

Annexe illustrée du formulaire cerfa_14734-04

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale - Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

Projet de rénovation de la ferme du Domaine du château de Villefranche, commune de Villeneuve-lès-Bouloc



atelier d'architecture
du prieuré



MO : SCI Domaine de Villefranche



Sommaire

1- Caractéristiques générales du projet

- 1.1 Localisation du projet
- 1.2 Contexte du projet immobilier
- 1.3 Présentation du projet
- 1.4 Nature des travaux et Programmation

2 - Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Données bibliographiques

3 – Incidences et risques

Evaluation terrain des enjeux écologiques et programmation de mesures type ERC

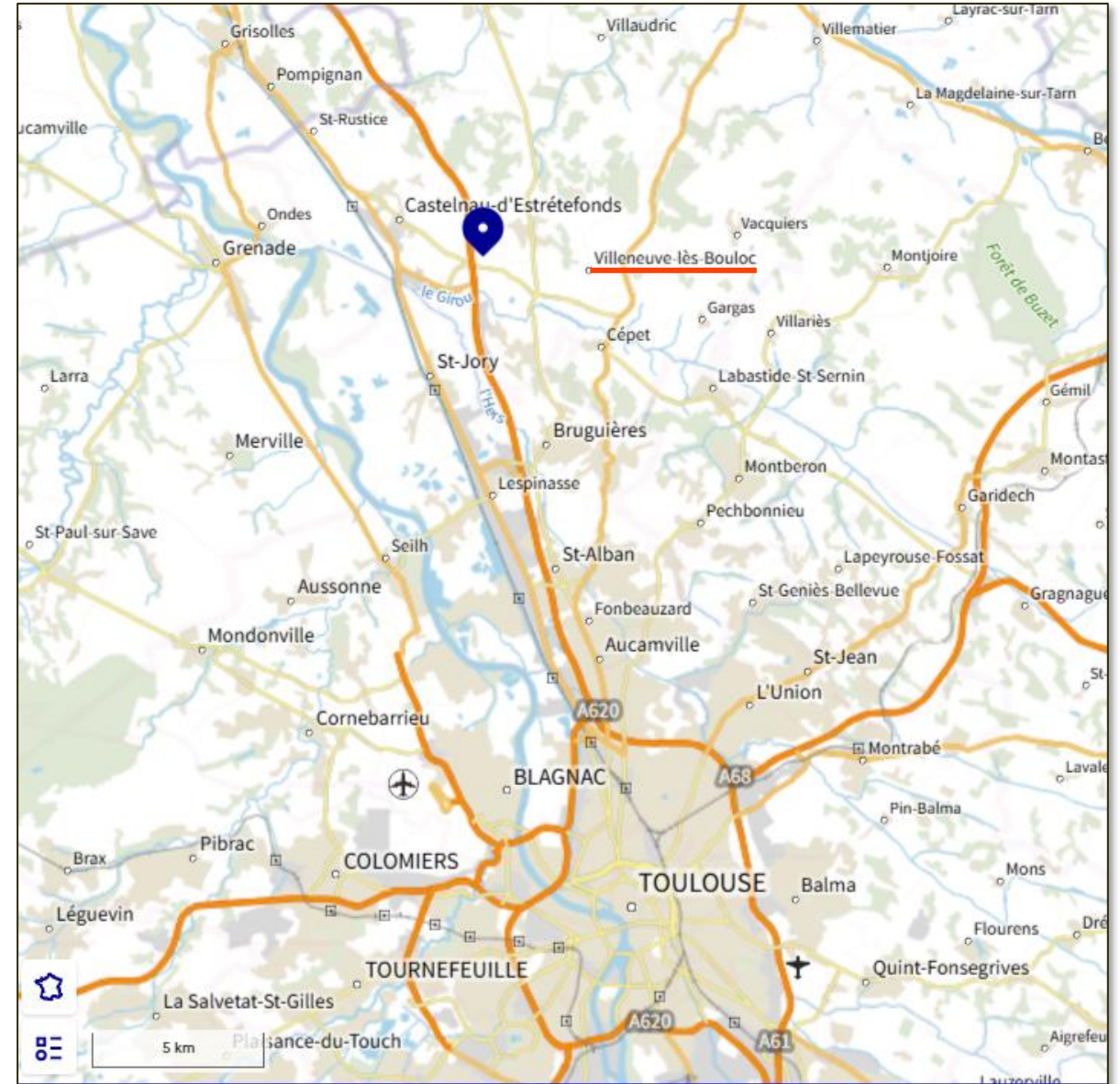
Chapitre 1

Caractéristiques générales du projet

1.1 Localisation du projet

Adresse : 1928, route de Castelnau, 31620 Villeneuve-lès-Bouloc

Localisation : La ferme de Villefranche est située en limite Ouest de la commune, en bordure de l'autoroute A62, axe Bordeaux / Agen / Montauban / Toulouse, et du parc d'activité *Eurocentre*, en mitoyenneté de la commune voisine de Bouloc.



1.1 Localisation du projet

Trois 3 parcelles cadastrales sont concernées par le projet :

- **000 AA3**, parcelle sur laquelle la ferme est implantée (7213m²)
- **000 AA4**, comprenant le terrain agricole attenant à la ferme (31492 m²)
- **000 AA5**, le chemin d'accès privé à la ferme (1655m²).



Site concerné par le projet

La ferme est située en surplomb
de la parcelle agricole 000 AA4
et de la route de Castelnau d'Estrétefonds.



Evolution du site entre 1950-1965, puis 1965-1980



Le site aujourd'hui : accès et typologie d'espaces

Le ruisseau de la Canelle est franchi par l'A62, la route départementale de Castelnau est plein sud, avec un chemin d'accès au niveau de la ferme.

A l'ouest de l'autoroute, la zone économique Eurocentre occupe les terrains.

Le domaine de Villefranche comprend aujourd'hui toujours son château **et son hangar**, avec une réduction de ses terres agricoles suite à la construction de l'autoroute.

La ferme se situe en contrebas du château de Villefranche inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques et constitue l'une de ses anciennes dépendances traditionnelles du XIX^{ème} siècle

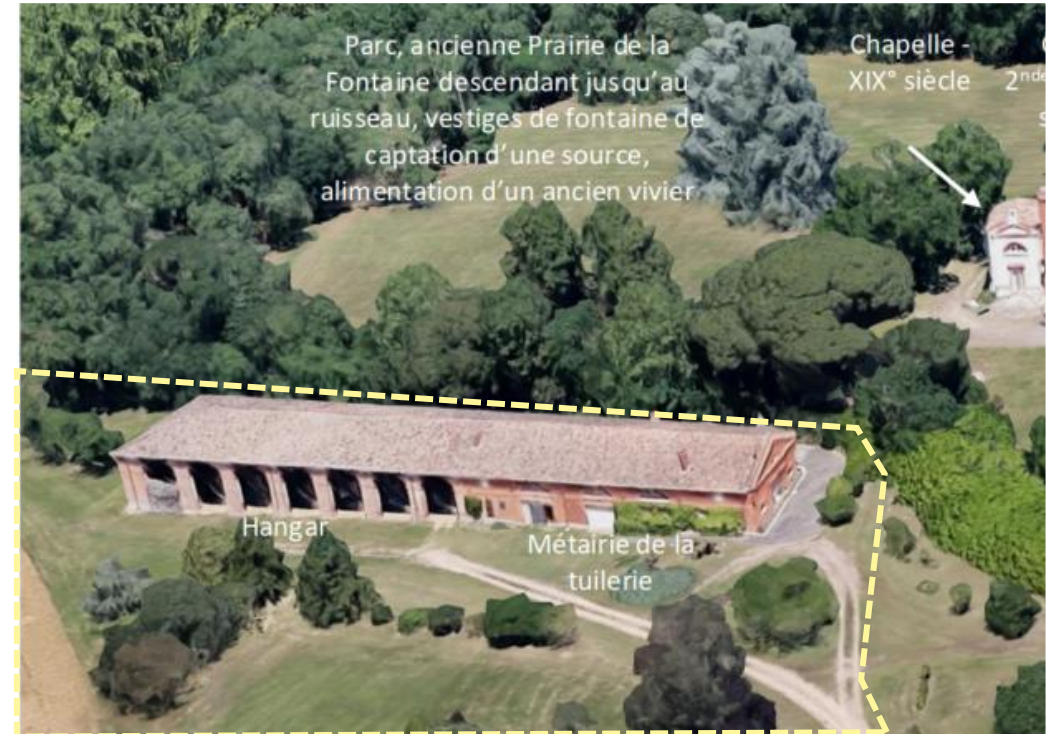
Le bois de la Canelle, et la végétation aux abords du ruisseau se sont densifiés, avec disparition des petites zones de prairie. La zone du vivier (hors site d'étude) est visible avec une végétation arborée différente.



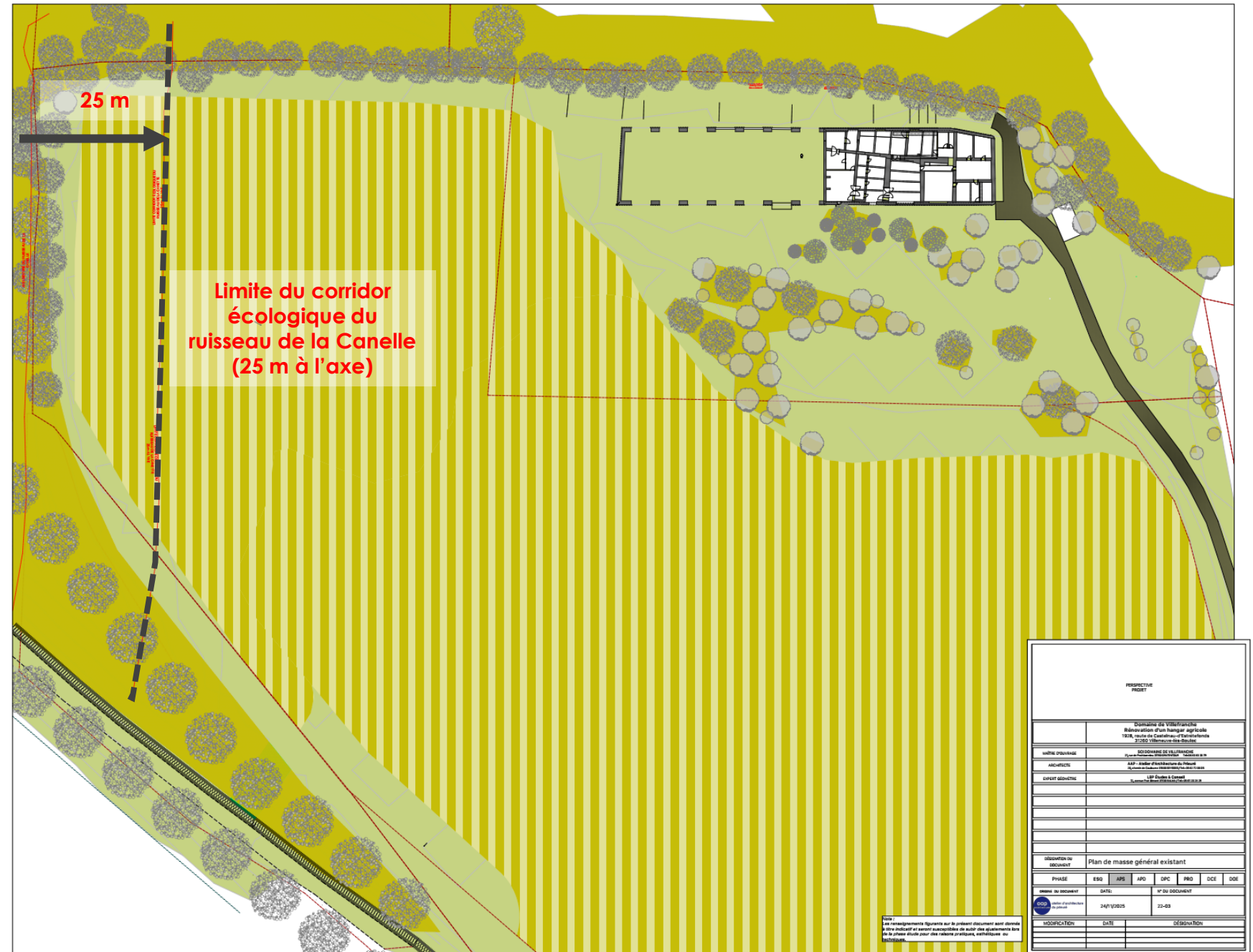
Ce site aujourd'hui : le hangar agricole

Pour la partie de la ferme bâtie, sur sa longueur,

- d'une vaste surface (environ 500m²) **couverte et ouverte** par de larges arches caractéristiques,
- d'une **surface close**, sur un niveau et combles,
 - **constituées de pièces désaffectées** (garage, bergerie, cuisine, chaufferie etc.) servant actuellement de stockage de matériel, et à l'extrémité Est,
 - **un logement fermé et indépendant** **hors du périmètre** d'étude.



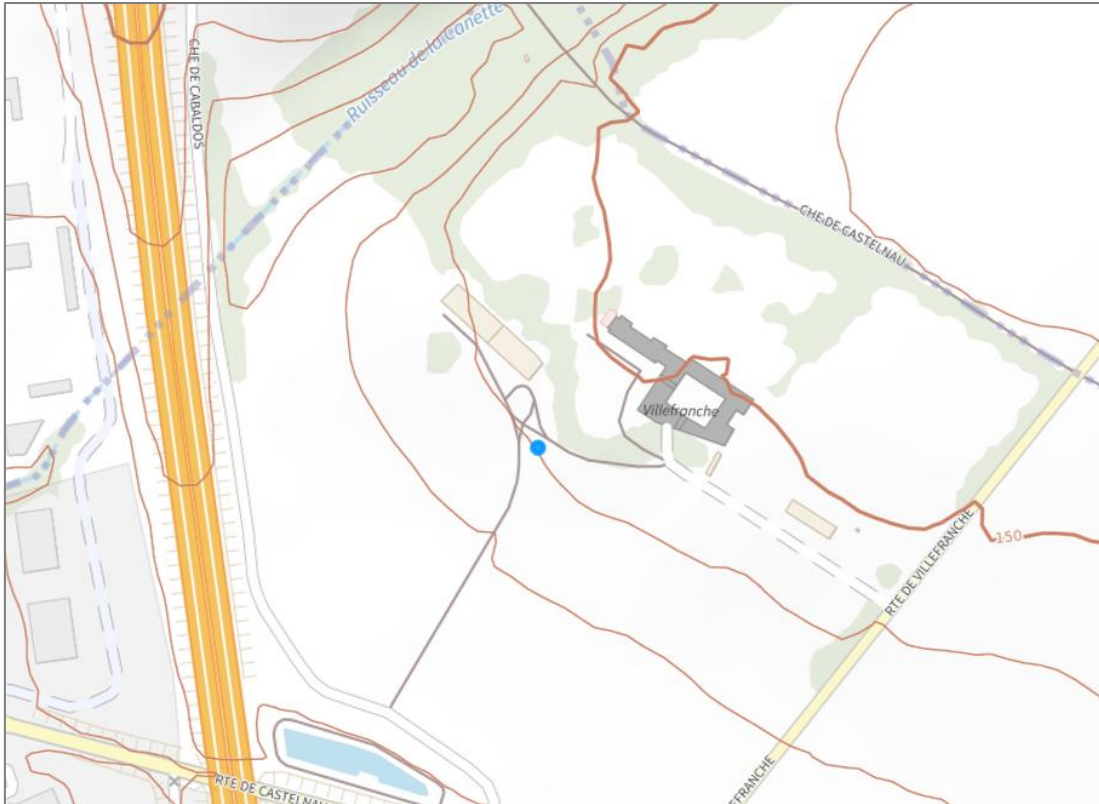
Ce site aujourd'hui



Topographie du site

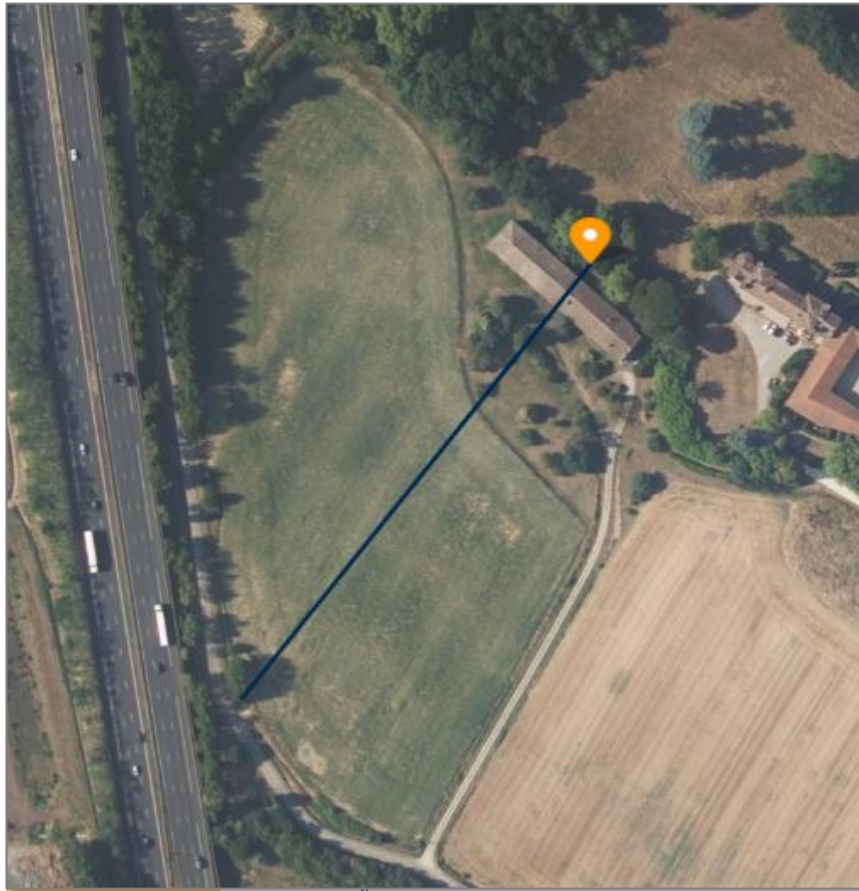
Le site est caractérisé par **une forte pente en direction du ruisseau de la cannelle**, ainsi que vers la route départementale.

Le hangar et le château se situent deux secteurs plus plats.

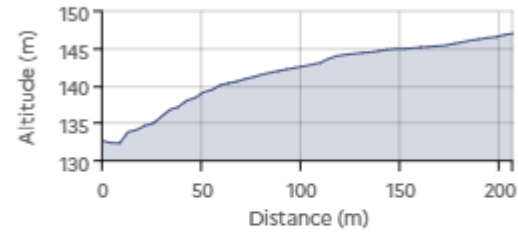


Profils altimétriques

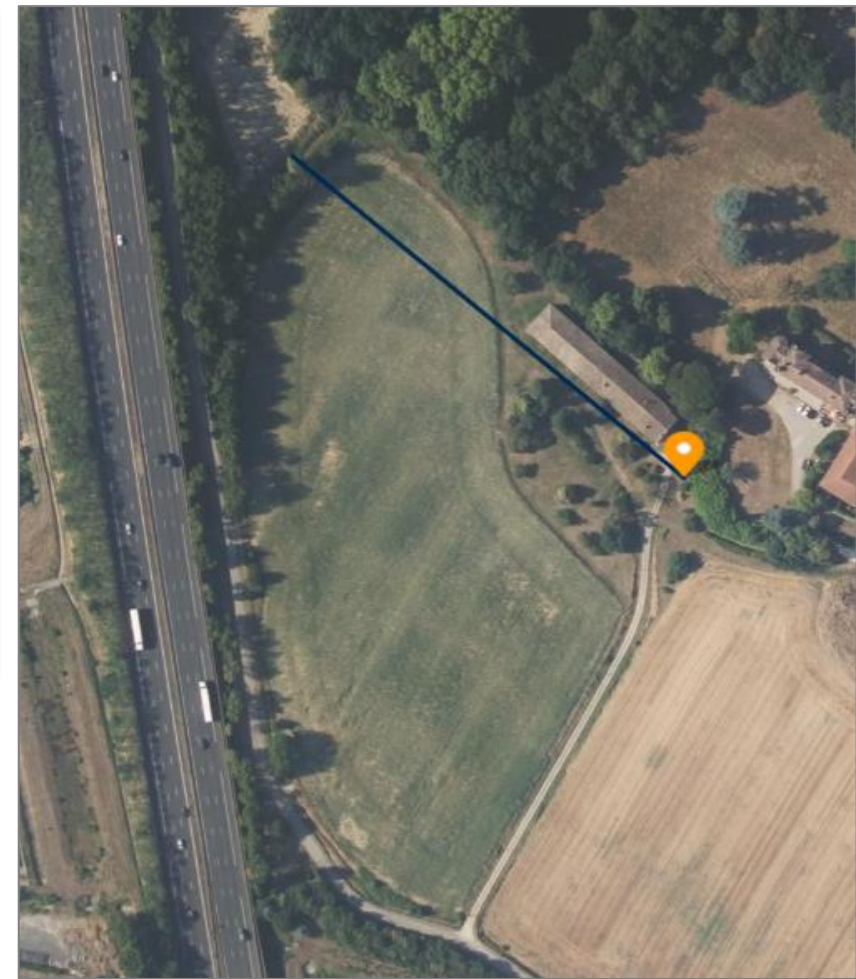
Pentes importantes au sud et à l'ouest du hangar



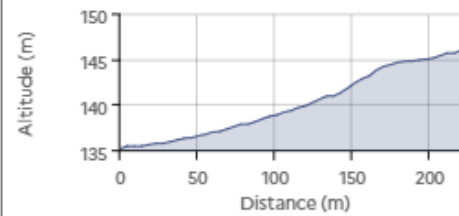
Profil Altimétrique



Distance totale	Dénivelé positif
208 m	14,66 m
Dénivelé négatif	Pente moyenne
-0,31 m	7 %
Plus forte pente	
35 %	

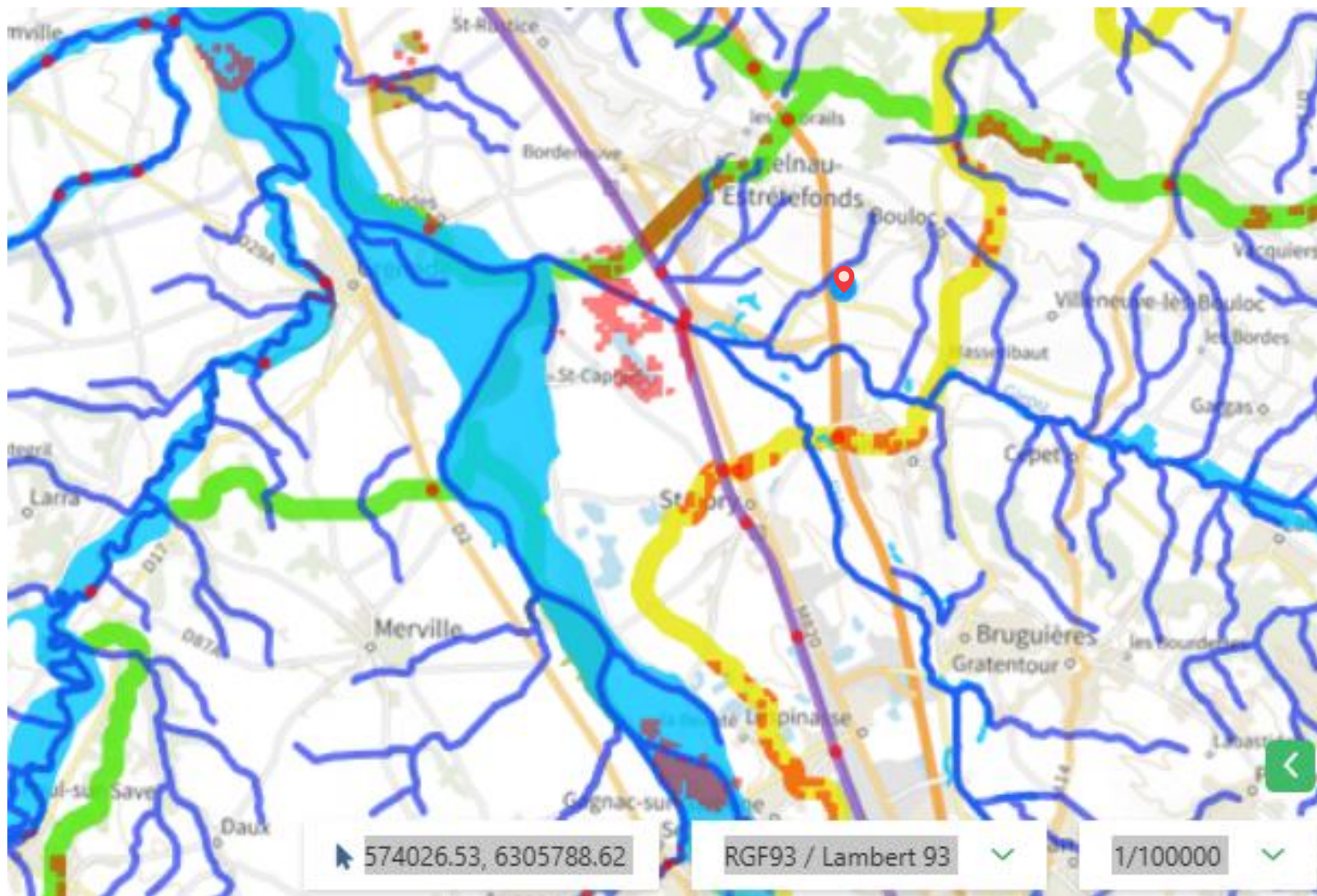


Profil Altimétrique



Distance totale	Dénivelé positif
224 m	11,44 m
Dénivelé négatif	Pente moyenne
-0,03 m	5 %
Plus forte pente	
14 %	

Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)



Légende

AMENAGEMENT URBANISME

ZONAGES AMENAGEMENT

SRCE

SRCE Midi-Pyrénées

Obstacles aux continuités

- SRCE MP Obstacles ponctuels
- ~ SRCE MP Obstacles linéiques
- SRCE MP obstacles surfaciques

Trame bleue

SRCE MP Cours d'eau linéiques

- ~ à préserver
- ~ à remettre en bon état
- SRCE MP Cours d'eau surfaciques

Trame verte

SRCE MP corridors écologiques linéiques

- boisé d'altitude à préserver
- boisé de plaine à préserver
- boisé de plaine à remettre en bon état
- milieu ouvert d'altitude à préserver
- milieu ouvert de plaine à préserver
- milieu ouvert de plaine à remettre en bon état
- milieu rocheux d'altitude à préserver

SRCE MP Réservoirs de biodiversité

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

➔ Le site est concerné, sur le bas de la parcelle par un **corridor écologique humide** d'importance régionale, inscrit au SRCE, lié au ruisseau de la Canelle et à son boisement

PLU Villeneuve-lès-Bouloc : en attente de modification Ap (paysage) → AI (loisir)

Extrait page web Plan Local d'Urbanisme

<https://villeneuvelesbouloc.fr/fr/rb/1476347/plan-local-durbanisme-66>

« La révision « allégée » du Plan Local d'urbanisme (PLU) décidée par la délibération du 26 septembre 2023 se poursuit. Cette évolution du PLU vise à créer un secteur spécifique sur la **ferme de Villefranche** afin de pérenniser le bâtiment en autorisant la création d'un accueil d'évènements.

Le projet, outre l'aménagement et la rénovation de la bâtisse, prévoit la création de stationnements au nord-ouest de la construction avec une attention particulière à la bonne insertion dans la pente et le milieu environnant ainsi que la plantation de nombreux arbres et arbustes.

Les études sont en cours en étroite association avec l'Architecte des Bâtiments de France. Un cahier de recueil des observations du public est disponible en mairie et un document présentant le projet sera accessible à partir de janvier 2026. »

PREMIERE REVISION ALLEE DU PLU DE VILLENEUVE-LES-BOULOC

OBJECTIF

Permettre l'aménagement et la rénovation de la ferme de Villefranche pour l'accueil d'événements festifs ou de séminaires. Ce projet, d'une capacité de 300 personnes, nécessite un accès spécifique ainsi qu'un parking d'environ 100 places.



LE PLU ACTUEL

Ne permet pas la réalisation de ce projet : le bâtiment est inclus dans la zone agricole à forte sensibilité paysagère Ap sans possibilité de création d'un parking.



LE PROJET DE REVISION ALLEE DU PLU

La révision allégée porte exclusivement sur ce projet. Elle prévoit la création d'un secteur spécifique AI incluant la ferme de Villefranche ainsi que le parking ; en bordure du ruisseau de la Canelle, le corridor écologique existant (Nco) est modifié en Nco1 afin d'y intégrer un bassin de rétention environnemental.



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT RETENUE

L'orientation d'aménagement prend en compte les contraintes spécifiques du site : patrimonialité de la ferme et du château inscrit monument historique ; intégration paysagère du parking ; gestion des eaux pluviales ; prévention des risques d'érosion ; préservation de la biodiversité avec application des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ; limitation de la surface du projet pour réduire au maximum la consommation d'espace agricole.

Le règlement écrit du PLU est modifié pour la bonne prise en compte de l'orientation d'aménagement du projet.

PROCEDURE -PLANNING

- **Elaboration du dossier de première révision allégée → en cours**
- **Concertation du public → en cours**
- **Réunion d'examen conjoint (Etat, personnes publiques associées)**
- **Enquête publique**
- **Approbation de la première révision allégée prévue dernier trimestre 2026**

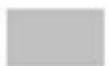
ORIENTATION D'AMENAGEMENT DES SECTEURS AI et NcoI DE LA FERME DE VILLEFRANCHE



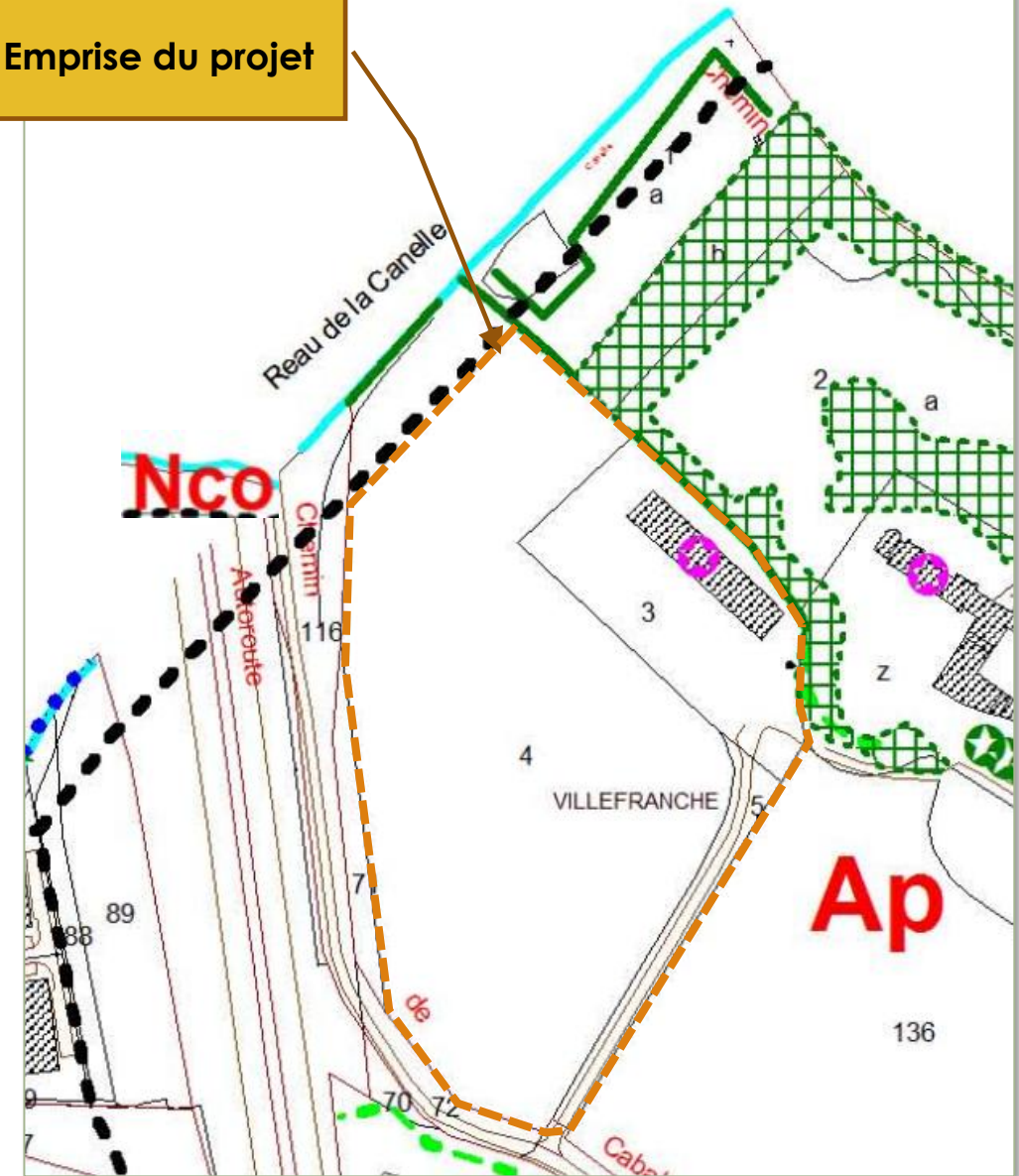
PLU- 2ème MODIFICATION

Lors de sa séance du 01/04/2025 le Conseil municipal a approuvé la modification n°2 du PLU de Villeneuve-lès-Bouloc. Le dossier est consultable ci-joint.

Ap : secteur agricole protégé en raison de sa sensibilité paysagère
Nco le secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques identifiés dans le territoire communal et inscrits dans le milieu naturel
(Les constructions, installations, affouillements et exhaussements strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de les localiser dans ce secteur de forte sensibilité environnementale)

-  LIMITE DE ZONE
-  ESPACE BOISE CLASSE SURFACIQUE
-  ESPACE BOISE CLASSE LINEAIRE
-  ESPACE BOISE CLASSE PONCTUEL
-  ELEMENT DE PAYSAGE SURFACIQUE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23
-  ELEMENT DE PAYSAGE LINEAIRE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.23
-  ELEMENT DE PAYSAGE : BATI REMARQUABLE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151.19

Emprise du projet



Photos du site : depuis le chemin de Cabaldos

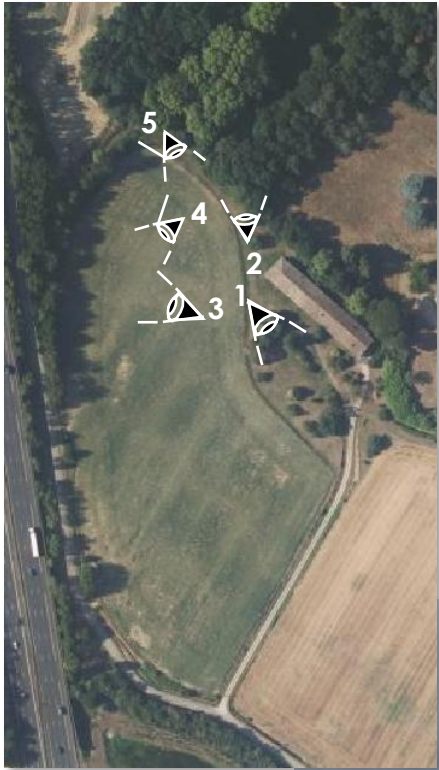
Quelques photographies du site depuis le chemin de Cabaldos

Photos prises le 09/02/2026



Photos du site :

Photos prises le 09/02/2026



Photos du site : depuis le bas de la parcelle, au dessus de la Canelle



Photos prises le 09/02/2026





Une architecture à préserver



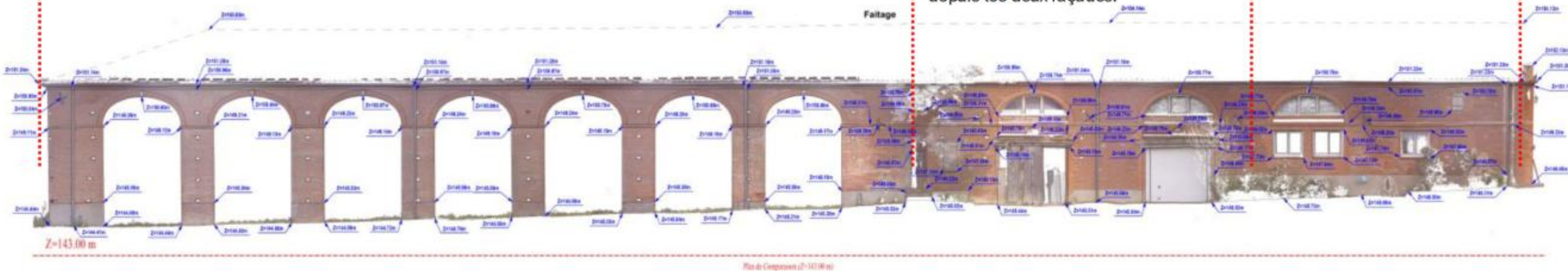
La Grange / Les Arches.

Volume double hauteur ouvert sur l'extérieur. Le sol a les caractéristiques du terrain naturel, son altimétrie descend en pente douce vers le Nord-Ouest et ne possède aucun revêtement

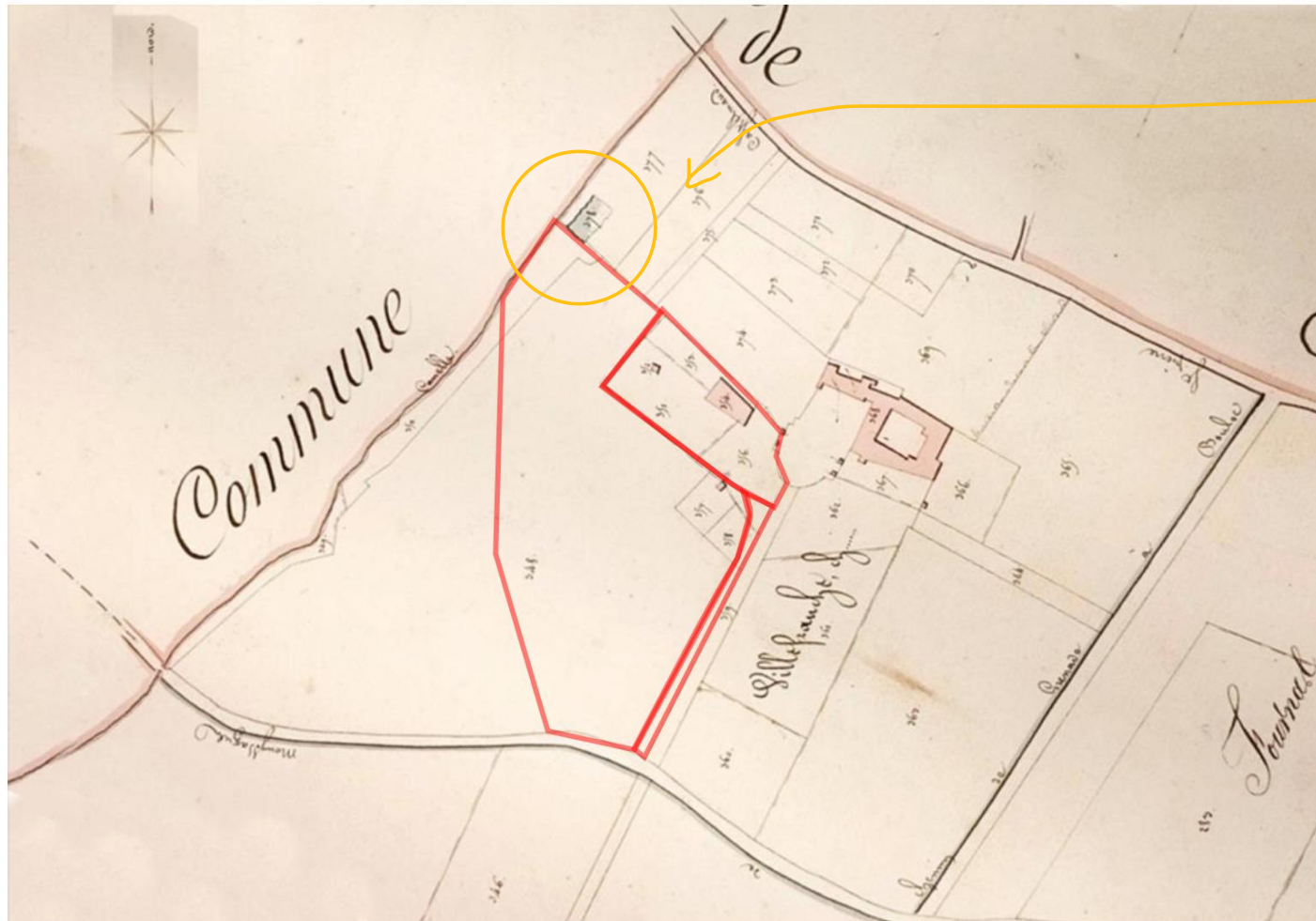
Les Garages.

Deux niveaux divisés en plusieurs locaux. Les altimétries varient d'un sol à l'autre. Le plancher haut est sous les combles. Les accès sont possibles depuis les deux façades.

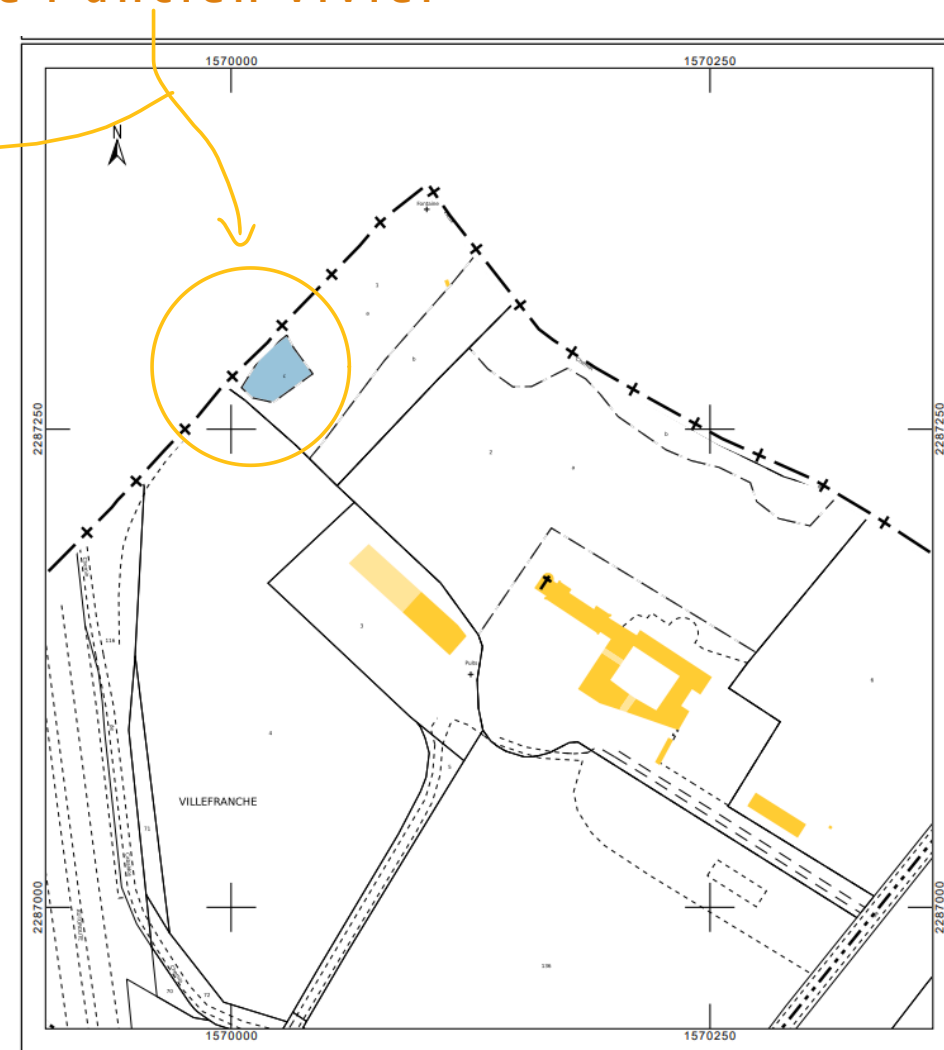
Appartement privatif en rez-de-chaussée
Hors périmètre d'étude



Une zone hors emprise du projet : localisation de l'ancien vivier



Cadastre napoléonien 1818



Cadastre.gouv.fr

Photos hors site : le ruisseau de la Canelle et l'ancien vivier

Ruisseau de la Canelle

1



Ruisseau de la Canelle, en direction du passage sous A64



Ancien vivier du château alimenté par le ruisseau et potentiellement par une ancienne source du château

2



3

Petit talweg entre le vivier et la prairie agricole



1.3 Présentation du projet

Nouveau lieu de vie sur la Rive gauche de Toulouse

Projet : Rénovation d'une ancienne hangar agricole historique du château de Villefranche, en une structure qui permettra d'organiser des événements professionnels ou particuliers au sein d'un cadre exceptionnel alliant authenticité de la bâtisse et modernité.

Transformation de ce bâti ancien en :

- 2 salles polyvalentes (400 m²+ 100 m²),
- Jusqu'à 3 salles de réunion et de conférences
- avec des sanitaires, une zone d'accueil et café, des zones logistiques (zone de livraison, cuisine, une loge, deux bureaux, un espace commun

Positionnement et aménagement des accès et de l'aire de stationnement à mi pente de la parcelle pour qu'elle ne soit pas visible depuis le château conformément aux demandes des Architectes des Bâtiments de France

1. Création d'une **zone de stationnements paysagée, de 95 places dont 5 places PMR**, avec un revêtement perméable gravillonné.
2. **Création d'une nouvelle voirie carrossable PL**
3. Création de **voirie annexe en bicouche gravillonnée ou stabilisé**, 100 % perméable, et accès PMR par voie Nord en stabilisé
4. Création de **cheminements piétons** en pavés enherbés.
5. Création d'un bassin d'infiltration en bas de pente, et d'un réseau de noues



Plan masse

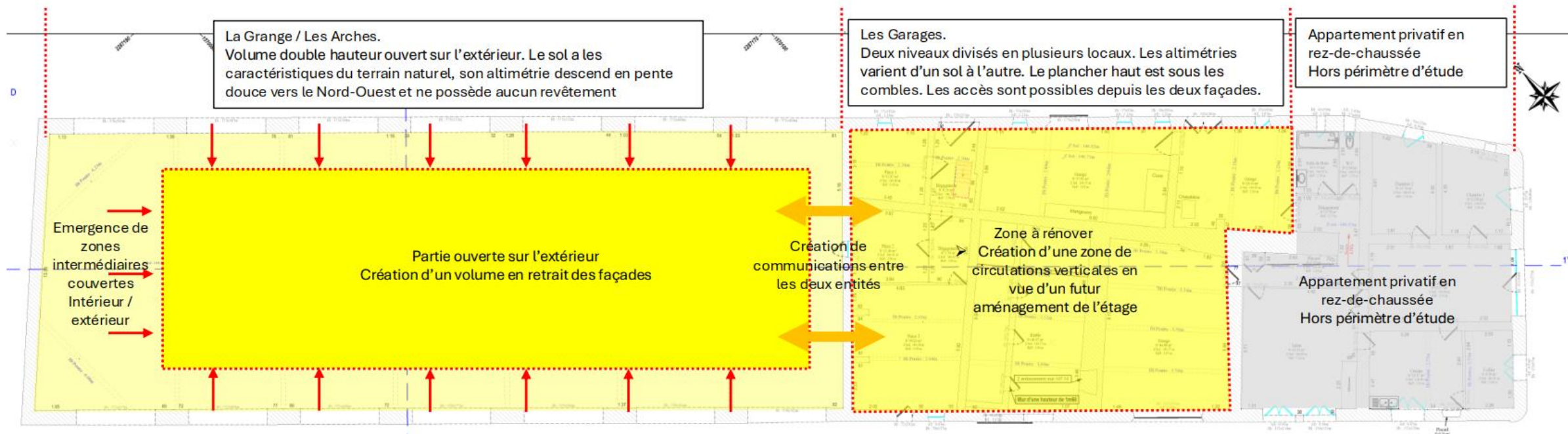
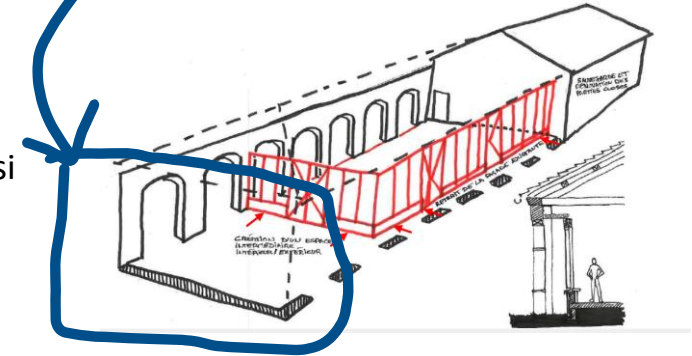


Principe architectural

Objectif : Création d'un volume dans un volume

- Une partie du hangar conservera avec une rangée d'arche ouverte
- Un retrait vers l'intérieur permet de minimiser les interventions sur la façade existante, conservant ainsi sa signature : volume ouvert par des arches

Projet actuel : conservation d'une arche ouverte sur la charpente, sans construction



Une architecture préservée, et remblais limités



En cours d'étude

Le bâtiment existant se caractérise par sa complexité dans la prise en compte du terrain naturel.

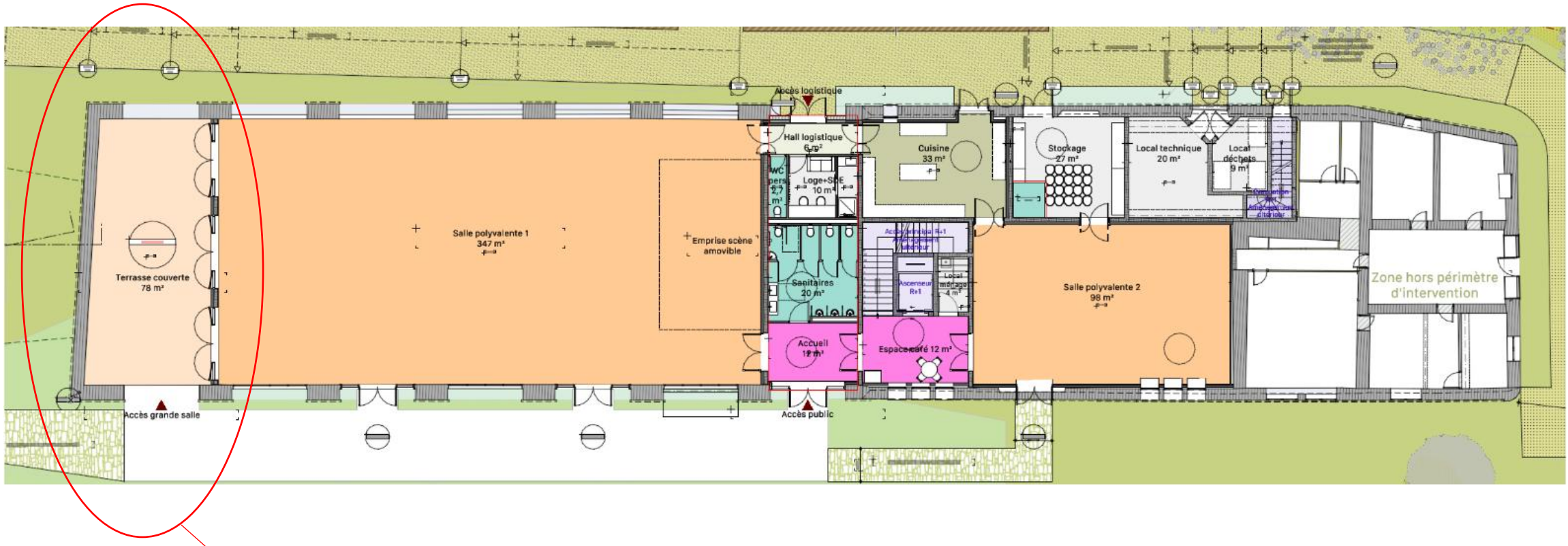
Le choix de l'architecte s'est porté **sur le fait de limiter les remblais afin de minimiser l'impact du projet sur le paysage.**

Aussi, au regard de l'ancienneté de la construction, l'abus de décaissés auraient pu mettre en péril la pérennité d'une structure plusieurs fois centenaire.

La cote 146,51 NGF existe en extérieur dans l'état actuel du site.

Les accès publics au Sud se feraient par des escaliers extérieurs.

Description du RDC : conservation d'une arche ouverte, avec charpente

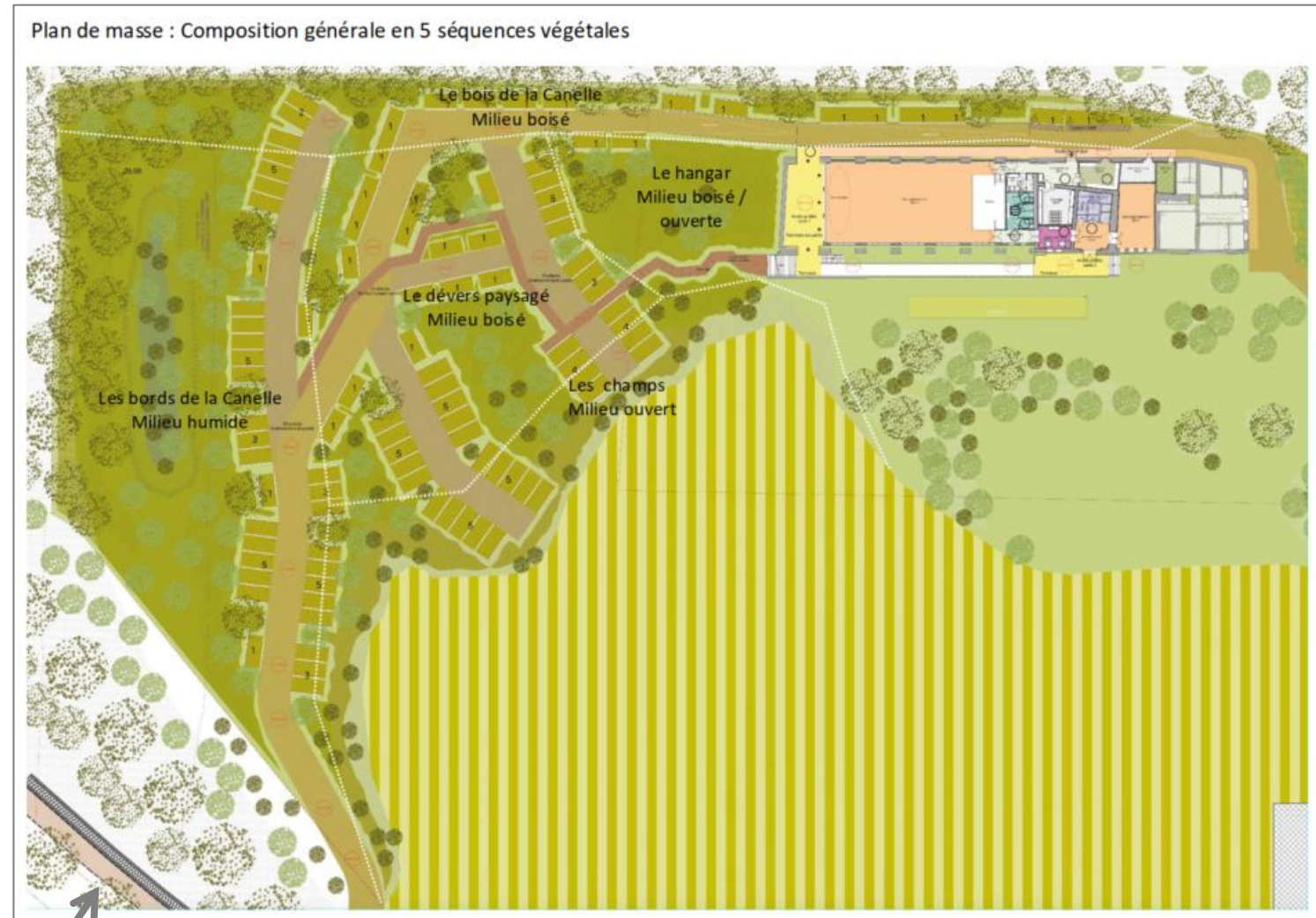
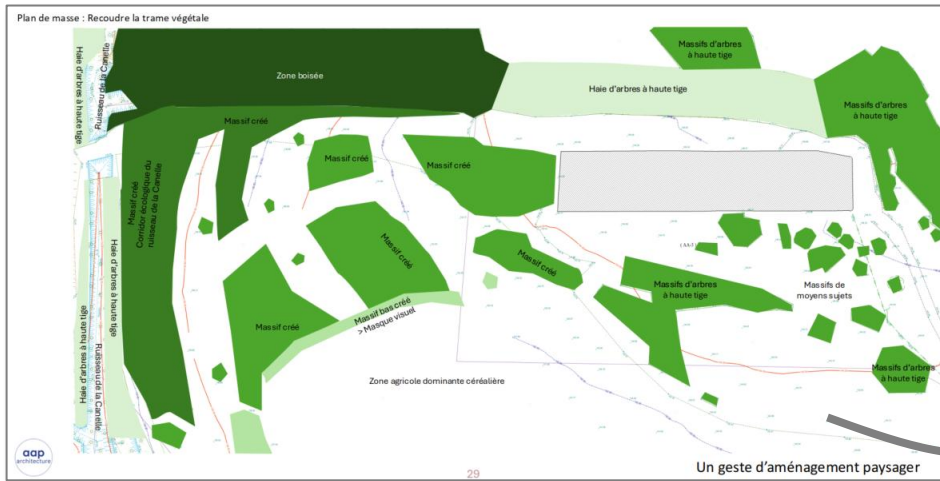


La première travée, préservée, sera constituée d'une terrasse couverte sans intervention sur la bâtisse autre qu'un plancher permettant de connecter le reste du projet. Une large paroi vitrée permettrait d'identifier l'accès à la grande salle polyvalente.

Dans cette 1^{ère} travée conservée, la **charpente sera apparente, sans modification, et sans mise en lumière vers la structure**, pour favoriser l'installation de chauve-souris. Les gîtes à chiroptères pourront être intégrés sur cette façade intérieure.

A la demande des ABF, l'aire de stationnement a été implantée au nord-ouest de la parcelle, dans la pente, afin qu'elle ne soit pas visible depuis le château et depuis la route d'accès au château.

L'aménagement paysagé propose une transition végétale entre la terre agricole au Sud et le bois de la Canelle au Nord, avec un soin particulier apporté à une progression de l'épannelage. Un jeu sur les hauteurs de la végétation permettra une transition douce entre le champ au ras du sol et les hauts sujets du bois. » .



Projet paysager : création de zone tampon avec le ruisseau de la Canelle

La présence du **ruisseau de la Canelle**, considéré comme un **corridor écologique** au SRCE (identifié au PLU – 25 m depuis l'axe du ruisseau) et du bois de la Canelle comprenant la zone humide de l'ancien vivier du château, a été aussi pris en compte, **en éloignant les aires de stationnement de ces zones**.

Il a été créé une **zone tampon** composée par un **bassin de rétention enherbé**, d'un **réseau de noues** et la **plantation de végétaux pluris-strate**.



Projet paysager : création de zone tampon avec le ruisseau de la Canelle

Le projet d'AOP du PLU de la commune indique par ailleurs :

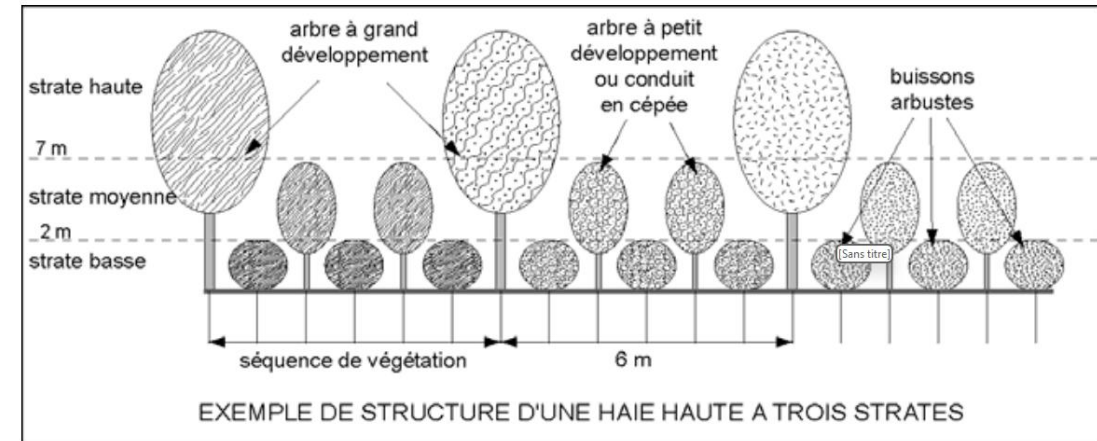
« **Les poches de parking** seront masquées par la création de massifs boisés paysagés accompagnés d'arbustes et de buissons ;

- les espèces exotiques envahissantes seront interdites (et notamment Robinier, Ailanthé, Cyprès de Leyland, Cotoneaster, Laurine, Thuya, Eleagnos...). »

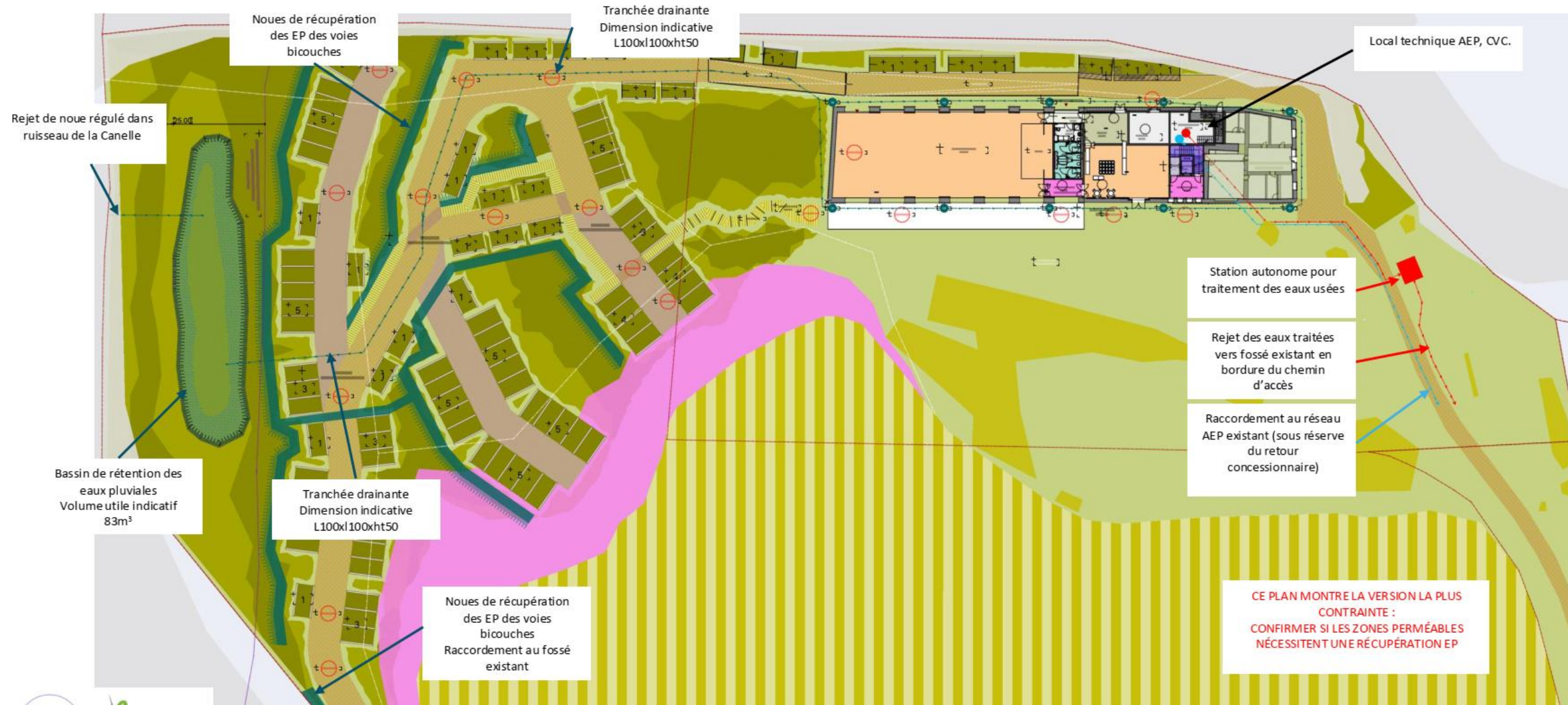
« **La ripisylve du ruisseau de la Canelle** sera renforcée avec les espèces déjà localement présentes (Aulne glutineux, Frêne commun, Saule blanc, Saule roux, Erable champêtre, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe...)

Dans le secteur Ncol, il sera planté **une haie qui confortera le corridor écologique** en tant que zone de quiétude. Il s'agira **d'une haie champêtre sur 2 rangs, à 2m de la limite** avec le secteur AI, qui devra avoir les caractéristiques suivantes :

- Elle sera constituée des 3 strates pour une intégration paysagère optimale: arbres de haut-jet, arbustes et/ou arbres de cépée, buissons selon le **schéma suivant** :
- Les essences choisies seront **obligatoirement locales** ; les espèces suivantes seront utilisées :
 - o **arbres de haut-jet** : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) ; Chêne pédonculé (*Quercus robur*) ; Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) ; Merisier (*Prunus avium*)
 - o **arbustes et/ou arbres de cépée** : Erable champêtre (*Acer campestre*) ; Noisetier (*Corylus avellana*) ; Laurier sauce (*Laurus nobilis*) ; Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)
 - o **buissons** : **Cornouiller sanguin** (*Cornus sanguinea*) ; Viorne tin (*Viburnum tinus*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Prunellier (*Prunus spinosa*) ; Troène (*Ligustrum vulgare*).

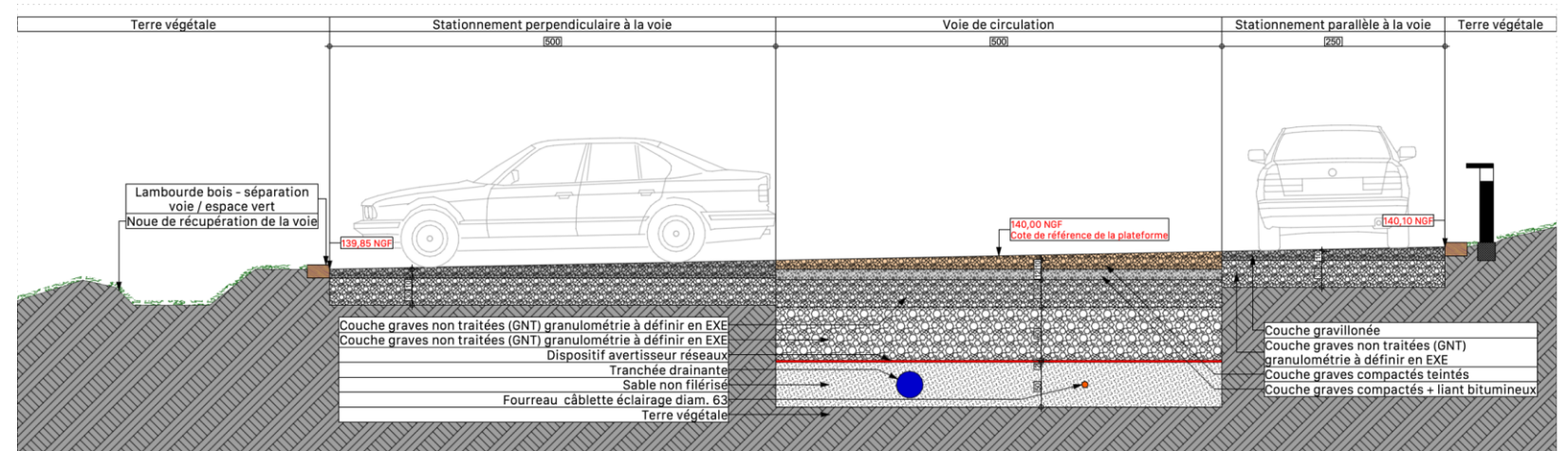
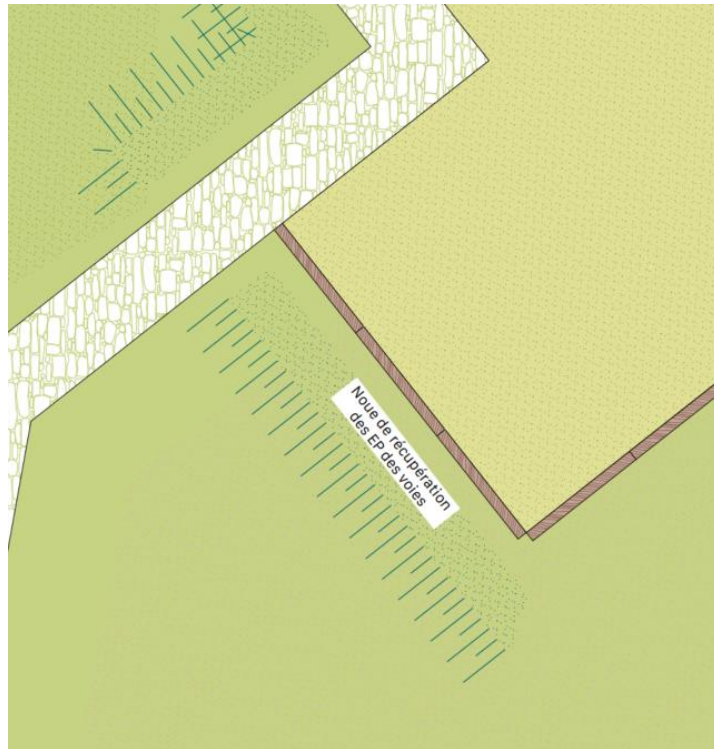


Gestion des eaux (Source BE papyrus)



Projet paysager : réseau de noue de récupération

Malgré sa perméabilité, le profil de voie est prévu pour avoir un devers minimum en cas de précipitations intensives et drainer l'eau vers les **noues attenantes**.

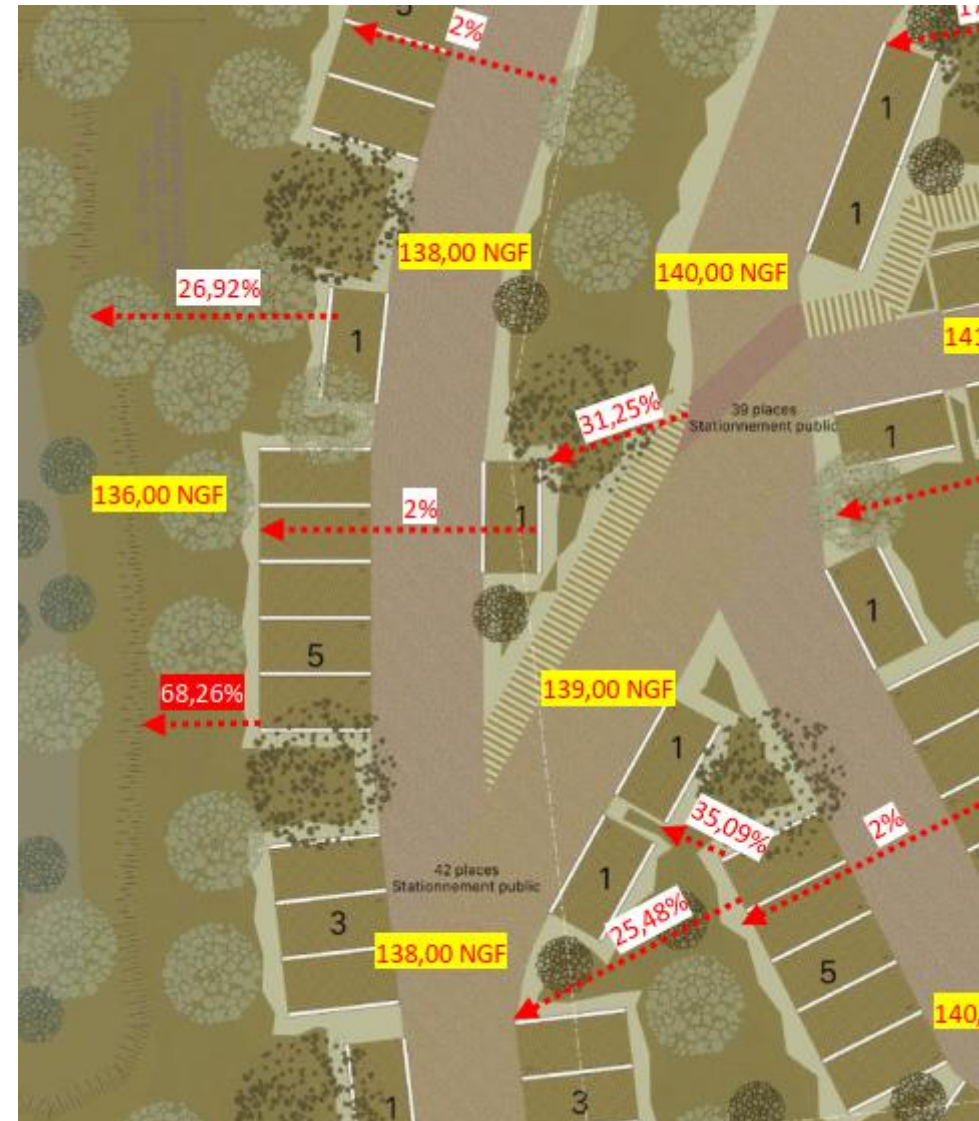
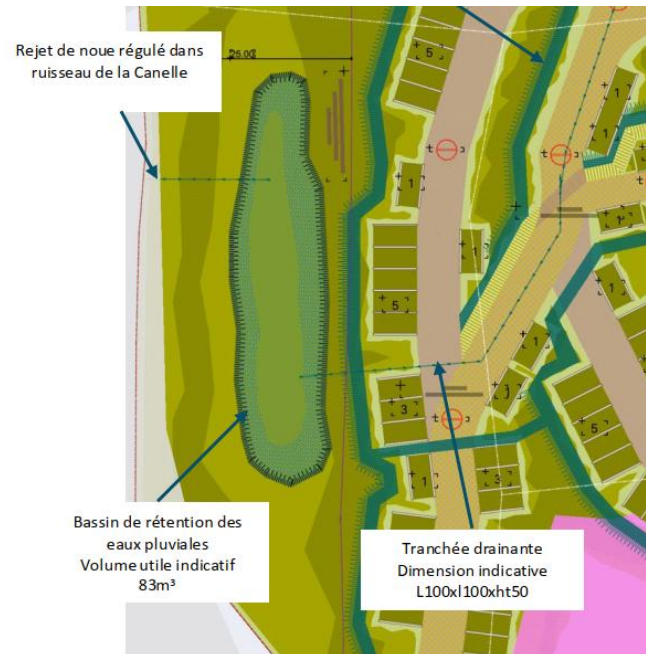


Les pentes du projet

L'ensemble des zones de stationnement auront un devers de 2% perpendiculaire au sens de circulation.

La pente maximale identifiée est de 68,26% au niveau de la limite avec le corridor écologique de la Canelle. Cette pente sera intégrée à la haie paysagée sur trois strates végétales (demandée à l'OAP) assurant la continuité écologique (le long de la limite du corridor). Le système racinaire de cette haie permettra de maintenir la terre.

Le bassin sera enherbé avec possibilité d'arbustes adaptés au milieu humide.



Les lumières extérieures pour le bâti et aménagements extérieurs

→ **Enjeux** : Le projet s'inscrit dans un contexte environnemental sensible marqué par la **proximité de l'Autoroute A62** (située à environ 150 m, en retrait d'un mur antibruit) ainsi que par la **présence du bois de la Cannelle et du corridor écologique** de la Cannelle. Ces enjeux imposent la mise en œuvre d'équipements vertueux et limitant strictement les nuisances lumineuses.

→ Le projet à ce stade

Bati : À ce stade des études, le positionnement précis et les caractéristiques techniques des dispositifs d'éclairage ne sont pas encore arrêtés pour le bâtiment.

Pour les espaces extérieurs, 4 mats de 4 m sont prévus au centre de l'air de stationnement et des bornes de 1 m plutôt du type potelets solaires avec batterie amovible avec **un système de détection**, sont envisagé. L'AOP du PLU demande une couleur de lumière inférieur ou égale à 2400°,



Extrait du Plan technique de principe
réseaux secs- détail luminaire

Engagements de l'équipe :

- L'éclairage projeté, destiné à la mise en valeur architecturale du bâtiment et à l'identification sécurisée de ses accès en période nocturne, sera conçu **dans le respect de l'Arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses**.
- **Le dispositif privilégiera** des luminaires uniquement orientés vers le sol, à intensité maîtrisée, présentant une température de couleur adaptée (**chaude ma de 2400°K**) et sans émission de flux lumineux vers le ciel ni vers les milieux naturels environnants, ni vers l'autoroute.
- **Des dispositifs d'extinction ou d'abaissement** en cœur de nuit seront prévus afin de limiter les perturbations de la faune nocturne et de préserver les continuités écologiques



1.4 Nature des travaux et Programmation

Aujourd'hui en février 2026, à ce stade du projet, le calendrier des interventions et leur déroulement, ne sont pas figés.

Toutefois, une durée de chantier entre 18 et 26 mois peuvent être envisagés.

Trois phases de chantier sont identifiables :

1) **Création de la piste de chantier** (terrassement, en modelage sans export de matériaux + apport des matériaux pour la création des fondations de la voirie).

2) **Interventions suivantes en parallèle :**

- ✓ **Protection des arbres et de la végétation** aux abords du chantier + **Positionnement de la base vie à l'arrière** du bâtiment, au nord + installation des équipements de **chantier à faibles nuisances**
- ✓ **Terrassement et modelage de l'aire des stationnements** (cheminement, voirie, places de parking et noues associées permettant la gestion des eaux pluviales de ruissellement dès la phase chantier) + **Mise en œuvre des réseau secs** (électricité dont réseau luminaires extérieurs) + **Création du bassin de rétention en bas de pente**, permettant de protéger la Canelle des particules en suspension lors des fortes pluies.
- ✓ **Bâti :démolition d'une partie des cloisonnements existants** afin de récupérer une altimétrie unique, étape générant des déblais + **Pas d'intervention directe sur la charpentes et toiture** prévue à ce stade des études.
- ✓ Mise en œuvre d'**un écran sous toiture et d'un doublage thermique** SAUF au niveau de la 1ère arcade (une charpente apparente prévue)
- ✓ **(Tranche 1/2 bâti RDC)** : aménagement uniquement du RDC du hangar avec probablement un nettoyage des façades extérieures.
- ✓ **Finalisation des extérieurs avec** création de la voirie définitive et aménagement paysager.

3) **(Tranche 2/2 bâti au R+1)** avec uniquement des entreprises de 2sd œuvre (création de salles de réunion / conférence d'environ 50m² / Sanitaires / 1 bureau / 1 espace commun / café / 1 local technique /stockage)

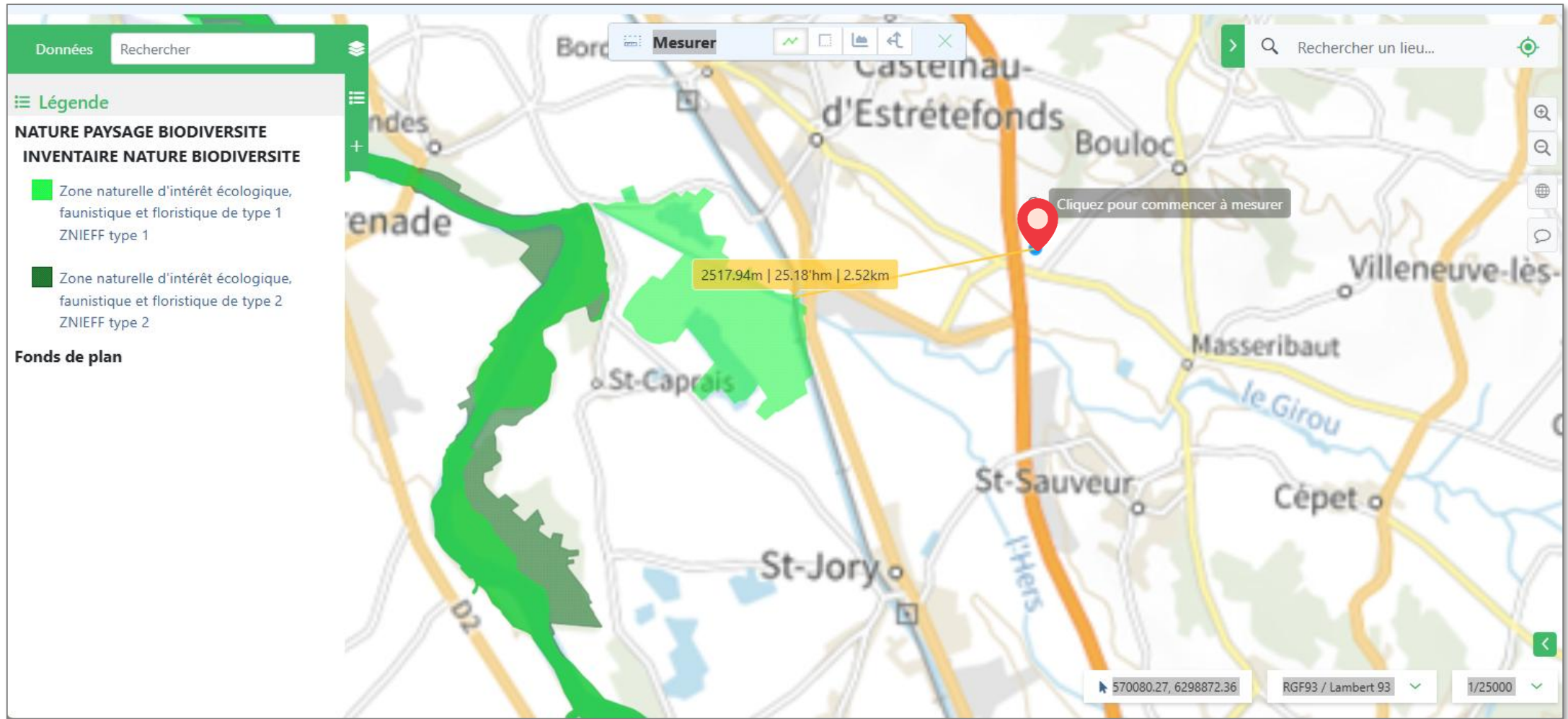
Important : début des travaux sur bâtiment et façade, uniquement en période hivernale, selon les exigences de la commune, répondant ainsi **en enjeux chiroptères gîtes d'été** pouvant existés sur le hangar

Chapitre 2

Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

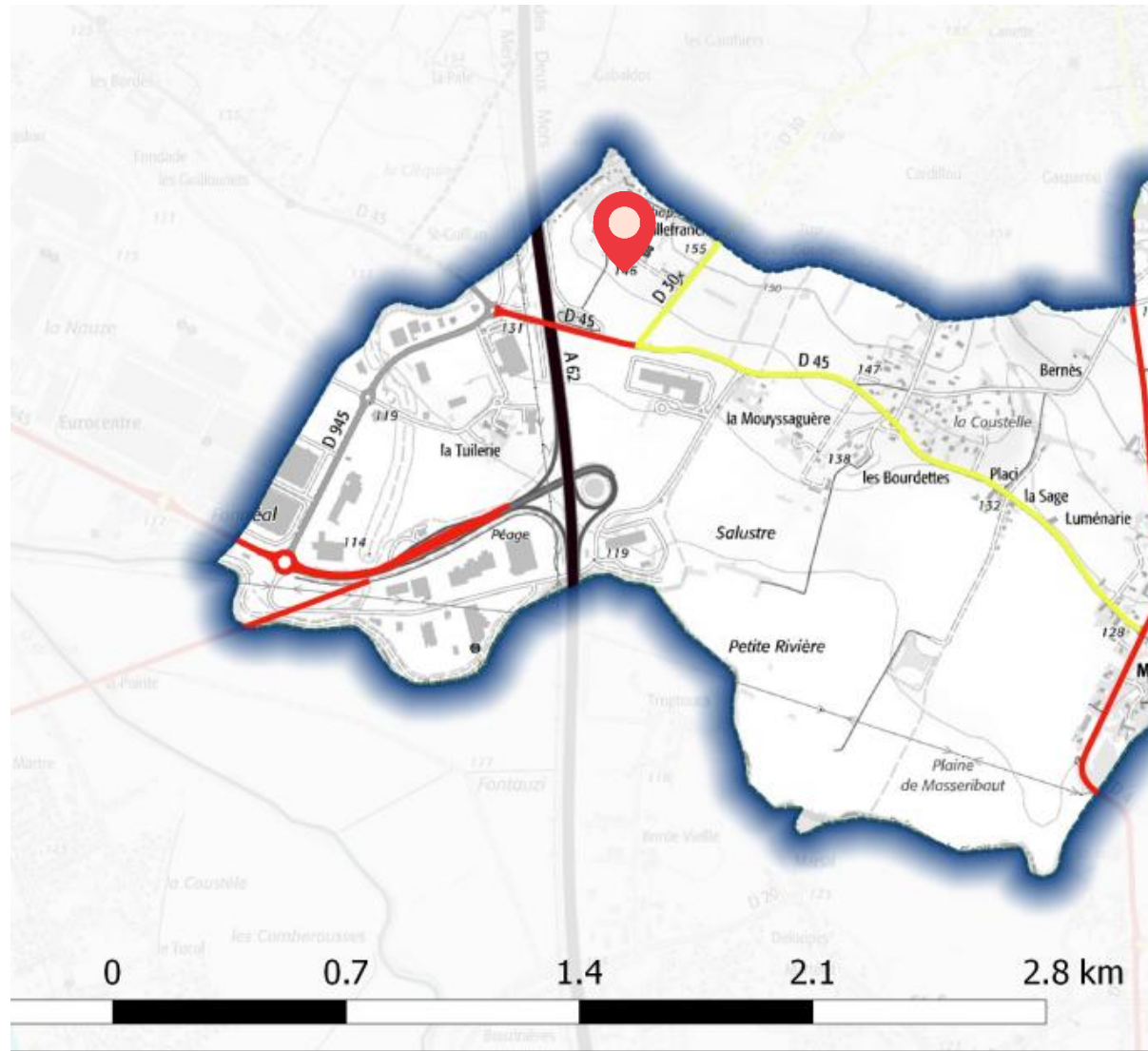
Présentation des sensibilités : données bibliographiques

Zonage de connaissance du patrimoine naturel



➔ Aire d'étude à 2,5 km, des première aires de zonage du patrimoine naturel

Environnement sonore



Classement sonore ferroviaire catégories (secteurs affectés)

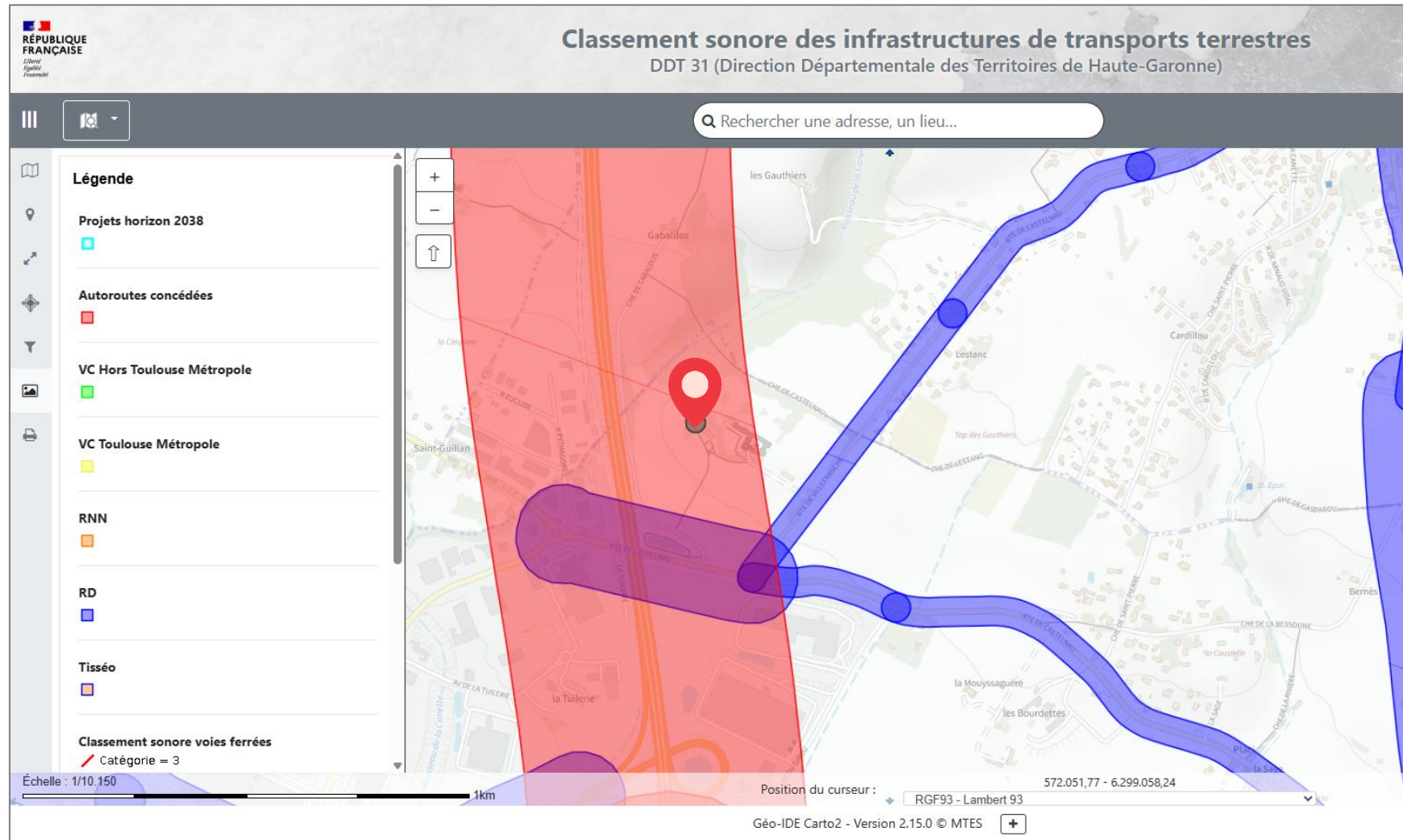
- 1 (300m)
- 2 (250m)
- 3 (100m)
- 4 (30m)

Classement sonore routier catégories (secteurs affectés)

- 1 (300m)
- 2 (250m)
- 3 (100m)
- 4 (30m)
- 5 (10m)

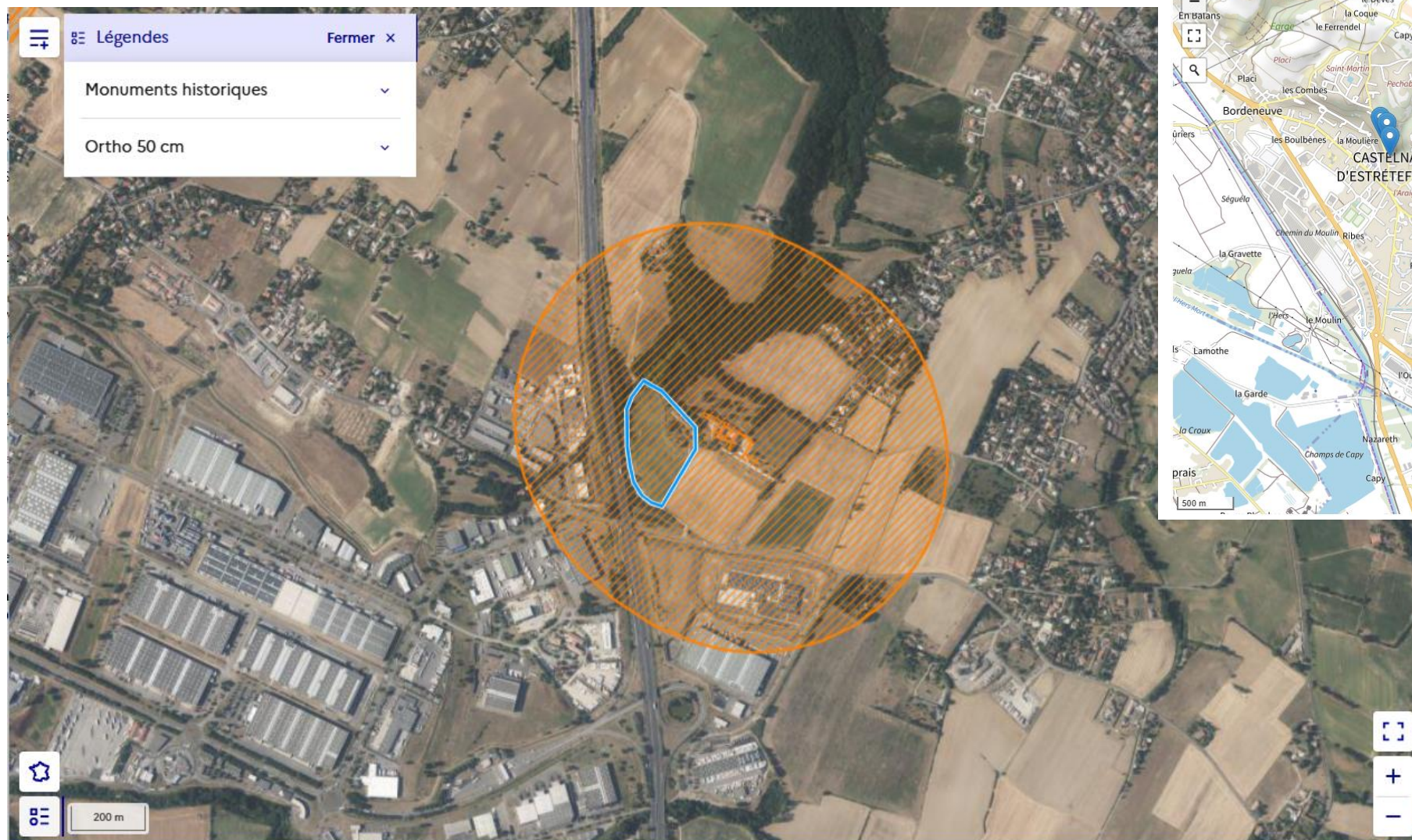
Contour commune

Date : 13/12/2019

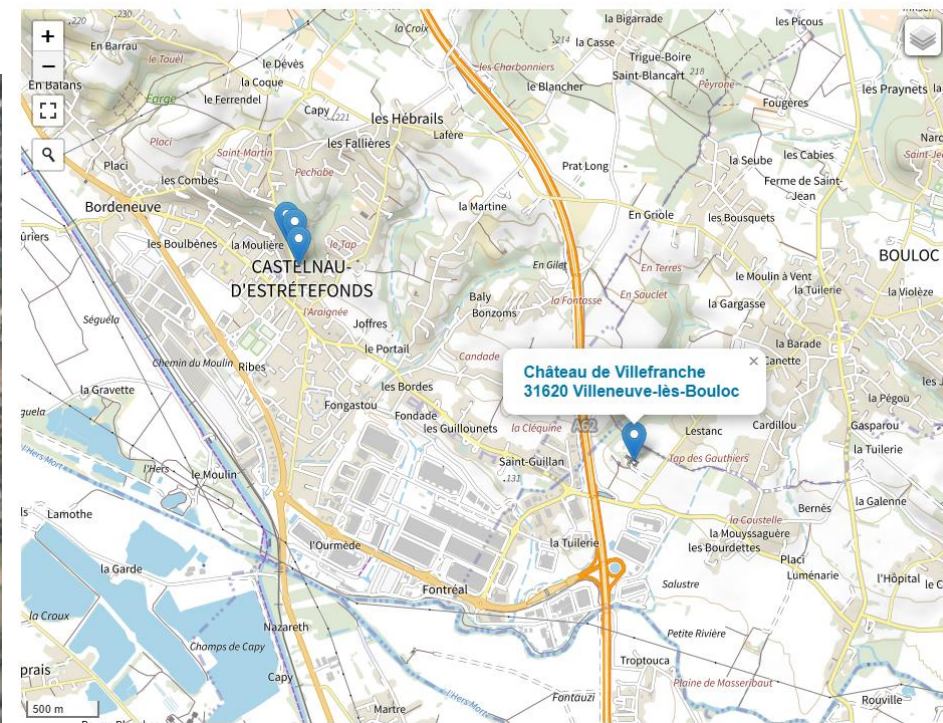


➔ Le projet dans l'emprise de bruit de l'autoroute A64

Site inscrit au titre des Monuments Historiques



Haute Garonne - 31 Ville de Toulouse et alentours



➔ Le site fait partie du périmètre inscrit du Château de Villefranche

Site inscrit au titre des Monuments Historiques



Monument Historique

Adresse renseignée dans la base Mérimée :

31620 Villeneuve-lès-Bouloc - France

Code Insee de la commune : 31587

Haute Garonne [31] - Toulouse - Midi Pyrénées (Occitanie)

Adresse approximative issue des coordonnées GPS (latitude et longitude) :

315 B Villefranche 31620 Villeneuve-lès-Bouloc

Éléments protégés :

Façades et toitures du château et de sa chapelle accolée ; façades et toitures de l'ensemble des communs agricoles (ferme sur cour et bergerie) ; mur d'enclos de l'ancien potager ; à l'intérieur du château : les trois pièces ayant conservé des papiers peints du début du XIXe siècle ; au rez-de-chaussée, le grand salon ; au premier étage, le couloir et la première chambre qu'il distribue (cad. D 213, 214) : inscription par arrêté du 29 avril 2005

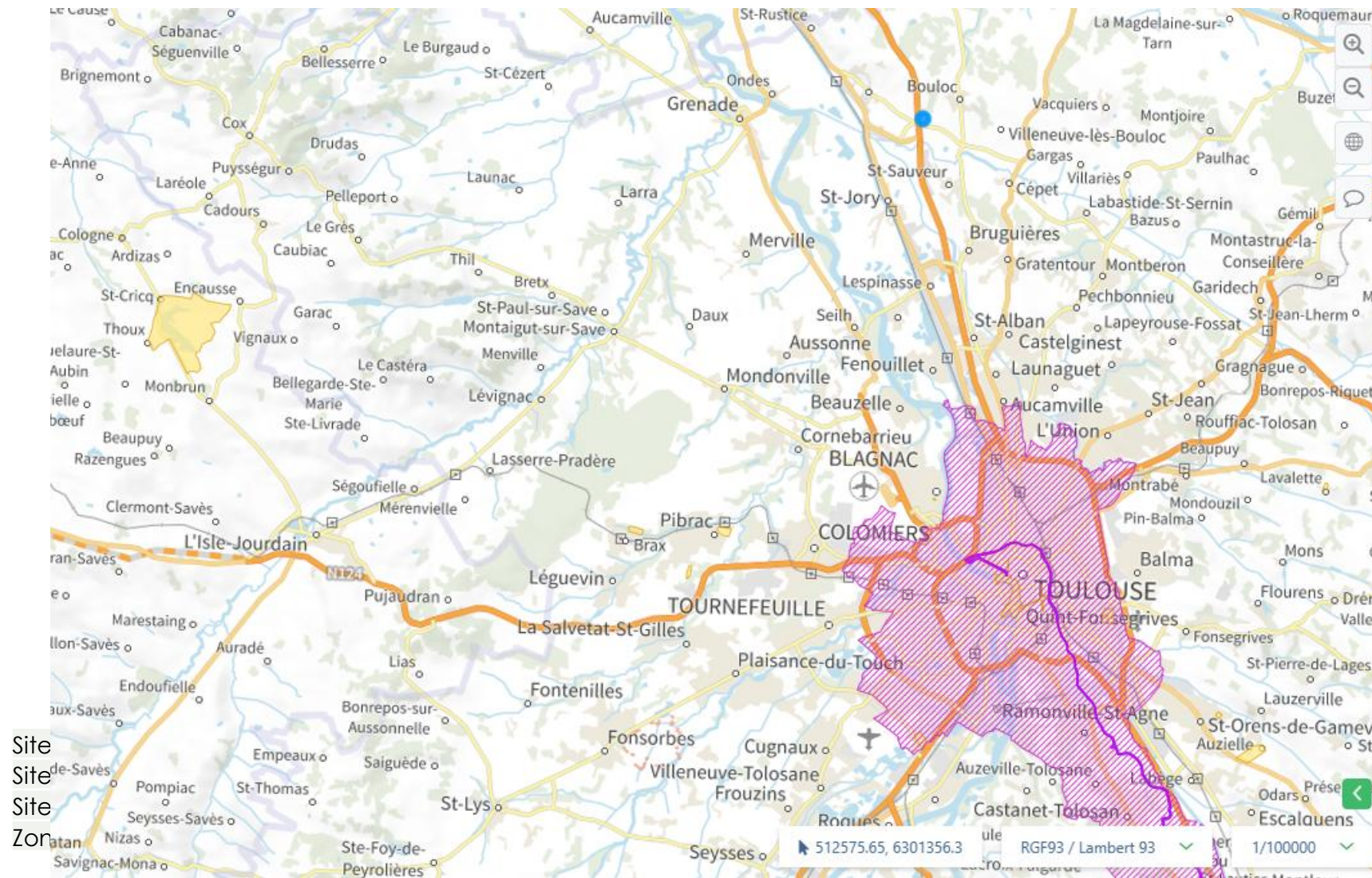
Historique :

Siège de la co-seigneurie de Villeneuve-les-Bouloc, le château est une grande maison des champs de la fin du XVIe siècle, réaménagée et mise au goût du jour à la charnière des XVIIIe et XIXe siècles. Le logis, entouré d'anciens parcs et jardins, conserve de l'époque Renaissance sa volumétrie et un portail architecturé. A l'intérieur, plusieurs pièces s'ornent de papiers peints des années 1810. Les communs se composent de la ferme, ensemble du XVIIIe siècle conçu sur les quatre côtés d'une cour fermée, et d'une bergerie datée de 1868.

Périodes de construction :

XVIe siècle, XVIIIe siècle, XIXe siècle

Zonage des sites classés, inscrits, Unesco?



→ Les sites inscrits ou UNESCO sont éloignés du site d'étude

Risque présence de zone humide : test carottage pédologique



Carottage 1 : refus à 5 cm



Carottage 2 (60cm) en milieu de pente :
matériaux argileux
Pas de trace d'hydromorphie



Carottage 3 (60cm) en bas de pente :
matériaux argileux
peu de trace d'hydromorphie pouvant
qualifier le sol de milieu humide

→ La présence d'une forte pente associée à matériaux argileux, sans zone de rupture dans cette pente entraîne un ruissèlement de l'eau vers le ruisseau de la Canelle, sans stagnation de l'eau. Une seule zone visible sur la photo, suite aux fortes et longues précipitations en février 2026 (zone carottage 3), avec de l'eau affleurent, mais zone non aménagée comprise dans les 25 m du corridor écologique



Pollution des sols : risque non connu sur le site



Zone agricole, sans d'autre usager historique connu et le site n'est pas identifié à risque de pollutions des sols

Chapitre 3

Incidences et risques

Evaluation pour les milieux naturels

Réalisation d'un passage pour évaluation des enjeux écologiques existants

Réalisé par Fleur COSNUAU de Villes et Une Fleur, écologue réalisant des diagnostics flash écologique afin d'évaluer la sensibilité des lieux

- **Passage en matinée le 09/02/2026**
Ce passage terrain a été effectué afin d'identifier les enjeux écologiques potentiels pour évaluer les risques de perturbations, dégradations et destruction sur la biodiversité existante.

Il ne s'agit d'un diagnostic écologique complet



Les zonages naturels réglementaires



➔ Aire d'étude à 2,5 km m des espaces naturels de la Garonne inscrit en tant que Zone Natura 2000. Pas de lien de fonctionnalité

Les espèces patrimoniales et/ou protégées du site

Potentielles



Au niveau de **flore/habitat**, pas d'enjeu au niveau de la parcelle agricole, ni au niveau des espaces horticoles du haut de parcelle.

Seule la végétation arborée et buissonnante du bas de parcelle en lien avec le corridor écologique de la Canelle à une valeur écologique, en tant que zone de transit et d'habitat d'espèce.

= Enjeu faible à moyen

Néanmoins cette zone ne sera pas touchée ou impactée par le projet et le chantier.

→ Impact négligeable

Il y aura même un renforcement du corridor avec la création de la zone tampon plantée entre le projet, la parcelle agricole conservée et le corridor



→ Aucune mesure spécifique n'a été identifiée pour la flore et les habitats en plus que celles déjà intégrée dans le dossier (implantation de plantes indigènes dans les espaces verts)

Les espèces patrimoniale et/ou protégée du site

Potentielles



Mammifère hors chiro.

La zone de corridor du ruisseau de la Canelle sont probablement importants pour ce groupe,

= Enjeu moyen à fort

mais elle ne sera pas touchée ou impactée par le chantier et les futurs aménagements.

Il y aura plutôt un renforcement de la lisière avec la création de la zone tampon.

→ Impact négligeable



Pour les insectes, les habitats existants sont peu favorables à la présence d'insectes protégés ou patrimoniaux. La zone de corridor peut être intéressante, toujours comme zone d'habitat

= Enjeu faible

mais elle ne sera pas touchée ou impactée par le chantier et les futurs aménagements.

Il y aura plutôt un renforcement de la lisière avec la création de la zone tampon.

→ Impact négligeable



Pour les reptiles, aucune espèce n'a été observée (hors saison).

La zone de corridor et de l'ancien vivier (**hors site**) sont probablement des zones à forts enjeux écologiques, mais elles ne seront pas touchées ou impactées par le chantier et les futurs aménagements.

= Enjeu moyen à fort

Enjeu faible sachant que la zone la plus favorable à ce groupe sera protégée en phase chantier.

→ Impact négligeable

→ Aucune mesure spécifique n'a été identifiée pour ces groupes.

Les espèces patrimoniale et/ou protégée du site

Potentielles



Pour les amphibiens,

1) le site immédiat est non propice à ce groupe. → Enjeu nul sur site

2) Néanmoins la **présence du vivier, de la zone boisée induit** qu'il existe des enjeux forts aux abords du site (espèces et habitat).

= Enjeu fort aux abords du site

☐ **Le chantier** n'aura pas d'incidence ces habitats et ces individus.

En fonction de la période de début de travaux pour la création du bassin, **le passage d'un écologue permettra de valider l'absence d'enjeu sur le site.** → Incidence chantier faible

☐ **Phase exploitation** La création d'un bassin de rétention aux abords de ce vivier et boisement, engendrera un site favorable à ce groupe comme zone de ponte si ce bassin est en eaux au printemps. Des mesures en phase exploitation, avec des dates de gestion imposées hors printemps, seront donc à programmer par l'exploitant

→ Incidence exploitation faible

Préconisations Chantier

ME : le passage d'un écologue juste avant la création du bassin permettra de valider l'absence d'enjeu sur le site

Préconisations Exploitation

ME : Des périodes hors saison de reproduction des amphibiens pour l'entretien du bassin de rétention seront imposées au gestionnaire

Les espèces patrimoniales et/ou protégées du site

Potentielles



Pour l'avifaune,

Les enjeux potentiels identifiés sur le site sont liés aux oiseaux liés au bâti

Or, étonnamment l'ancien hangar agricole, en brique ne montre aucune trace d'oiseaux inféodés au bâti

- Pas de nid d'hirondelle
- Pas de trace de nidification pour les martinets noirs – Les façades présentes que des trous traversants, mais il existe des zones néanmoins favorables sur le pignon intérieur et sur les charpentes pour cette espèce

= Enjeu moyen à fort sur site

→ Un passage en 2026 entre avril et juillet 2026, permettra d'évaluer l'enjeu réel



Tous les trous sont traversants, peu favorables aux martinets



Quelques zones pouvant être favorables sur le pignon intérieur et au niveau de la charpente



Préconisations avant Chantier

ME : le passage d'un écologue en période favorable permettra d'évaluer le niveau d'enjeu avifaune inféodé au bâti

Les espèces patrimoniale et/ou protégée du site

Potentielles



Pour les chiroptères,

- Le hangar historique de la ferme de Villefranche présente un potentiel favorable pour **les gîtes d'été et de mise bas des chiroptères** — utilisés au printemps et en été — notamment grâce aux nombreuses fissures du bâti et aux interstices en toiture offrant des conditions chaudes et abritées. → **enjeux forts**
- En revanche, l'absence de zone totalement sombre, tempérée froide et isolée le rend peu propice **aux gîtes d'hivernation**, occupés en hiver. → **Enjeu faible sur site**
- La présence du corridor écologique, l'ancien vivier et du bois de la Canelle sont probablement des zones de transits, d'alimentations et d'habitats importants pour les chiroptères dont les chiroptères forestiers → **enjeux forts aux abords**

Incidences

- Cet enjeu chiroptère sur le bâti est connu de la municipalité. C'est pourquoi, il a été prévu dans le projet :
 - ✓ **ME** : la réalisation des travaux exclusivement en période hivernale afin d'éviter toute perturbation des colonies estivales ;
 - ✓ **ME** : une arche sera conservée avec toiture et charpente apparentes, sans apport lumineux vers la toiture, et des gîtes seront installés en façade intérieure dans le cadre de l'aménagement.
 - ✓ **MR** : la mise en place de luminaires extérieurs vertueux écologiquement (couleurs d'éclairage basse et détecteur avec une temporisation courte)
→ Avec la mise en place de ces mesures, nous estimons que l'incidence sera faible pour ce groupe.



Synthèse des mesures proposées pour éviter les incidences

Mesures ERC proposées en lien avec les enjeux identifiés

Avant le chantier:

Evaluation complémentaire écologue : le passage d'un écologue en période favorable permettra d'évaluer le niveau d'enjeu avifaune inféodée au bâti + (Chiroptère ????????)

Conception

MR1 : la mise en place de luminaires extérieurs vertueux écologiquement (couleurs d'éclairage basse et détecteur avec une temporisation courte)/ Objectif réduire la pollution lumineuse des futurs aménagements extérieurs mais aussi celle extérieure des bâtiments,

- Pas d'éclairage les espaces extérieurs vers le corridor écologique ni le bois de la cannelle (pas de mas de 4 m à proximité du boisement) → une étude d'éclairement devra le montrer
- Les luminaires seront vertueux écologiquement pour les espaces extérieurs avec un flux uniquement vers le bas, et avec une couleur de lumière inférieure à celle demandée par la réglementation. Visé du 2700°K voir du 2200 °K au moins pour les éclairages des espaces verts. + un système de détection de présence, avec une temporisation courte

ME1 : Conservation d'une trame d'arche (niche entre 2 arcades) avec toiture et charpente apparentes, sans apport lumineux vers la toiture par le dessous au niveau de la niche conservée, et installation de gîtes en façade intérieure de cette niche

En cours de Chantier

MR2 : réalisation d'un chantier à faibles nuisances avec les équipements spécifiques (bac de rétention, bennes déchets...)

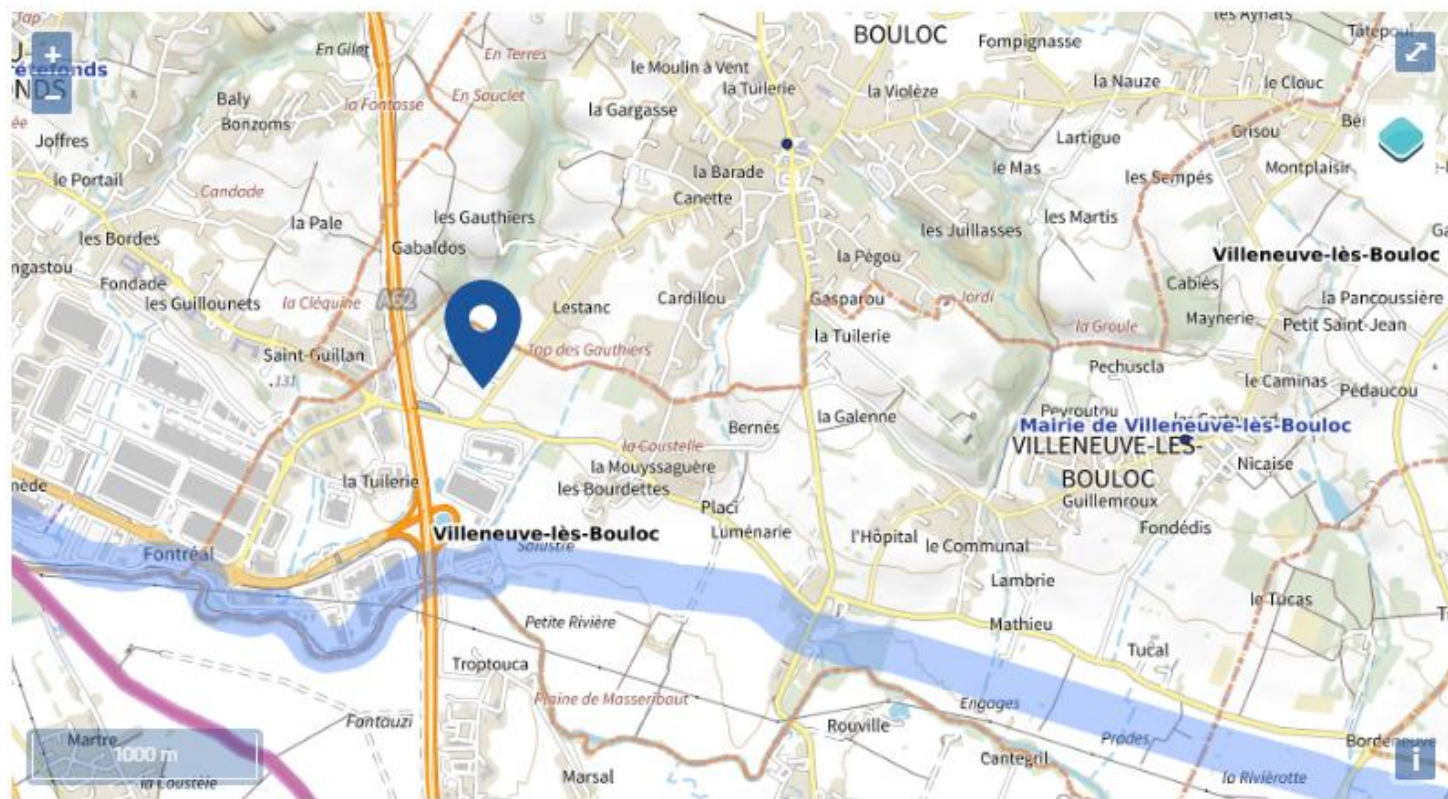
ME2 : le passage d'un écologue juste avant la création du bassin et le début de chantier permettra de valider l'absence d'enjeu sur le site

ME3 : la réalisation des travaux sur bâtiment existants, la toiture et les façades exclusivement en période hivernale afin d'éviter toute perturbation des colonies chiroptères estivales.

Préconisations Exploitation

ME4 : Des périodes seront imposées au gestionnaire, hors saison de reproduction des amphibiens pour l'entretien du bassin de rétention

Localisation des principales canalisations



Légende :



Produits chimiques



Hydrocarbures



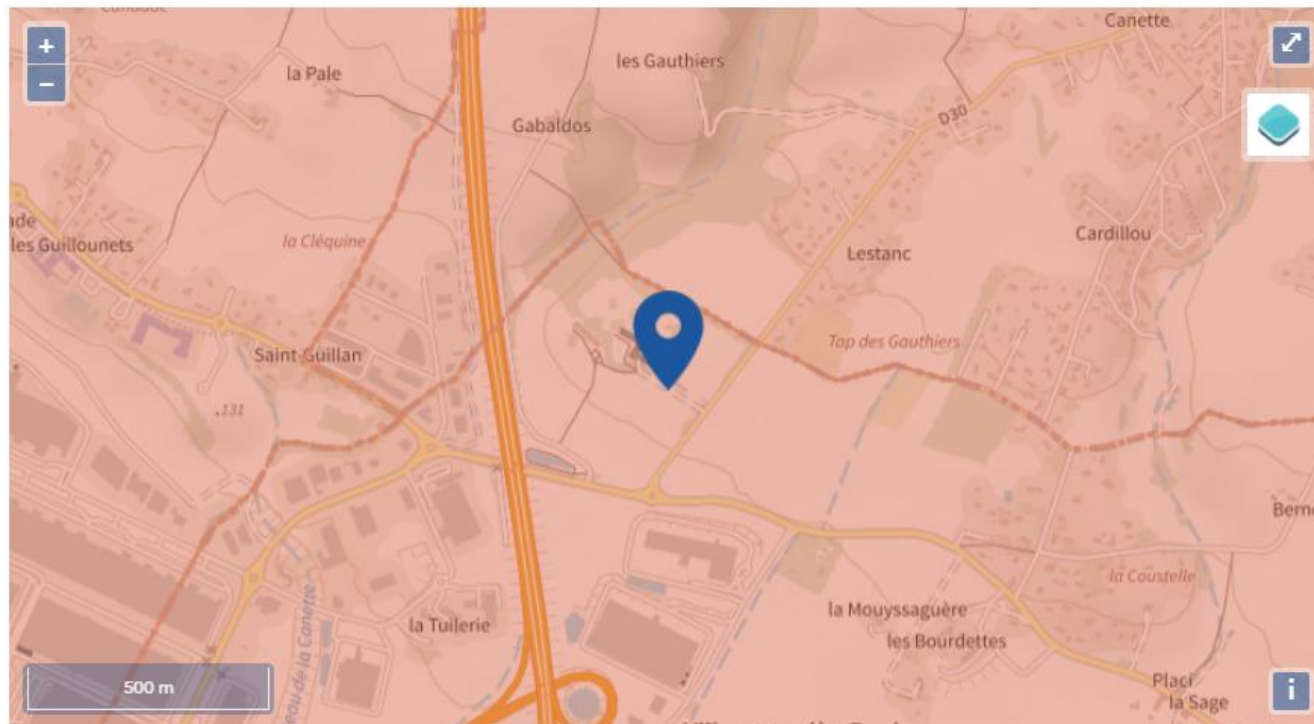
Gaz naturel

📍 A mon adresse : **CONCERNÉ**

🏠 Sur la commune : **CONCERNÉ**



Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles en France



Légende :

 Faible	 Modéré	 Important
--	--	---

📍 à mon adresse : **IMPORTANT**

🏠 sur ma commune : **IMPORTANT**

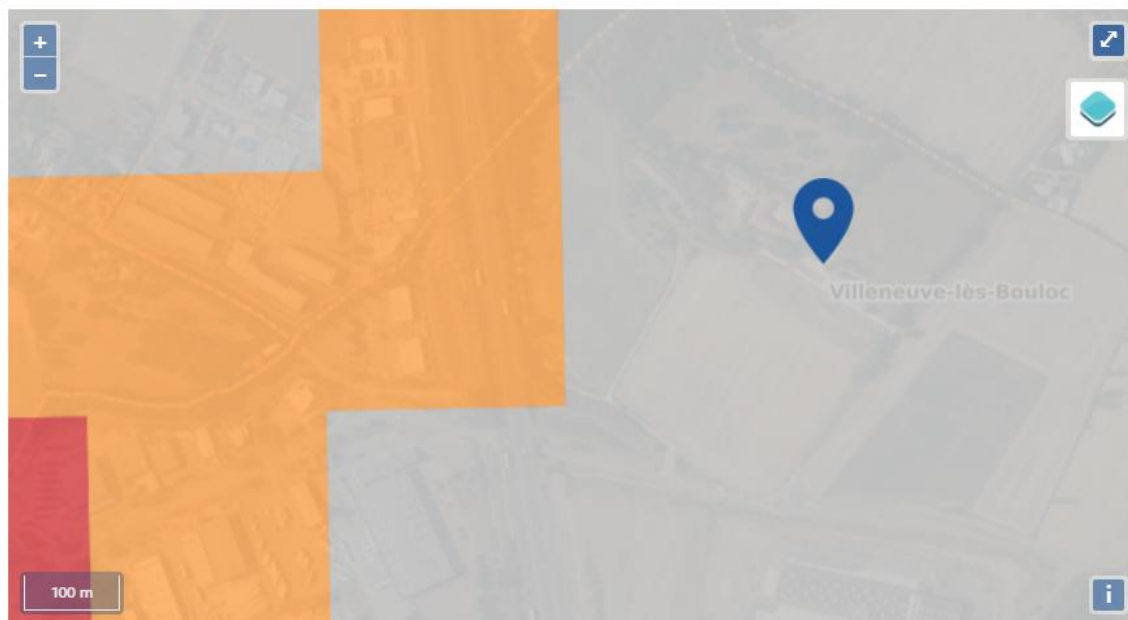
i RGA : Échelle réglementaire et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de 3/3. Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

→ Comme toute la zone, le site est considéré à risque important de retrait et gonflement d'argile



Risques liés aux remontées de nappe



Légende :

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : EXISTANT



REMONTÉE DE NAPPES :

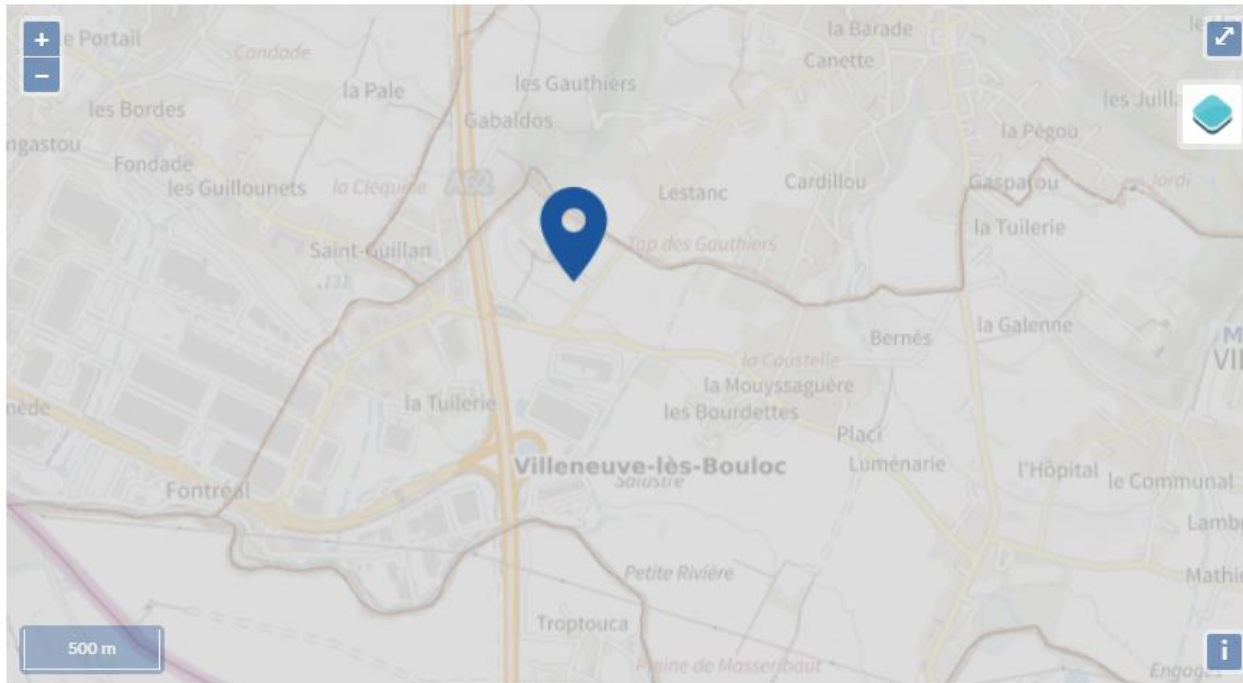
Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave.

L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FAIBLE

→ La zone est considérée à risque faible de remontée de nappe



Carte de l'aléa sismique en France



Légende :



à mon adresse : **FAIBLE**

sur ma commune : **FAIBLE**

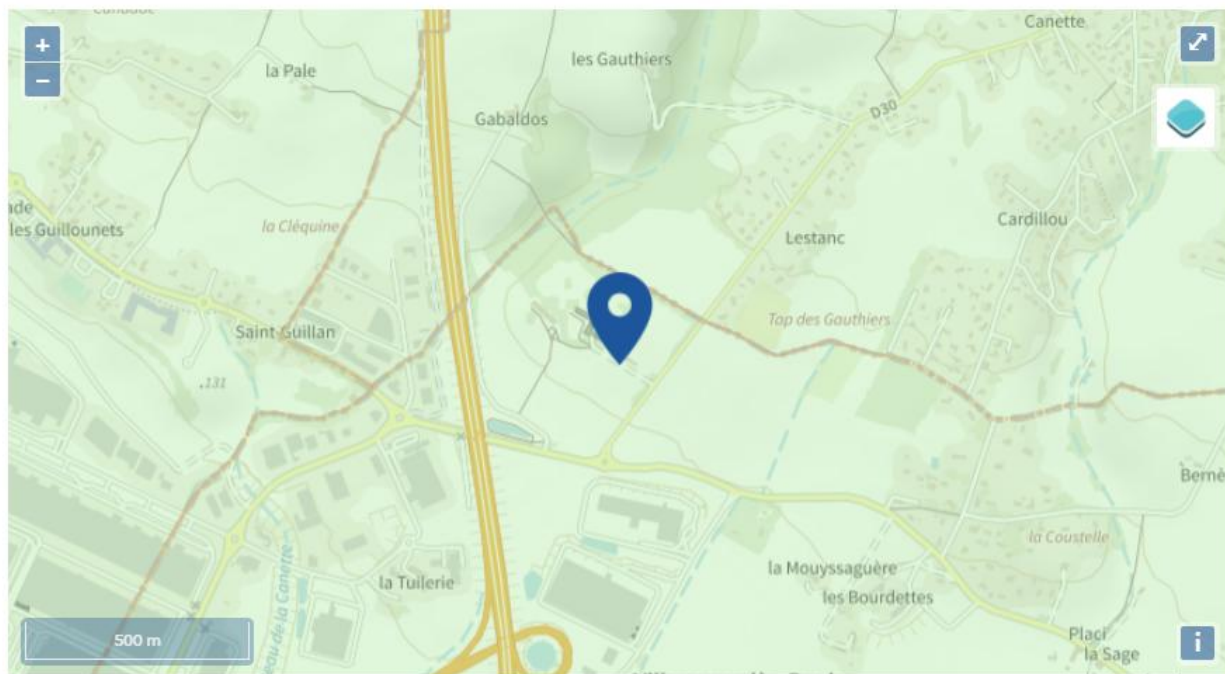
SÉISME : Échelle réglementaire et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque sismique est de 1/5.

Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Vous pouvez les consulter sur cette [fiche](#).

→ La zone est considérée à risque faible de remontée de séisme

Carte du potentiel radon par commune



Légende :

		
Faible	Modéré	Important

📍 à mon adresse : **FAIBLE**

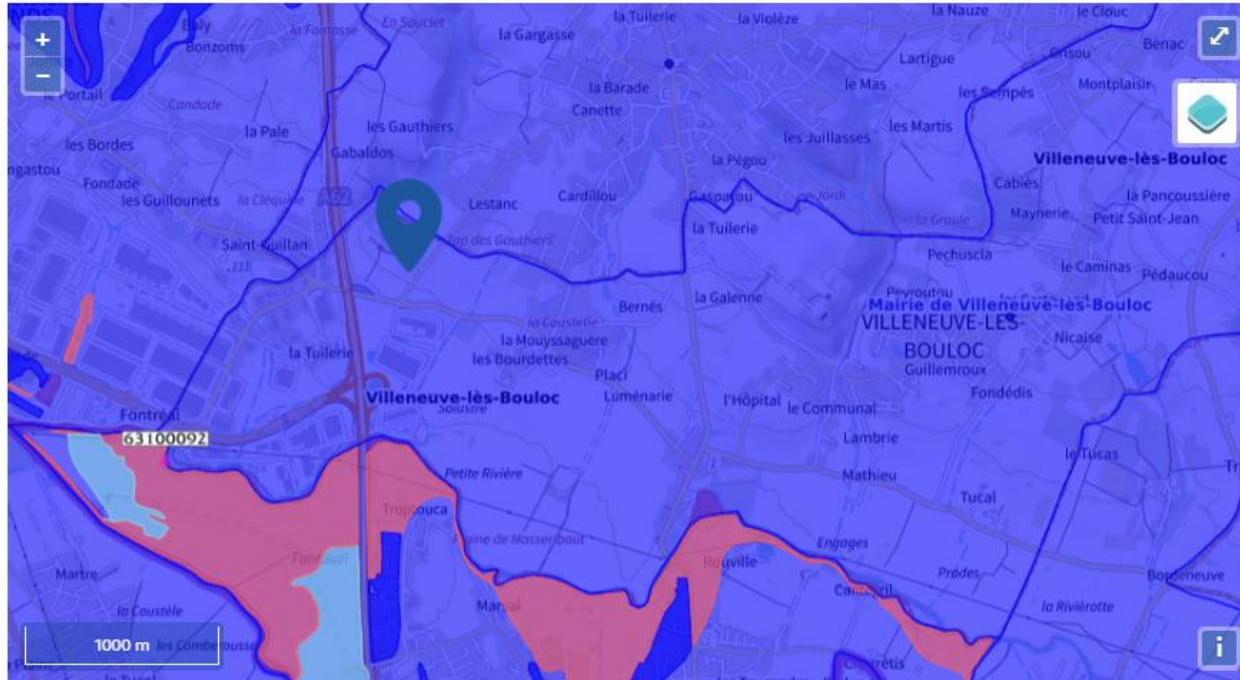
🏠 sur ma commune : **FAIBLE**

i RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur [cette fiche](#).



Périmètre des servitudes d'utilité publique et localisation des cavités et indices de mouvements de terrain



Légende :

Cave	Carrière	Naturelle	Indéterminée
Galerie	Ouvrage Civil	Ouvrage militaire	Puits
Souterrain	Glissement	Erosion des berges	Effondrement
Coulee	Eboulement		

à mon adresse : **EXISTANT**

sur ma commune : **EXISTANT**

PPRN : PPR Sécheresse - Territoire 6

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de type Mouvements de terrain nommé PPR Sécheresse - Territoire 6 a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 24/06/2004

Date d'approbation : 18/11/2011

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain - Tassements différentiels

→ La zone est concernée par un plan de zonage du PPR :
Prescriptions : Zone faiblement à moyennement exposée (B2)
[B2; type Reg: 02]

Contacts



SAS VILLES ET UNE FLEUR
33 rue des palmiers
31400 Toulouse

Fleur Cosnuau
contact@villesetunefleur.com
Tel : 06 22 45 49 84