet, une partie de la zone agricole du projet passera en zone naturelle.

### ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'étude au cas par cas permet de classer ces dents creuses en constructible ou non constructible. En vert sont identifiées les dents creuses non mobilisables et en violet les dents creuses mobilisables.

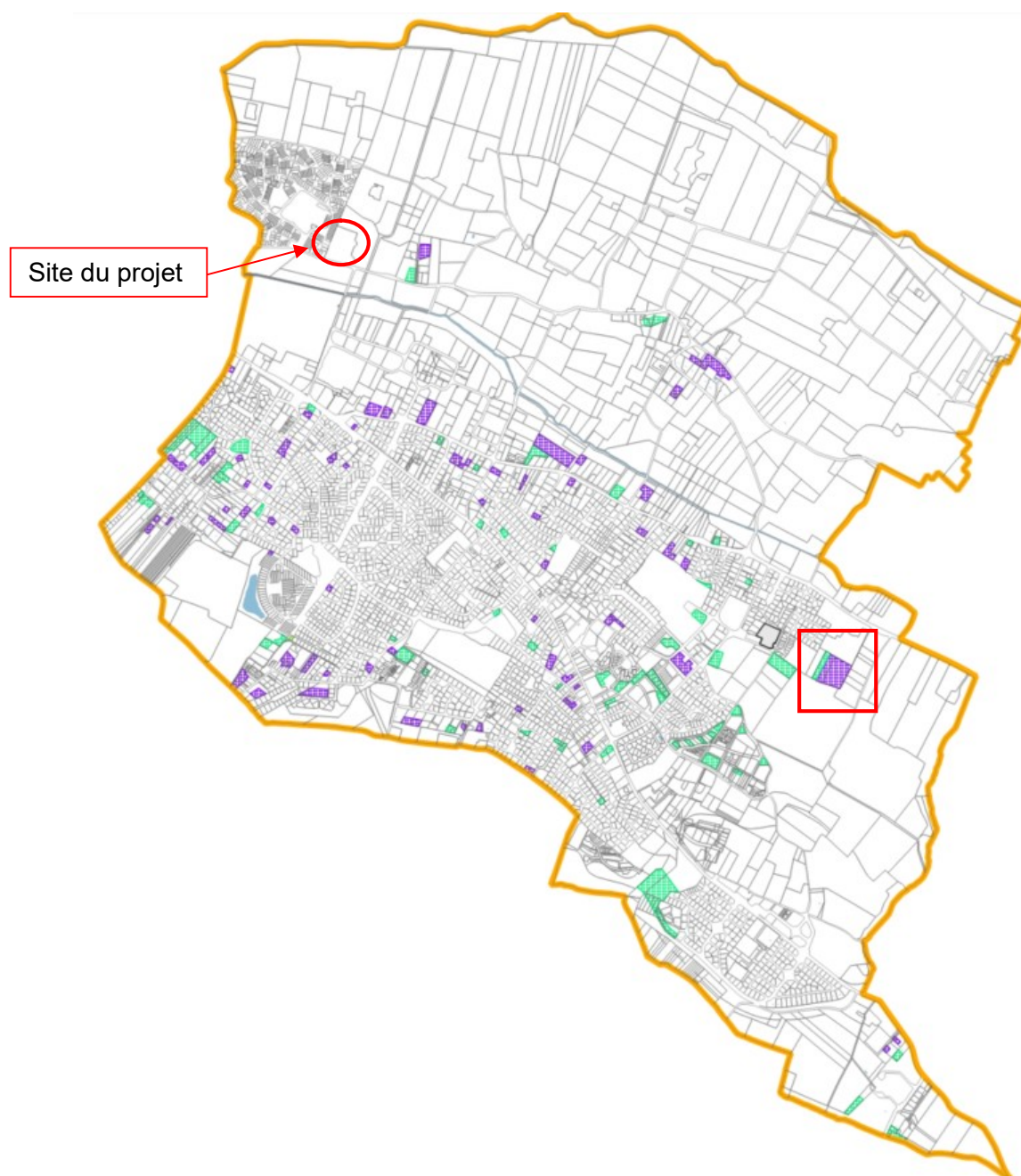


Figure 58 : Etude du potentiel constructible sur la commune

Grace à un affinage de cette première étude il en ressort que 63 dents creuses ont été retirées pour une superficie d'environ 13,95 ha. Ainsi la commune dispose d'un potentiel d'environ **12,48 ha** en densification urbaine. Il sera aussi nécessaire de prendre en compte la rétention foncière qui viendra diminuer ce potentiel.

De plus, au regard de ces différentes dents creuses on observe qu'il n'existe pas aujourd'hui d'espaces assez grands pour permettre d'accueillir le projet global.

Le seul espace potentiellement utilisable est actuellement destiné à accueillir des équipements publics (nouveau collège). Cet espace est identifié dans un carré rouge sur la carte ci-dessus.

L'analyse du potentiel constructible plus détaillée est à retrouver en annexe.  
Le site du projet est localisé grâce à un rond rouge sur la carte ci-dessus.



### CONTEXTE URBANISTIQUE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Un tel projet peut avoir des incidences sur un territoire plus large que le simple secteur d'implantation. Ce projet 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.

### **Le Schéma Régional de Cohérence 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.

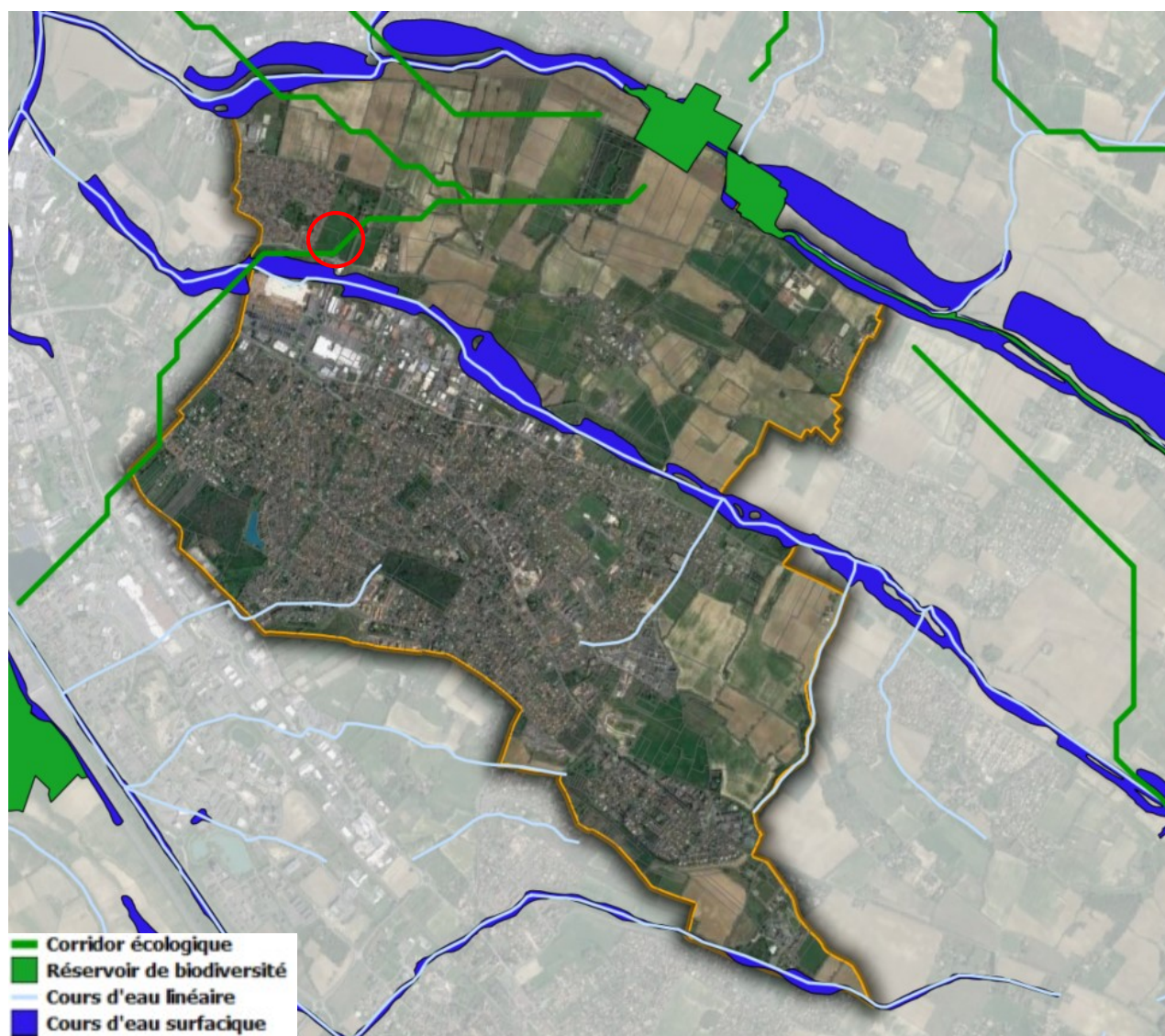


Figure 59 : Impact du projet sur la TVB, Source : Picto Occitanie - SRCE

On remarque qu'il existe un corridor écologique sur le site du projet. En revanche l'analyse de la TVB dans l'état initial de l'environnement du PLUi-H de Toulouse Métropole (annulé) montre que cette trame verte n'est plus d'actualité. Cette analyse se confirme avec l'étude de terrain réalisée par un écologue (cette étude est à retrouver en annexe).

### **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région 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 création d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes entre parfaitement dans les objectifs définis, et plus particulièrement dans l'objectif 1 du déficit 2 et l'objectif 1 du déficit 3.

### **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le SCoT est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie.

La première révision du SCoT de la grande agglomération Toulousaine a été approuvée par délibération du Comité syndical du SMEAT le 27 avril 2017.

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine se divise en 5 communautés de communes comme identifié ci-dessous :





Figure 60 : Découpage administratif du SCoT

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 :

- Maîtriser l'urbanisation
  - Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques
  - Révéler les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de la Grande agglomération Toulousaine
  - Préserver les ressources
  - Préserver et améliorer la santé publique
- Polariser le développement
  - Les territoires d'accueil du développement
  - L'accueil des habitants
  - L'accueil de l'activité économique
  - L'implantation des activités commerciales
  - L'implantation des équipements
- Relier les territoires

- Pour un système de déplacement durable : privilégier densité et mixité urbaine aux abords des lignes TC
- Piloter le projet
  - Pour une mise en œuvre cohérente du SCoT
  - Pour une gouvernance à grande échelle

**La mise en place de ce projet est compatible avec les objectifs fixés par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine actuellement en place.**

Il est à noter que le SCoT a défini sa propre TVB et montre que le projet n'impacte aucune composante de la trame verte et bleue identifiée.



Figure 61 : Trame Verte et Bleue du SCoT Toulouse Métropole

### **Le Schéma Directeur d'Aménagement 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 d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes:

| Orientation B           | REDUIRE LES POLLUTIONS   |  |
|-------------------------|--|--|
| 1 <sup>ère</sup> 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 des postes électriques).</p> |
| Orientation D           | PRÉSERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITÉS DES MILIEUX AQUATIQUES  |  |
| 2 <sup>ème</sup> 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</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.</p>   |

|                               |  |   |
|-------------------------------|--|---|
|                               | régulation, et pour certaines espèces, l'interdiction de commercialisation.  |   |
| <b>3<sup>ème</sup> partie</b> | <b>PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITE LIEE A L'EAU</b>  |   |
|                               | <p><i>D30 Préserver les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux</i></p> <p>Pour toute opération soumise à autorisation ou à déclaration sur « les milieux aquatiques ou humides à forts enjeux environnementaux » du SDAGE, le document doit vérifier que le projet ne portera pas atteinte aux fonctionnalités des milieux.</p> <p>L'opération ne peut être autorisée ou acceptée que si elle ne remet pas en cause de manière significative ces fonctionnalités, ou si les mesures compensatoires (ou autres), adaptées à l'enjeu identifié, visent à réduire de manière satisfaisante son impact sur l'état écologique de ces milieux. Dans ce cas, l'autorité administrative prescrit au maître d'ouvrage des dispositifs de suivi des travaux et d'évaluation de l'efficacité des prescriptions et des mesures compensatoires en tenant compte de la sensibilité des milieux.</p> <p><i>D41 Eviter, réduire ou à défaut compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides</i></p> <p>Tout porteur de projet doit, en priorité, rechercher à éviter la destruction, même partielle, ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, en recherchant des solutions alternatives à un coût raisonnable.</p> | <p><u>Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu</u></p> <p>Aucun enjeu fort n'a été identifié relatif au milieu naturel et aucune zone humide n'a été identifiée sur le site du projet. De fait, le projet de création d'une résidence étudiante ainsi qu'un Centre de Formation pour Adultes n'est pas de nature à impacter ce type de milieu.</p> |
| <b>4<sup>ème</sup> partie</b> | <b>RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ FACE AUX RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET L'ÉROSION DES SOLS</b>  |   |
|                               | <i>D51 Adapter les projets d'aménagement en tenant compte des zones inondables</i>   | <u>Articulation du projet vis-à-vis de l'enjeu</u>  |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | Les collectivités ou leurs groupements prennent les mesures nécessaires dans les projets d'aménagement pour limiter les risques d'inondation et leurs impacts sur les biens et les personnes, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols, en maîtrisant l'écoulement des eaux pluviales et en conservant les capacités d'évacuation des émissaires naturels et en préservant ou en restaurant les zones d'expansion de crue (voir A35). | Le projet n'est pas situé au sein d'une zone inondable.<br><br>De plus, il n'est pas de nature à aggraver le risque d'inondation du secteur, étant donné qu'il ne crée pas d'obstacles aux écoulements des eaux. |
|--|--|--|

Figure 62 : 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 de Saint-Orens de Gameville ne va pas à l'encontre des prescriptions du SDAGE.**

### **Le Schéma d'Aménagement 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 km<sup>2</sup>.

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

### **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'écomobilité 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 63 : Les grands enjeux et axes de développement du PCAET

Le projet de Saint-Orens de Gameville entre en adéquation avec les objectifs du PCAET notamment par le fait qu'il va permettre la réduction des déplacements domicile travail, mais aussi par le fait que cet aménagement prévoit la mise en place d'un espace tampon et d'un espace vert.



### 3) INCIDENCE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

#### LE PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Saint-Orens de Gameville dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/04/2016 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 en zone A (Agricole). Ces zones sont de fait des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.



Figure 64 : Extrait du zonage associé au PLU de la commune de Saint-Orens de Gameville

Le règlement du PLU de Saint-Orens de Gameville indique que les constructions et installations ainsi que leurs annexes liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

#### 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.



INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Un secteur UEc est créé en remplacement de la zone A sur le règlement graphique actuel ainsi qu'une zone N complétée par une prescription « espaces verts à créer » pour accueillir le 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










Légende :

## Prescriptions

-  Emplacement réservé aux voies publiques
-  Espace boisé classé
-  Espace vert à créer au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
-  Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
-  Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
-  Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)
-  Périmètre projet urbain partenarial
-  Règlement local de publicité

## Zonage

-  Zone Agricole
-  Zone Naturelle
-  Zone UB
-  Zone UC
-  Zone UEc

### INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Seuls les règlements des zones UE et N sont modifiés. Sont identifiés en rouge sur le tableau ci-dessous les éléments modifiés dans le règlement écrit de la zone.

### Les modifications du règlement écrit

| Zone UE   |  |
|---|--|
| Article   | Prescriptions  |
| <b>ARTICLE 1 –<br/>OCCUPATION ET<br/>UTILISATIONS<br/>INTERDITES</b>  | Les constructions nouvelles à usage d'habitat et la création de logement ; exceptées les constructions localisées en secteur UEc.  |
| <b>ARTICLE 2 –<br/>OCCUPATION ET<br/>UTILISATIONS DU<br/>SOL SOUMISES À<br/>DES CONDITIONS<br/>PARTICULIERES</b>  | Dans le secteur UEc, les constructions nouvelles à usage d'habitat et la création de logements sous condition d'être liées aux activités de l'organisme de formation implanté dans le secteur. |
| <b>ARTICLE 6 –<br/>IMPLANTATION DES<br/>CONSTRUCTIONS<br/>PAR RAPPORT AUX<br/>VOIES ET EMPRISES<br/>PUBLIQUES</b> | Les aires de stockage et de collecte nécessaires à la collecte des déchets urbains seront implantées conformément au règlement en vigueur de Toulouse Métropole.                               |
| <b>ARTICLE 9 –<br/>EMPRISE AU SOL</b>   | L'emprise au sol globale des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ce seuil est fixé à 40% dans le secteur UEc                                       |

|   |  |
|---|--|
| <b>ARTICLE 10 :</b><br><b>HAUTEUR</b><br><b>MAXIMALE DES</b><br><b>CONSTRUCTIONS</b>  | <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres. Cette hauteur est ramenée à 9m dans le secteur UEc <b>A</b> <b>valider</b></p>   |
| <b>ARTICLE 11 -</b><br><b>ASPECT EXTERIEUR</b><br><b>DES</b><br><b>CONSTRUCTIONS</b><br><b>ET</b><br><b>AMÉNAGEMENTS</b><br><b>EXTERIEURS</b> | <p>Les prescriptions ci-après ne s'appliquent que dans le secteur UEc.</p> <p>Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage urbain.</p> <p>La pente sera comprise entre 25% et 35%. A l'exception des vérandas et abris de jardin, les matériaux de couverture seront obligatoirement en tuile canal ou tuile de surface courbe. Toutefois, pour les bâtiments publics ou assimilés, l'utilisation d'autres matériaux est autorisée en raison notamment d'une volumétrie importante du bâtiment ou si elle est justifiée par une volonté architecturale, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant, ...</p> <p>Une pente différente peut être autorisée, notamment dans le cas d'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable.</p> <p>Les toitures en terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et qu'elles constituent moins de 50% des surfaces couvertes. Elles pourront recouvrir la totalité du bâtiment s'il s'agit de toitures végétalisées.</p> |
| <b>ARTICLE 12 -</b><br><b>STATIONNEMENT</b>   | <p>Stationnement véhicules</p> <p>Dans le secteur UEc, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des TC définie. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique. Dans tous les cas, l'imperméabilisation de l'espace dédié au stationnement devra être la plus faible possible</p> <p>Stationnement vélo :</p> <p>Dans le secteur UEc le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, du public ciblé pour y habiter du nombre d'employé destinés à y travailler, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables.</p>                              |
| <b>ARTICLE 13 :</b><br><b>ESPACES LIBRES</b><br><b>ET PLANTATIONS</b>   | <p>Un coefficient minimum d'espace de pleine terre est fixé à 30%.</p> <p>Il devra être planté au minimum 1 arbres pour 2 places de stationnement à l'exception des secteurs à usage d'habitat où il</p>   |



|  |  |
|--|--|
|  | sera toléré 1 arbres pour 4 places de stationnement. |
|--|--|

Figure 65 : Evolution du règlement écrit zone UE

| Zone N   |   |
|--|---|
| Article  | Prescriptions   |
| <b>ARTICLE 2 -<br/>OCCUPATION ET<br/>UTILISATIONS DU<br/>SOL SOUMISES À<br/>DES CONDITIONS<br/>PARTICULIERES</b> | Dans les zones identifiées sur le document graphique de zonage au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, seuls des travaux d'aménagement paysagers seront autorisés, afin de favoriser la transition entre urbain et rural, notamment grâce aux déplacements en mobilités douces. Aucune surface ne devra être imperméabilisée sur l'espace délimité.<br>Un cheminement sera créé pour les vélos / piétons. Ne pas pouvoir le réaliser en matière imperméable a une conséquence financière. |

Figure 66 : Evolution du règlement écrit zone N

### Justification des modifications

Concernant la zone UE l'objectif de ces modifications est principalement de permettre l'implantation du projet. Cette implantation passe dans un premier temps par la création d'un sous-secteur UEc.

Sur ce sous-secteur d'autres modifications entrent en compte comme par exemple la réduction de l'emprise au sol, passant de 60% à 40%. La hauteur maximale des bâtiments est elle aussi réduite passant de 12m à 9m.

Des modifications sont à prévoir aussi sur les aspects extérieurs et notamment sur les toitures. Ces dernières devront être en harmonie avec le paysage existant et leurs pentes devront être comprises entre 25% et 30%.

En ce qui concerne le stationnement ils devront être adaptés à la fréquentation du site. En effet les parkings voiture et vélo seront primordiaux pour le bon fonctionnement du site.

Enfin pour faciliter l'intégration du projet dans le paysage le coefficient minimum d'espace de pleine terre est fixé à 30%.

En ce qui concerne la zone naturelle, seul l'article 2 sera modifié pour permettre la prise en compte de la prescription concernant les aménagements paysagers.

### INCIDENCES SUR LE PADD

Le projet a pour objet de passer une partie de la zone A en UEc et N sans porter atteinte aux orientations générales définies dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables.

Le PADD a été approuvé le 27/06/2013.

Les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU sont :

#### **Un développement urbain responsable**

- Répondre aux enjeux d'une croissance durable
- Privilégier l'autonomie des bassins de vie et la proximité
- Permettre des parcours résidentiels pour tous et lutter contre l'exclusion

### Une ville innovante et dynamique

- Valoriser l'économie de la connaissance comme enjeu d'avenir
- Optimiser le positionnement de Saint-Orens en tant que centre urbain
- Offrir une diversité de site d'accueil économique spécialisés et complémentaires

### Une ville à vivre

- Mettre en œuvre une trame verte et bleue sur le territoire
- Affirmer un environnement urbain convivial
- Préserver les ressources
- Assurer la protection et la santé des habitants

Le projet à l'origine de la déclaration de projet du PLU de Saint-Orens de Gameville est en adéquation avec le PADD puisqu'il répond favorablement aux orientations n°1.3, n°2.1 et n°2.2. En effet, la création d'une résidence étudiante permettra d'enrichir et de diversifier l'offre de logement de la commune, mais aussi cela permettra de valoriser l'économie de la connaissance.

Il est à noter que la carte de synthèse du PADD flèche cet espace comme « secteur de développement urbain à moyen et long terme ». Ainsi il est important de s'assurer que les secteurs de développement urbain à court et moyen terme soient déjà utilisés.

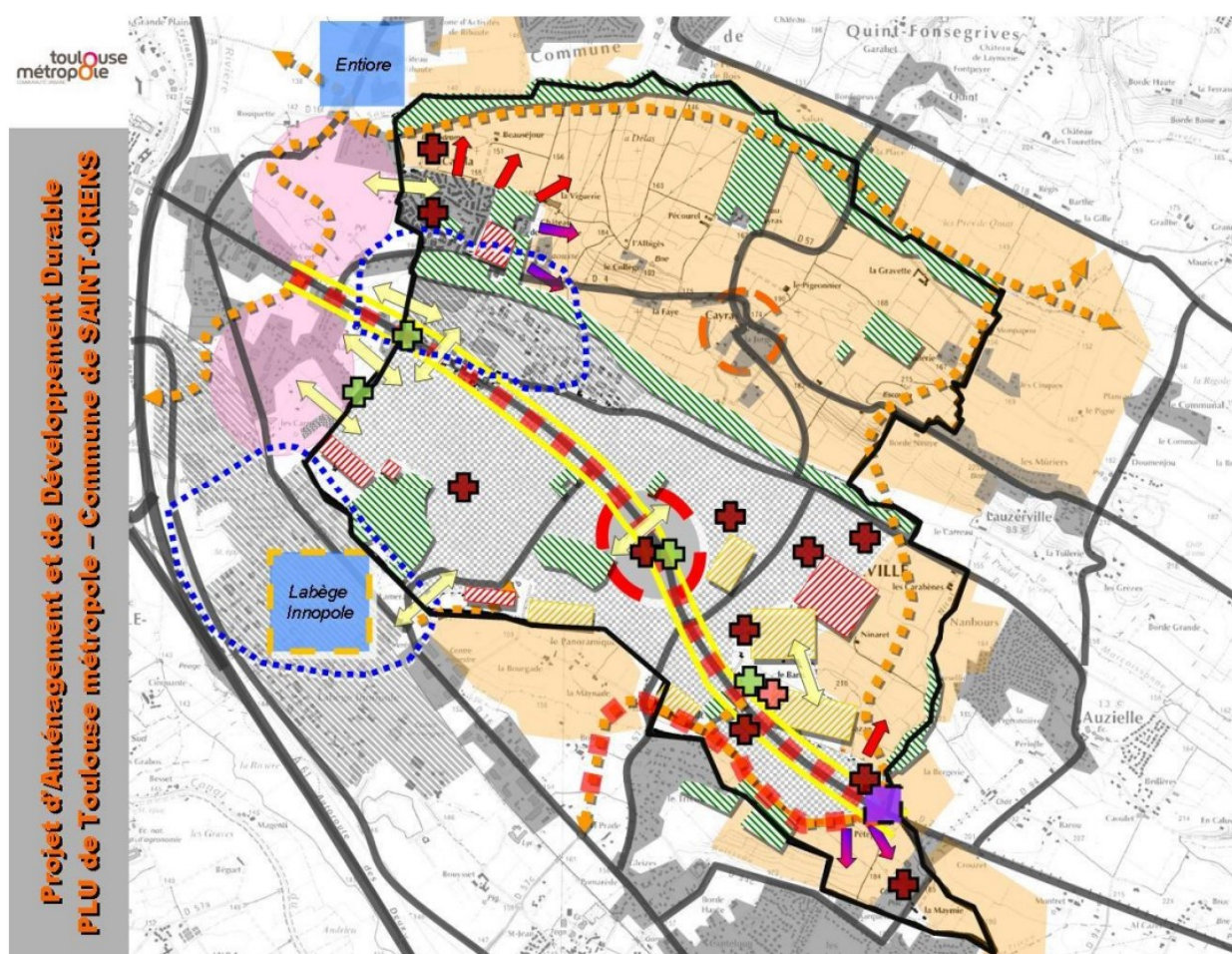


Figure 67 : Synthèse graphique du PADD

### INCIDENCES SUR LES OAP

Sur cet espace il existait dans l'ancien PLUi-H de Toulouse Métropole une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le projet respecte les orientations de cette OAP. Néanmoins aujourd'hui ce projet n'est pas soumis à une OAP.

#### BILAN DES SURFACES

Sur ce tableau sont identifiés les zones qui ont évolués 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.

| Zonage       | Avant modification | Après modification | Evolution   |
|--------------|--------------------|--------------------|-------------|
| A            | 495,62             | 493,67             | - 1,95 ha   |
| N            | 237,13             | 237,95             | + 0,82 ha   |
| U            | 540,58             | 541,71             | + 1,13 ha   |
| AU           | 32,38              | 32,38              | 0 ha        |
| <b>Total</b> | <b>1305,71</b>     | <b>1305,71</b>     | <b>0 ha</b> |

Figure 68 : Bilan des surfaces



## 4) IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT GENERAL ET LES PAYSAGES

### INCIDENCES SUR LES ACTIVITES HUMAINES

Le site destiné à accueillir le projet se trouve à proximité d'un lotissement, néanmoins le porteur de projet intègre une bande tampon entre les habitations existantes et les futurs aménagements.

Le projet en phase de chantier entrainera des émissions sonores. Toutefois les travaux ne dureront que 22 mois. Les riverains du projet seront donc impactés par les émissions sonores générées pendant la durée des travaux.

A noter que les 22 mois concernent la phase travaux de la résidence étudiante. Il faudra aussi compter les travaux du CFA qui peuvent ne pas forcément être réalisés en même temps. Au préalable il faudra également réaliser les travaux liés au Permis d'Aménager. L'objectif étant de pouvoir tout de même, réaliser ces différents aménagements de façon concomitante.

L'impact sur l'activité cynégétique est elle aussi faible, puisque ce site n'était pas utilisé pour ces pratiques.

En ce qui concerne l'impact sur le trafic routier, les engins circuleront en dehors du chantier, ce qui pourra être à l'origine d'un très léger dépôt localisé au niveau de la voirie locale.

Le fonctionnement des engins de chantier pourra être à l'origine de légères perturbations acoustiques.

Ces impacts seront temporaires et d'ampleur limitée, et ne nécessitent pas la mise en place de mesures particulières.

### INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

Seul des enjeux faibles et modérés ont été identifiés. Les enjeux modérés concernent principalement les espaces boisés qui abritent des espèces patrimoniales d'oiseaux. Ces espaces la seront évités par le projet. Ils seront même valorisés grâce à la mise en place d'une prescription particulière sur le règlement graphique.

De plus une grande partie des espaces boisés a été évitée (environ 20ha) avec l'évolution du périmètre du projet.

### **Ajouter l'avant après du projet (plan initial avant évitement et définitif après évitement)**

Cette préservation des boisements permet de couvrir un double objectif :

- Préservation des enjeux environnementaux identifiés
- Maitrise de l'impact visuel grâce aux différents boisements (masques paysagers)

Ces aspects d'impact sur la faune et la flore ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront détaillés dans le pré diagnostic écologique à retrouver en annexe.



Figure 69 : Synthèse des enjeux environnementaux, Source : SIRE Conseil

## INCIDENCES SUR LES PERIMETRES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION

### Natura 2000

La commune de Saint-Orens de Gameville 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 6,6 km du projet et concerne une zone Natura 2000 -Directive habitat : Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste.

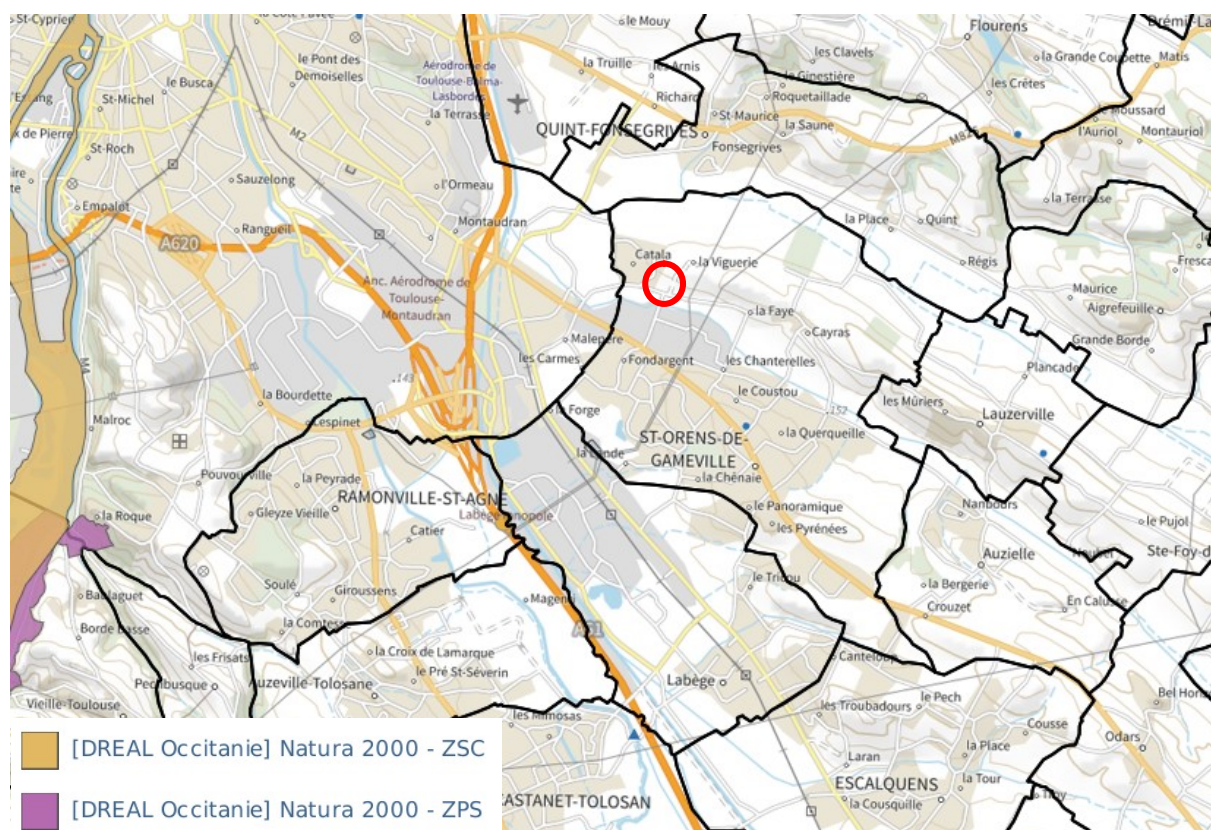


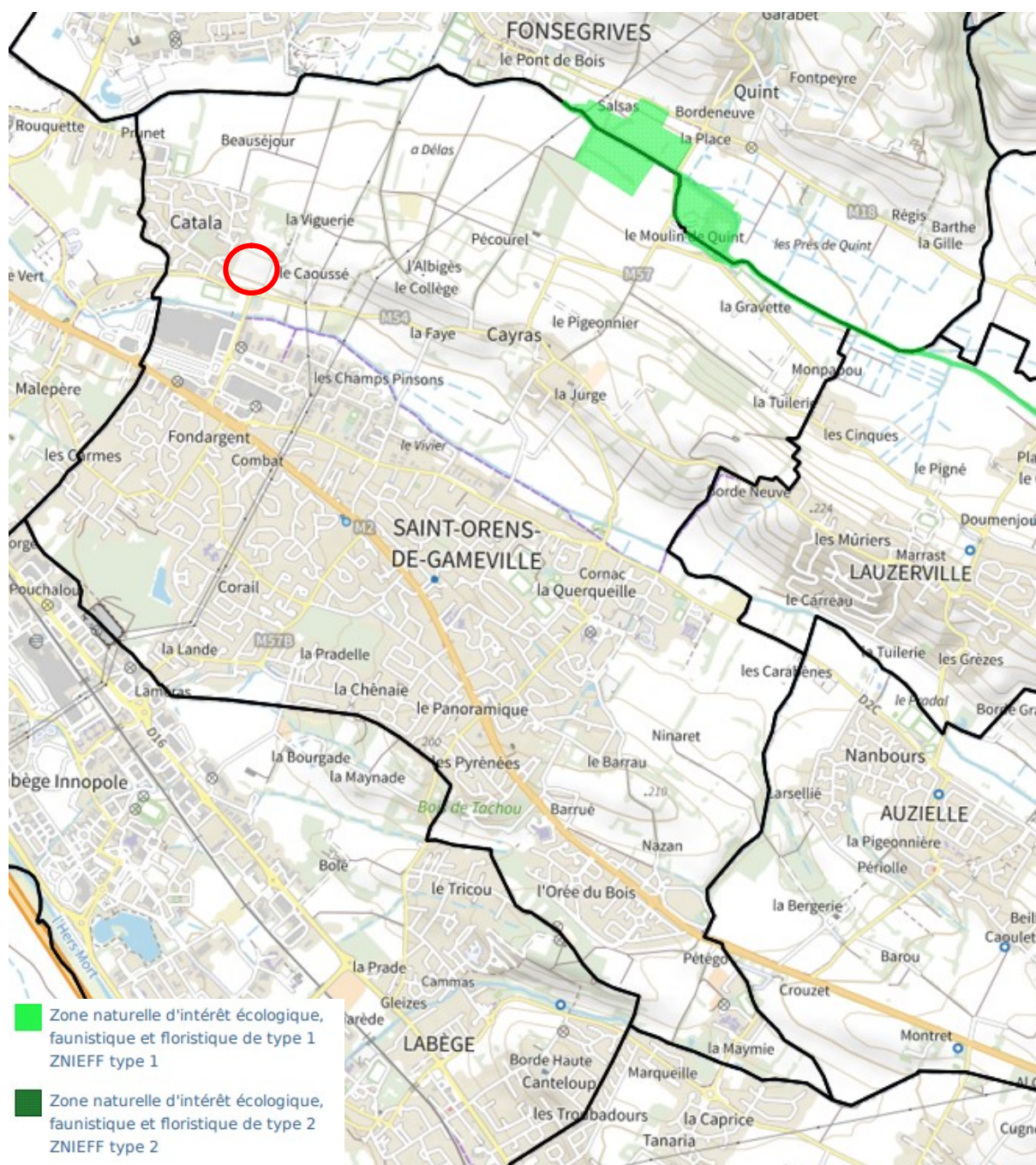
Figure 70 : Natura 2000, Source : Picto Occitanie

## **ZNIEFF**

La commune de Saint-Orens de Gameville est concernée par une ZNIEFF de type 1. Il s'agit d'une ZNIEFF relative aux Prairies humides des bords de la Saune.

Le site concerné par cette modification n'est toutefois pas situé sur le périmètre des ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est située à environ 1,8 km.





### INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

Des covisibilités sont à prévoir depuis le lotissement et depuis la route, mais ces dernières ne sont pas impactantes sur le paysage. En effet ces aménagement ne dénotent pas avec le paysage urbain actuellement présent aux alentours du site.

Il est tout de même à noter que le projet est concerné par la perspective paysagère n°7 identifiée par le SCoT : Perspective visuelle depuis les coteaux de Toulouse vers la vallée de la Saune.



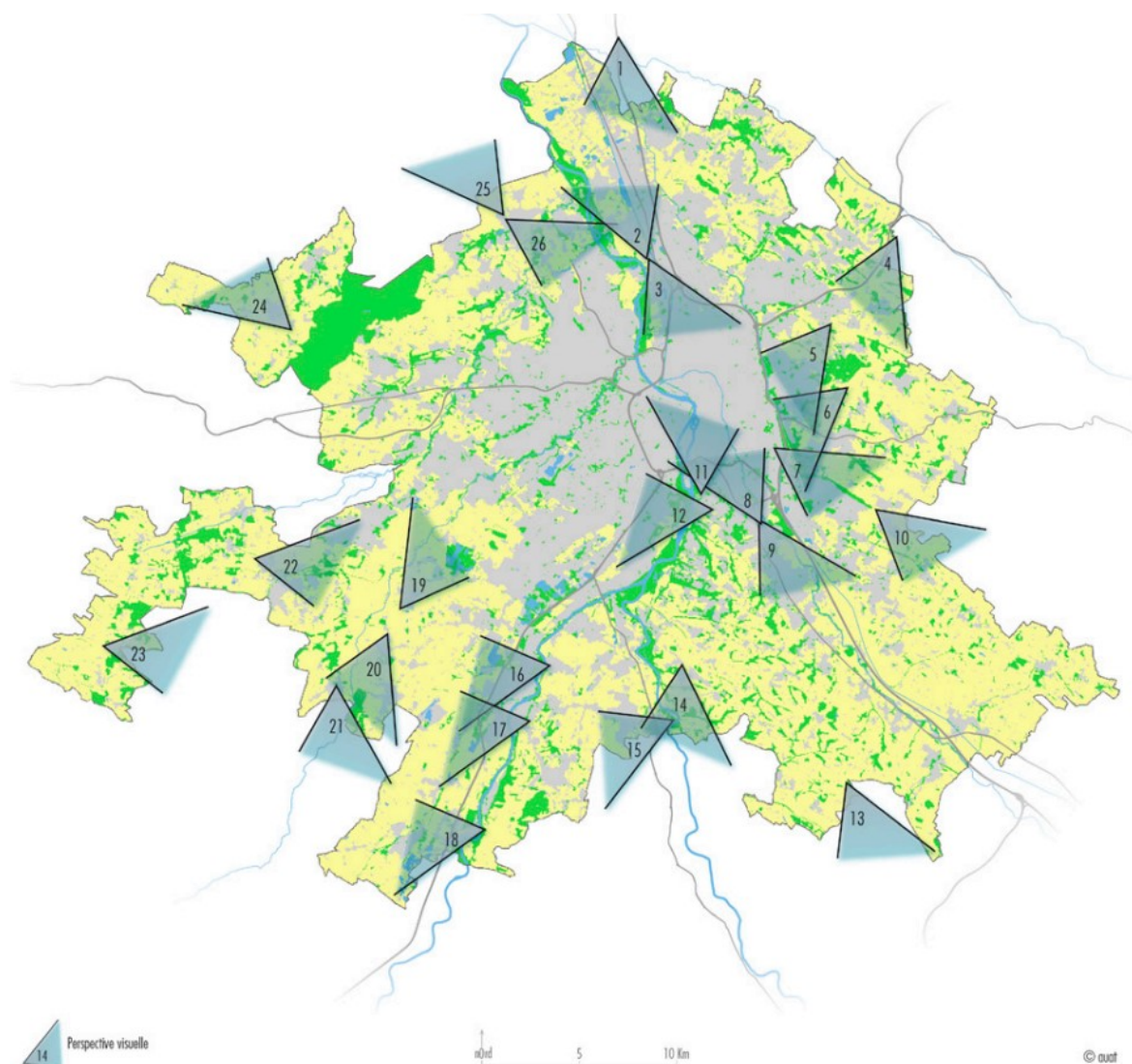


Figure 72 : Les différentes perspectives paysagères du SCoT

## Mettre en valeur les paysages

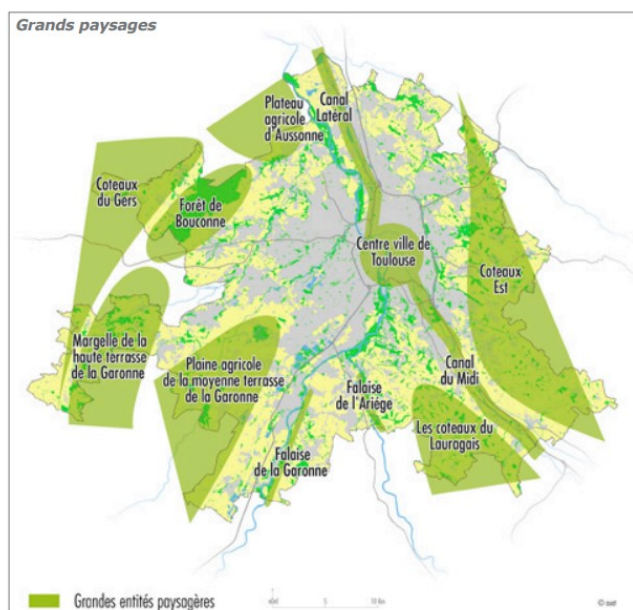


Figure 73 : Prescriptions de mise en valeur des paysages

La charpente paysagère est à préserver, constituant l'ossature même du territoire. Elle mêle espaces ouverts et espaces urbains, histoire et vécu contemporain, participant à forger et décliner l'identité de la Grande agglomération toulousaine à travers un projet de développement et d'aménagement durable.

### Affirmer les grands paysages

**R9** Les grands paysages identifiés sur le territoire offrent des perspectives visuelles lointaines (cf. carte et tableau des perspectives visuelles) qu'il convient de révéler et de préserver à travers les projets d'aménagement.

**R10** L'eau et le réseau hydrographique sont révélés et valorisés ; en ce sens, les documents d'urbanisme (POS/PLU/I) précisent les zones et outils de protection et de gestion définis et mis en œuvre.

**R11** La trame boisée est confortée, en cohérence avec la couverture boisée existante et dans un souci de continuité paysagère.

A ce titre le SCoT met en place des recommandations. Le projet de Saint-Orens de Gameville respecte ces recommandations dans le sens où le projet n'aura pas d'impact négatif sur la trame verte et bleue. Au contraire il aura un impact positif de par la création d'un espace de renaturation.

#### **LES EFFETS CUMULES AVEC LES AUTRES PROJETS**

Aujourd'hui il n'existe pas d'autres projets susceptibles d'avoir les mêmes effets que celui-ci (environnement, paysage, sécurité, salubrité...). Ainsi aucun effet cumulé n'est à relever.



**Intégration paysagère (Photomontages : vue aérienne depuis XXX)**

Photomontage si elles existent

*Figure 74 : Photomontage, vue aérienne du projet*

# RESUME NON TECHNIQUE DU PROJET

## 1) PRESENTATION GENERALE DU PROJET

L'objectif de cette procédure est de pouvoir passer une zone A en zone UE (destinée à accueillir des équipements publics) et en zone N (boisements) afin de pouvoir y implanter une résidence étudiante ainsi qu'un CFA. Les espaces non bâtis de ce secteur seront passés en zone Naturelle.



Figure 75 : Localisation de la zone d'étude – Source : Cadastre





Figure 76 : schéma d'aménagement du projet, version 2022



## 2) DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA COMMUNE

La commune de Saint-Orens de Gameville se situe dans le Nord du département de la Haute-Garonne à environ 10 km à l'Est du centre de Toulouse. La commune fait partie du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

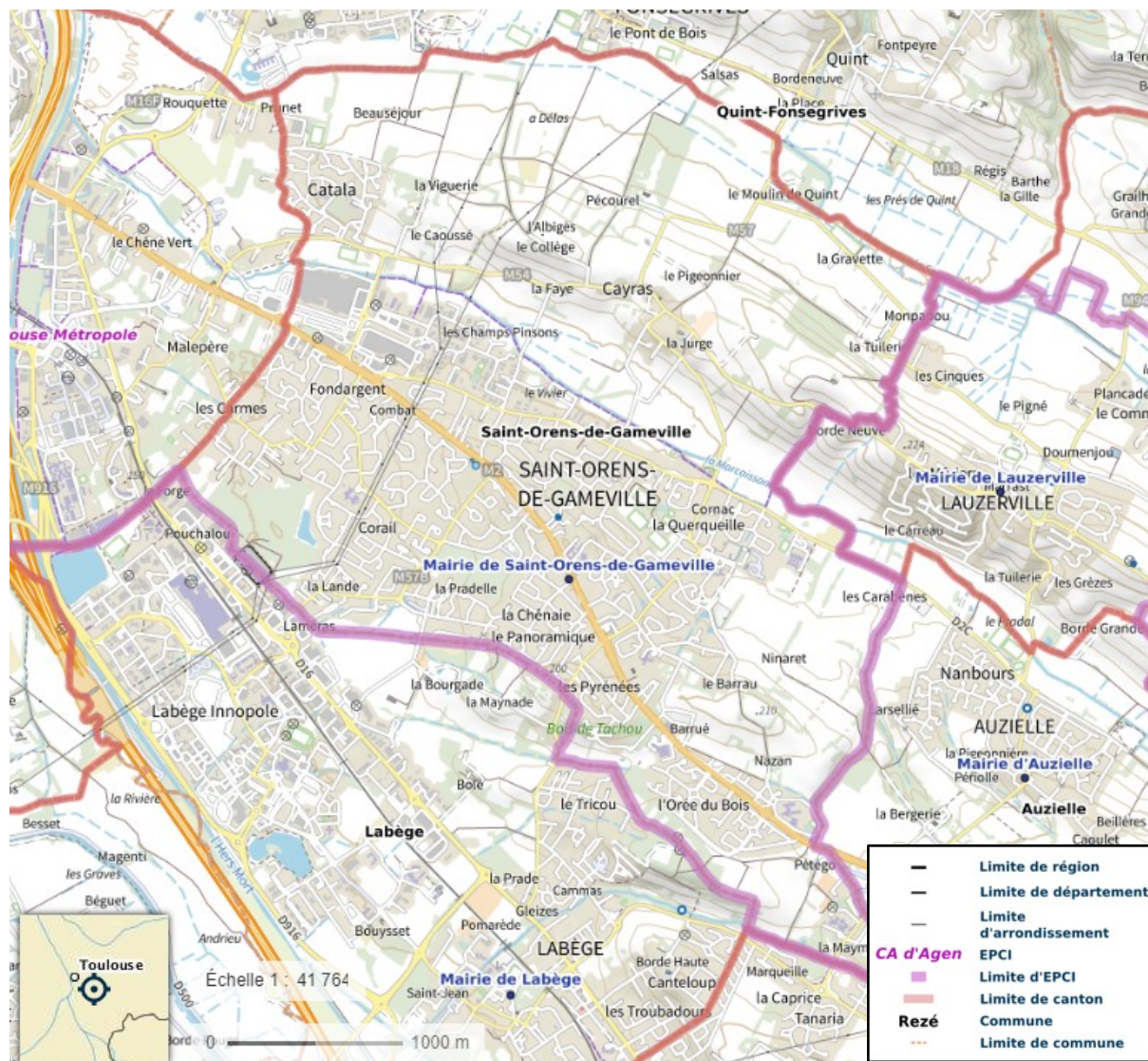


Figure 77 : Vue aérienne, commune de Saint-Orens de Gameville - Source Géoportail

D'une superficie de 13,06 km<sup>2</sup>, elle accueille 12 696 habitants d'après le dernier recensement de l'INSEE.

La commune de Saint-Orens de Gameville est comprise dans la communauté de communes de Toulouse Métropole. Créé en 2015, cet Etablissement de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupe 37 communes pour une population de 796 203 habitants et une superficie de 46 000 hectares.



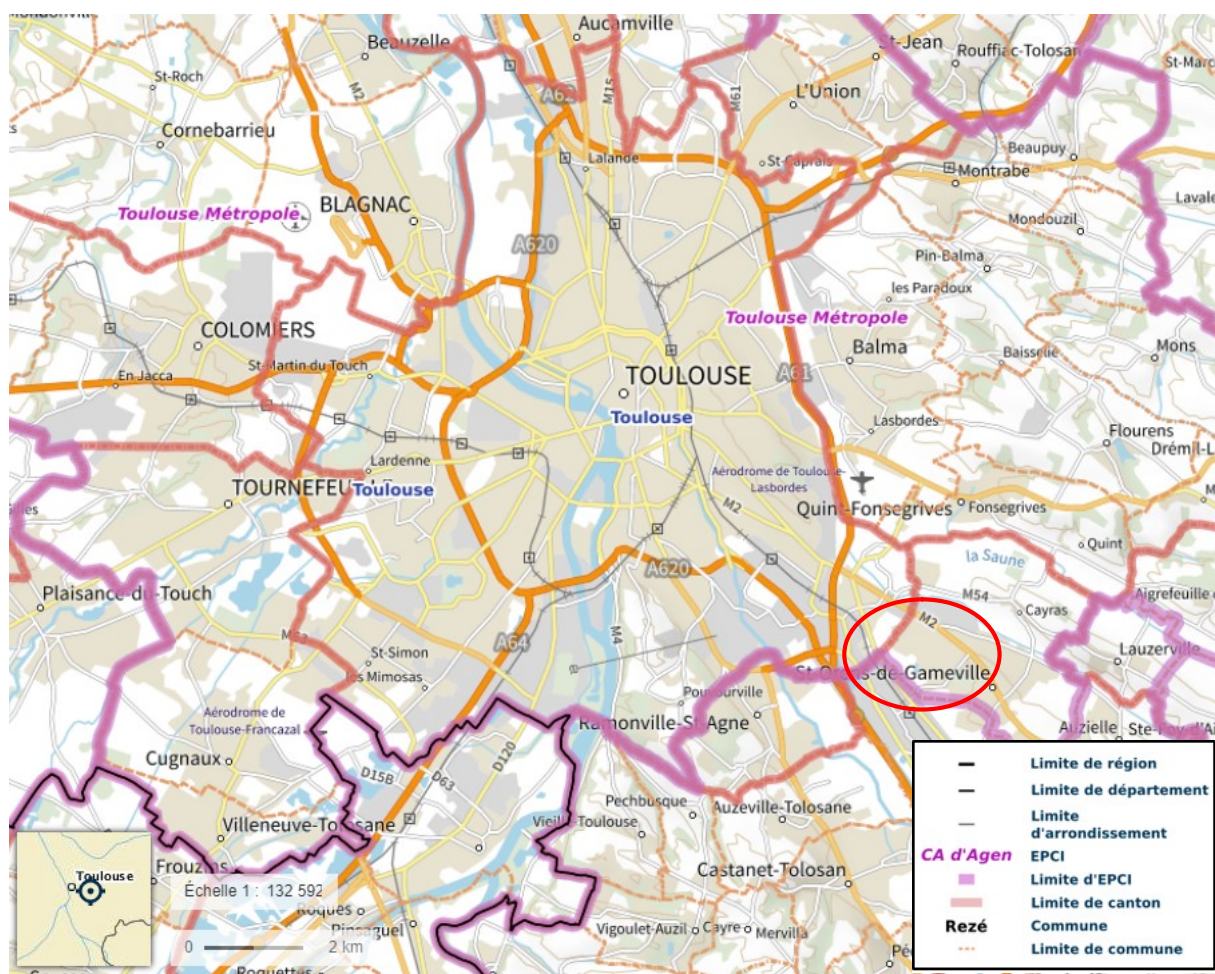


Figure 78 : Localisation de la commune, Source : Géoportail – Carte IGN



### 3) INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Saint-Orens de Gameville 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 6,6 km du projet et concerne une zone Natura 2000 -Directive habitat : Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste.

La commune de Saint-Orens de Gameville est concernée par une ZNIEFF de type 1. Il s'agit d'une ZNIEFF relative aux Prairies humides des bords de la Saune.

Le site concerné par cette modification n'est toutefois pas situé sur le périmètre des ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche est située à environ 1,8 km.

Aussi on retrouve sur la commune des composantes de la trame verte et bleue identifiée dans le cadre du SRCE, comme des corridors écologiques, ainsi qu'un réservoir de biodiversité.

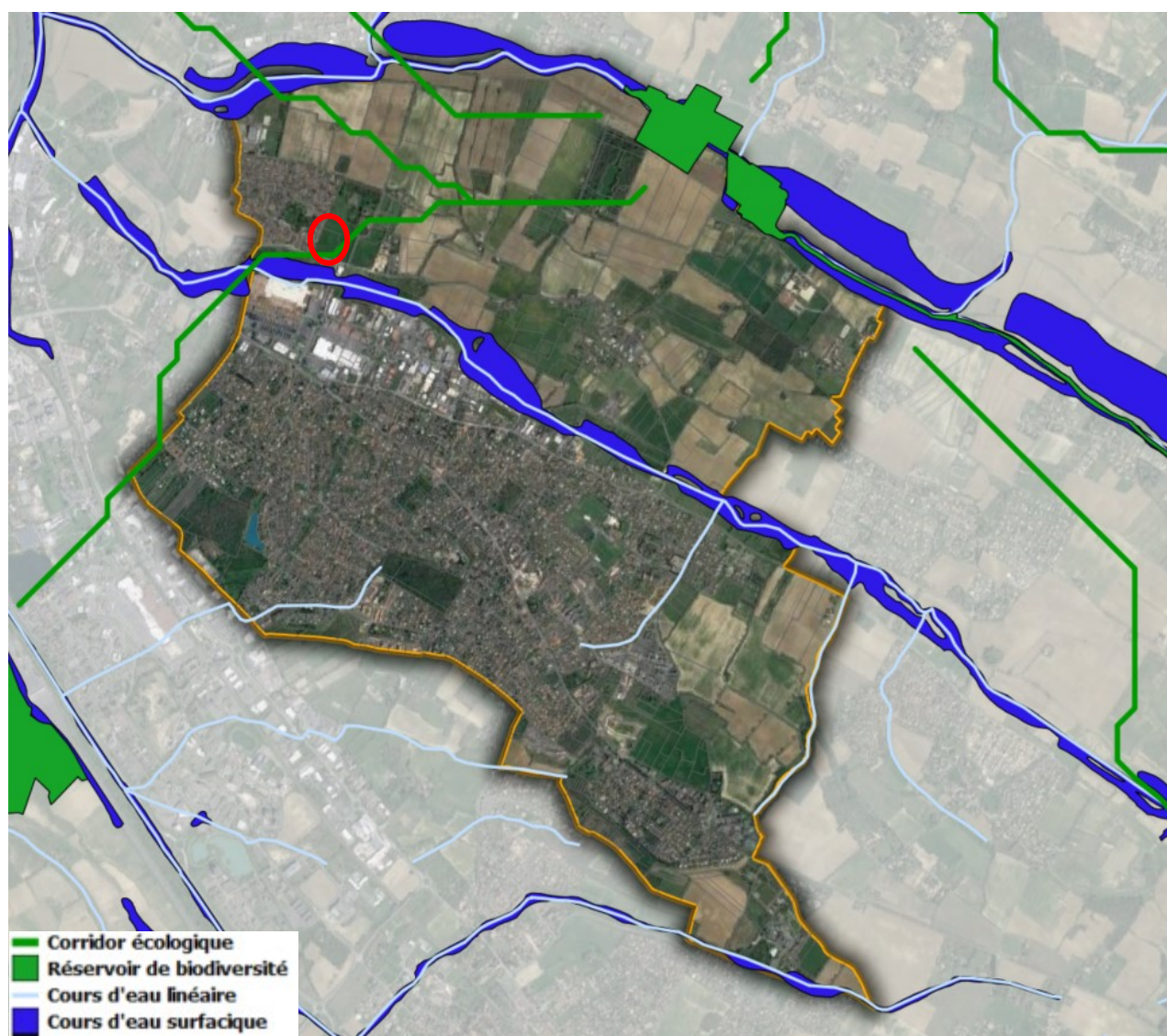


Figure 79 : Impact du projet sur la TVB, Source : Picto Occitanie - SRCE

Ces différents périmètres ne sont pas impactés par le projet. Le projet de Saint-Orens de Gameville respecte et prend en compte ces différents périmètres, dans le sens où le projet

n'aura pas d'impact négatif sur la trame verte et bleue. Au contraire il aura un impact positif de par la création d'un espace de renaturation.



Figure 80 : Synthèse des enjeux environnementaux



## 4) INCIDENCE DU PROJET SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE BATI

### IMPACT SUR LE PAYSAGE

Le principal enjeu paysager est lié à l'intégration du projet. Il constitue en effet un espace artificialisé par le biais de plusieurs bâtiments

Or le choix de ce site s'est fait sur la base de plusieurs critères et se base notamment sur le fait que les terrains ont une faible valeur agricole. De plus il est à noter que ce site est proche des bâtis déjà existants, ils ne feront donc pas tache dans le paysage déjà urbanisé.

Des covisibilités sont à prévoir avec les habitations déjà existantes, néanmoins ces dernières seront atténuées par la présence d'un espace tampon entre les habitations existantes et les futurs aménagements.

### IMPACT SUR LE PATRIMOINE BATI CULTUREL

La commune de Saint-Orens de Gameville comporte un monument historique (AC1) : l'église Saint-Orens.

Les modifications du PLU de Saint-Orens de Gameville n'ont pas d'incidences sur monuments.

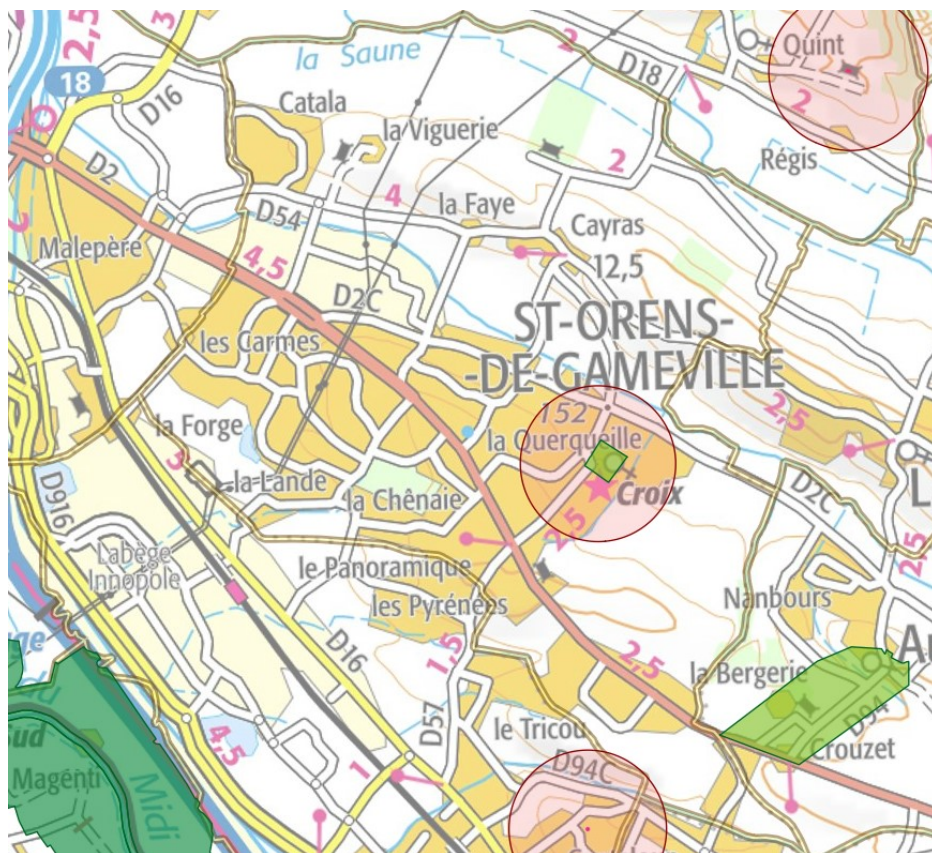


Figure 81 : Périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, Source : Atlas des patrimoines



## **5) INCIDENCES LIEES AUX EFFETS CUMULES**

Aujourd'hui il n'existe pas d'autres projets susceptibles d'avoir les mêmes effets que celui-ci (environnement, paysage, sécurité, salubrité...). Ainsi aucun effet cumulé n'est à relever.

## **6) INCIDENCES LIEES AUX RISQUES INDUITS PAR LE PROJET**

Le périmètre du projet est principalement soumis au risque de retrait – gonflement des argiles, sur une partie du site du projet (risque moyen), ce qui n'aura quasiment aucun impact sur le projet.

On retrouve aussi les risques de Radon (catégorie 1), le risque de séisme (très faible), ainsi que le risque de mouvement de terrain.

# ANNEXE 1 : PREDIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

## **ANNEXE 2 : DELIMITATION DES ZONES HUMIDES REGLEMENTAIRES**



## **ANNEXE 3 : ETUDE PREALABLE AGRICOLE**

## **ANNEXE 4 : ETUDE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION**