



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'environnement
et du développement durable**

Avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Castelnau-d'Estrétefonds (31)

N°saisine : 019403/A PP

Date : 10/09/2026

PRÉAMBULE

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 12/06/2026, l'autorité environnementale est saisie par la commune de Castelnau-d'Estrétefonds (Haute-Garonne) pour avis sur le projet de révision de son plan local d'urbanisme .

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie¹.

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis est adopté lors de la réunion en date du 10 septembre 2026 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 1^{er} juillet 2026) par les membres Philippe CHAMARET, Christophe CONAN, Yves GOUISSET, Bertrand SCHATZ, Éric TANAYS et Florent TARRISSE.

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

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

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée et a répondu le 31 juillet 2026.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le portail internet de l'autorité environnementale ².

¹ Téléservice pour la transmission des demandes : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

² Portail de publication : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

SYNTHÈSE

La commune de Castelnau-d'Estrétefonds révisé son plan local d'urbanisme (PLU), afin d'organiser son développement sur la période 2026 à 2040.

La MRAe estime que l'évaluation environnementale du PLU ne permet pas de pleinement identifier les secteurs du territoire potentiellement impactés par le projet et de mesurer les impacts. De la même manière la démarche « *éviter, réduire, compenser* » (ERC) est incomplète et son articulation entre les enjeux environnementaux et les choix du projet est insuffisante.

Les choix de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers présentent des impacts négatifs sur de nombreux paramètres environnementaux, et sont insuffisamment justifiés.

Le projet nécessite d'être réévalué sur la base d'une analyse complète des besoins et des potentialités d'y répondre dans les zones urbaines existantes.

En conséquence, la MRAe recommande une reprise substantielle du rapport de présentation permettant d'apprécier la prise en compte de l'environnement.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

AVIS DÉTAILLÉ

1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Castelnau-d'Estrétefonds fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis fait par conséquent l'objet d'un avis de la MRAe de la région Occitanie. Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique et est publié sur le portail de l'autorité environnementale³.

En application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales sont intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées sont pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

La MRAe invite par ailleurs la commune et la communauté de communes à clarifier leurs compétences respectives en matière d'urbanisme afin de déterminer la collectivité compétente pour la suite de la procédure de révision du PLU.

2 Présentation du territoire et du projet

Située au nord du département de la Haute-Garonne, à une vingtaine de kilomètres de Toulouse et à une quarantaine de kilomètres de Montauban, la commune de Castelnau-d'Estrétefonds appartient à l'unité urbaine de Toulouse (cf. figure 1). Sa population a augmenté en continu depuis 50 ans et comptait 7 003 habitants en 2023, avec une augmentation moyenne annuelle de 1,69 % constatée entre 2017 et 2023 (INSEE).

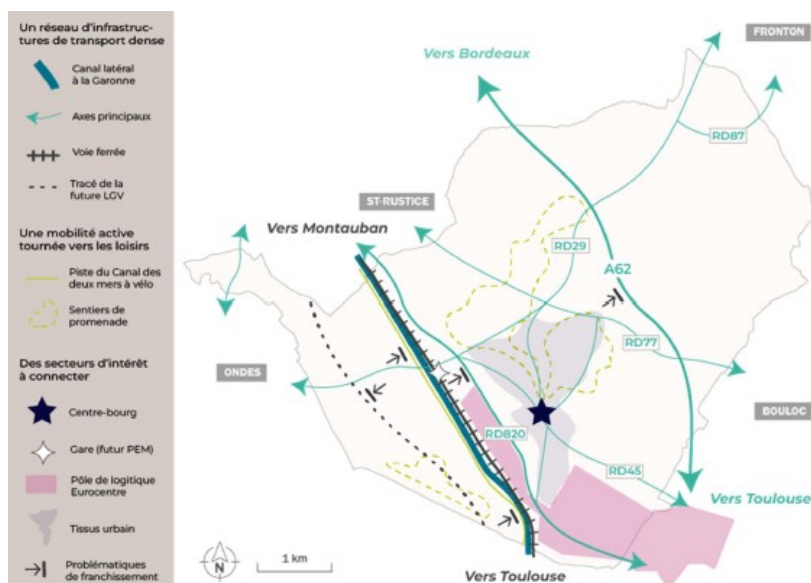


Figure 1: carte du fonctionnement du territoire – rapport de présentation

³ <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>

Le village de Castelnau-d'Estrétefonds est bordé à l'ouest par le canal latéral à la Garonne, les voies ferrées et la RD820, et à l'est par l'A62 qui dispose d'un échangeur desservant le centre-bourg via la zone Eurocentre. La gare permet de rejoindre rapidement Toulouse et Montauban.

La LGV Toulouse-Bordeaux traversera la commune dans sa partie ouest sans la desservir. En complément, le projet d'aménagements ferroviaires au nord de Toulouse (AFNT) prévoit le réaménagement de la gare de Castelnau-d'Estrétefonds et le doublement des voies afin de permettre une desserte au quart d'heure en heures de pointe. La gare est ainsi appelée à constituer un terminus partiel d'un futur réseau ferroviaire de type RER métropolitain dans le cadre du SERM de Toulouse, dont les études sont en cours. Ces projets ont donné lieu à plusieurs avis de l'autorité environnementale⁴.

La communauté de communes du Frontonnais, à laquelle appartient Castelnau-d'Estrétefonds, a adopté son plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 2019-2025, après un avis rendu par la MRAe⁵. Ce plan fixe sur l'ensemble du territoire intercommunal des objectifs ambitieux dans les domaines énergétiques et climatiques.

Castelnau-d'Estrétefonds fait aussi partie du schéma de cohérence territoriale (SCoT) nord Toulousain, adopté en 2012 après un avis rendu par le préfet de région au titre de ses compétences sur l'environnement⁶. Le SCoT, actuellement en cours de révision, identifie le bipôle Castelnau-d'Estrétefonds – Grenade comme une centralité avec un rôle structurant en matière de croissance et de développement. L'évaluation du SCoT réalisée en 2024⁷ relève que l'accueil de nouveaux habitants entre 2010 et 2021 a respecté l'objectif d'accueil fixé, sans pour autant parvenir à affirmer les polarités urbaines qui ont connu un taux de croissance moyen annuel similaire à celui observé dans les communes hors pôle.

Le projet de révision du PLU de Castelnau d'Estrétefonds, présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), est prévu pour la période 2026 à 2040 et s'articule autour de 3 axes stratégiques : préserver les patrimoines naturels et ruraux, structurer le territoire autour du centre-ville et de la gare, et accueillir de nouveaux habitants dans une logique de sobriété foncière et de mobilité durable. Un objectif transversal de modération de la consommation d'espace est aussi affirmé.

Le scénario démographique choisi est celui d'une croissance annuelle moyenne de 2,20 % entre 2026 et 2032 puis 1,98 % jusqu'en 2040, pour atteindre une population communale de 10 080 habitants à l'horizon 2040. Pour répondre aux besoins des 2 515 nouveaux habitants attendus et de la population déjà présente, la commune évalue le besoin à environ 1 215 logements entre 2026 et 2040, dont 1 030 en extension urbaine, avec une densité moyenne de 40 logements par hectare.

Le "projet gare" autour du futur pôle d'échanges multimodal (PEM) est central pour la commune. Prévu pour devenir une nouvelle polarité urbaine connectée au centre-ville, près de 1 000 logements y sont

⁴ Voir notamment, pour les derniers, avis du 25 septembre 2025 et du 07 septembre 2023 sur l'AFNT :

https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/1_investigations_prelables_a_l_operation_inbt_du_projet_des_lignes_nouvelles_du_sud-ouest_inso_cle525f81.pdf ;

https://www.igedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/230907_afnt_gpso_delibere_cle21498b.pdf

⁵ Avis du 28 mai 2019: https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_2019ao67.pdf

⁶ Avis du 28 octobre 2011

⁷ https://scot-nt.fr/wp-content/uploads/2024/06/2024-16_ANNEXE_Evaluation-du-SCoT-NT-Juin-2024_vise.pdf

attendus, dont 600 dans l'horizon temporel du PLU (2040), avec des activités, équipements et espaces publics. Ce *projet gare* s'accompagnera de divers aménagements : créations d'une passerelle modes doux, d'une trémie sous la RD820, d'un parking silo et d'un parvis intermodal. L'objectif de réduction de la dépendance automobile est fortement affirmé, avec un objectif de développement massif des mobilités alternatives à la voiture.

Sur le plan économique, la commune veut développer les commerces de proximité dans le centre-bourg, en complément du pôle économique d'Eurocentre et des supermarchés de la périphérie, peu accessibles depuis le centre en modes actifs. Elle entend développer l'économie touristique, notamment autour du canal, des sentiers, des anciennes gravières, et ambitionne de créer un pôle santé ainsi qu'un troisième groupe scolaire.

La consommation d'espace maximale prévisionnelle est de 40 ha entre 2025 et 2040, pour l'ensemble des destinations, dont 25 ha pour l'habitat.

3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de révision du PLU concernent :

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la préservation de la santé ;
- la prise en compte des enjeux liés au climat et à l'énergie.

4 Contenu du rapport de présentation et qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale doit être conduite selon une démarche itérative visant à interroger le contenu du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrite dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Un PLU soumis à évaluation environnementale doit s'appuyer sur un diagnostic adapté aux particularités du territoire et proportionné à chaque enjeu identifié, et doit permettre d'apprécier l'importance des conséquences de la mise en œuvre du projet d'urbanisation sur les différents champs de l'environnement⁸. Une telle démarche reste ici à poursuivre :

- l'évaluation de la révision du PLU n'intègre pas les démarches d'évaluation environnementale précédemment conduites sur le territoire communal. En particulier, le projet de LGV Toulouse–Bordeaux, complété par le projet de réaménagements ferroviaires du nord de Toulouse ainsi que tous les aménagements connexes, doivent amener par exemple à anticiper les incidences sur le trafic local, et à définir les continuités écologiques à préserver en complément des mesures « éviter, réduire, compenser » (ERC) du projet. L'autorité environnementale nationale a relevé que le tracé de la LGV et le chantier des aménagements ferroviaires au nord de Toulouse (AFNT) interceptent ponctuellement la zone rouge du plan de prévention du risque inondation (PPRi) à

⁸ Le maître d'ouvrage pourra utilement se reporter au guide de référence sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, et à ses nombreuses fiches thématiques. Commissariat général au développement durable, 2019, éd. Théma : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Th%C3%A9ma%20-%20Guide%20de%20l%E2%80%99%C3%A9valuation%20environnementale%20des%20documents%20d%E2%80%99urbanisme.pdf>

Castelnau-d'Estrétefonds, ce qui mérite d'en analyser les incidences pour décliner éventuellement de nouvelles mesures, complémentaires à celles prises dans le cadre du projet. Les secteurs de compensation définis dans le cadre de ces projets sur le territoire communal ne sont pas évoqués : ces secteurs doivent être identifiés et la démarche ERC doit y être déclinée. Le secteur de compensation des AFNT (secteur « *Bordebasse* ») est classé dans le projet de PLU en zone naturelle (N) et identifié comme élément de continuité écologique de la trame verte et bleue, autorisant quelques aménagements et constructions, sans évoquer quelle est zone de compensation qui peut nécessiter des mesures de protection plus ciblées ;

- les grands choix structurants comme le scénario démographique, supérieur à la tendance récente, la programmation de logements neufs, la consommation d'espace et les besoins d'extension urbaine ainsi que la localisation des secteurs à développer ou aménager doivent être justifiés comme solution de moindre impact environnemental eu égard aux scénarios alternatifs envisageables ;
- les « *caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* », annoncées p.117 du rapport de présentation, ne sont pas connues contrairement à ce que laisse entendre l'intitulé. Le paragraphe dédié décrit les impacts du PLU sur un plan général, sans information sur les zones qui seront impactées, lesquelles ne sont pas non plus définies, ce qui constitue une faille majeure de l'évaluation. La pièce 1C-1 « *atlas cartographique de l'évaluation environnementale* » ne concerne pas tous les secteurs susceptibles d'évoluer et se limite aux enjeux naturalistes, sans évoquer les autres enjeux environnementaux potentiels tels que santé humaine, eau, risques, paysage, émissions de gaz à effet de serre, etc.

Il est attendu d'identifier clairement l'ensemble des secteurs susceptibles d'accueillir du développement futur ou de connaître des mutations importantes : zones à urbaniser même existantes dès lors qu'elles sont encore naturelles ou agricoles, zones urbaines non construites ou susceptibles d'évoluer (dents creuses importantes, extensions de la zone urbaine au-delà de l'enveloppe urbaine, etc), secteurs agricoles ou naturels dans lesquels des aménagements sont autorisés (projets d'activités nautiques ou touristiques par exemple), zones comportant des projets spécifiques (« *projet gare* » et ses aménagements associés, déchetterie, groupe scolaire, pistes cyclables...), emplacements réservés sur des secteurs naturels et agricoles.

Les analyses sont à affiner en fonction des enjeux environnementaux pertinents, par exemple l'impact sur la qualité de l'air et le bruit des infrastructures de transport, la biodiversité, le paysage et l'état des réseaux d'eau et d'assainissement, pour les aménagements en zone agricole et naturelle etc ;

- faute d'identification des enjeux, l'analyse des incidences ne peut pas être convenablement déclinée par des mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC), sur les secteurs qui n'ont pas été analysés.

Il en est de même des secteurs qui font l'objet d'une présentation, le dossier ne permettant pas de valider les conclusions. Par exemple, l'état initial mentionne des milieux naturels à enjeux potentiels importants (milieux mésophiles avec une potentialité de zones humides et d'espèces protégées) sur des zones de développement et conclut à des « *enjeux faibles* » au niveau des habitats sans autre élément, sans vérifier par exemple la présence potentielle de zone humide : secteurs d'OAP « *les Bordes* », « *la Moulière* », friches présentes dans le secteur « *les Boulènes* »,

emplacement réservé au nord-est du site, etc. Par ailleurs, sur ces secteurs, les incidences sur les enjeux environnementaux autres que naturalistes ne sont pas connus ni déclinées en mesures ERC. Il n'est pas possible de savoir s'ils ont été pris en compte puisqu'ils ne sont pas évoqués ;

- d'une façon générale, le dossier ne permet pas de faire clairement le lien entre les enjeux identifiés et la construction du projet de développement. Par exemple, la trame verte et bleue (TVB) n'est pas croisée avec les zones du PLU : elle n'a *a priori* pas été utilisée pour résoudre les problèmes de rupture, fournir un support d'analyse paysagère, participer à l'atténuation du risque de ruissellement pluvial, justifier le choix des zonages, par exemple sur les secteurs naturels protégés par des espaces boisés classés, etc ;
- la déclinaison de la démarche ERC (p.138 de la pièce 1B) souffre d'importants problèmes méthodologiques. Sans évoquer de recherche préalable d'évitement, la démarche de réduction décrite porte exclusivement sur des mesures non applicables dans un PLU : respecter un calendrier de travaux, limiter la tonte des espaces verts, conserver des espèces en phase chantier, etc ;
- si l'analyse doit porter sur chaque secteur individuellement, il convient également de donner une vision globale des incidences cumulées de l'ensemble des secteurs : cette analyse est absente du dossier ;
- l'analyse de l'« *articulation avec les plans et programmes de niveau supérieur* » n'emporte pas la conviction au regard de la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de l'artificialisation issue de la loi « *Climat et résilience* » (cf. infra). Il ne montre pas non plus une prise en compte satisfaisante du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne.

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation environnementale du PLU selon une démarche itérative et proportionnée aux enjeux du territoire, intégrant les évaluations déjà réalisées sur le territoire de la commune, justifiant les choix structurants du projet par la démonstration qu'ils sont ceux de moindre impact environnemental, en déclinant la démarche « éviter, réduire, compenser ». Elle recommande aussi de consolider la démonstration que le projet respecte la trajectoire de consommation d'espaces suivant les objectifs nationaux et régionaux, ainsi que ceux du SDAGE Adour-Garonne.

En l'état du dossier, compte tenu des lacunes méthodologiques décelées dans le rapport d'évaluation, le rapport de présentation ne garantit pas que les principaux enjeux environnementaux sont correctement appréhendés et maîtrisés.

Sans viser l'exhaustivité, les éléments présentés ci-après apportent un éclairage sur différents sujets à prendre en considération pour amender substantiellement le rapport de présentation.

5 Prise en compte de l'environnement

5.1 Consommation d'espace

La MRAe rappelle que la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent les principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et génèrent également des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de

serre. La pression sur l'environnement doit donc être réduite au maximum, au regard de besoins strictement justifiés.

Sur la période 2011-2021, correspondant à la décennie de référence précédant la loi « *Climat et résilience* », la commune a consommé 62 ha de foncier. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du PLU (2016-2026) est estimée à 51 ha, principalement destinés à l'habitat (82 %).

Le SRADDET Occitanie a territorialisé les objectifs de cette loi. Il demande au SCoT nord Toulousain de réduire de 60,7 % de la consommation d'ENAF entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021 (et non de 54 % comme indiqué dans le rapport de présentation), puis une réduction supplémentaire de 30 % par décennie afin d'atteindre le « *zéro artificialisation nette* » (ZAN) à l'horizon 2050. Le rapport indique (p. 56) que la trajectoire régionale attribuerait à la commune une « *enveloppe théorique de 28 ha* » pour 2021-2031, en réalité d'environ 20,4 ha si on applique une réduction de 60,7 %.

Le rapport de présentation indique que les objectifs issus de la loi « *Climat et résilience* » constituent un point problématique sur la période 2021-2031, y compris à l'échéance du PLU fixée à 2040. Le projet de PLU ne démontre pas comment il s'inscrit dans la trajectoire attendue. Bien que les documents supra communaux ne soient pas définis à ce jour, la commune ne peut pas ignorer les objectifs assignés par la loi et le SRADDET en matière de sobriété foncière.

Cette perspective est de plus aggravée par l'OAP de la gare p.60 qui prévoit la construction de 400 logements après 2040, « *en réserve foncière et en développement à plus long terme conditionné aux évolutions infrastructurelles, foncières et réglementaires* ».

Le projet de révision réduit fortement la consommation potentielle d'ENAF par rapport au PLU en vigueur, notamment par la suppression de 56 ha de zones à urbaniser (AU) et de 37 ha de zones urbaines (U). Avec cette réduction, la consommation foncière projetée demeure importante.

La consommation foncière planifiée sur treize ans (du 31/12/2026 au 1/01/2040) atteint ainsi 35,8 ha, dont 26,8 ha de zones AU couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et 6,2 ha d'emplacements réservés. Cette évaluation reste à démontrer, le rapport de présentation étant peu explicite sur le détail des opérations concernées⁹. Elle concerne principalement l'habitat (20,9 ha), les équipements publics (13,2 ha) et les activités économiques (3,7 ha). Le rapport de présentation estime que, compte tenu de l'horizon de quatorze ans retenu, le PLU « *s'inscrit dans une trajectoire globalement compatible avec la loi Climat et Résilience et le SRADDET* », sans en apporter la démonstration. Plusieurs éléments conduisent à relativiser cette affirmation :

- selon les données du portail national de l'artificialisation, 20,5 ha d'ENAF ont déjà été consommés entre janvier 2021 et janvier 2025 à Castelnau-d'Estrétefonds, soit l'équivalent de la totalité de l'enveloppe théorique disponible pour 2021-2031 ;
- le développement projeté est phasé de la manière suivante : sur les 26,8 ha de zones AU, 12 ha seraient urbanisés entre 2026 et 2032 et 14,8 ha entre 2032 et 2040. Ce phasage interroge dès lors sur le fait que l'ensemble des zones à urbaniser sont classées en 1AU, donc immédiatement

⁹Il est par exemple difficile de comprendre le décompte des surfaces de consommation foncière liées aux emplacements réservés, qui ne sont pas listés ni présentés. Aucune surface d'extension foncière n'est identifiée dans les zones urbaines existantes pour les équipement public et les zones économiques, ce qui, à défaut d'analyse, reste à confirmer. Le calcul de la consommation d'ENAF dans les secteurs d'OAP exclut les surfaces non artificialisées, confondant ainsi les notions de consommation d'ENAF et d'artificialisation.

ouvertes à l'urbanisation, et que le calendrier indiqué « *pourra être adapté au gré des projets et opportunités* » ;

- par ailleurs, la programmation foncière prévue en seconde phase ne paraît pas compatible avec les objectifs du SRADDET visant une réduction progressive de l'artificialisation nette pour tendre vers le ZAN, même si ces objectifs ne sont pas encore directement opposables.

Le fait que le SCoT soit actuellement en cours de révision ne dispense pas d'analyser la manière dont le projet communal s'inscrit dans une trajectoire compatible avec l'objectif ZAN, ni de démontrer qu'il le respecte.

Enfin, le rapport de présentation justifie le scénario démographique retenu — supérieur aux tendances récemment observées — par le rôle structurant de la commune au sein du territoire, sans démontrer l'adéquation de l'évaluation retenue.

La commune propose de répondre à ce besoin très majoritairement par de la construction neuve en zone à urbaniser : 1 030 logements sur les 1 215 prévus sont en zone AU, ce qui ne découle pas d'une recherche de sobriété foncière :

- l'ambition de réutiliser le bâti existant est à renforcer pour diminuer le besoin de logements neufs : la commune ambitionne de remobiliser 20 logements sur la période 2026-2032, sans les déduire du besoin total de logements. Cet objectif semble peu élevé au regard des 216 logements vacants connus de l'INSEE en 2022, et ne tient pas compte du bâti existant à destination autre que le logement (anciens commerces etc) qui pourrait être transformé en habitation ;
- le dossier fait état de 8,3 ha de potentiel constructible « *dans l'enveloppe urbaine* », correspondant à une limite autour du bâti. Le dossier n'évalue pas le potentiel constructible de la zone urbaine (U) définie au règlement graphique, comme illustré ci-dessous (cf. figure 2) dans le secteur nord-est du village (« *Magnie* »).

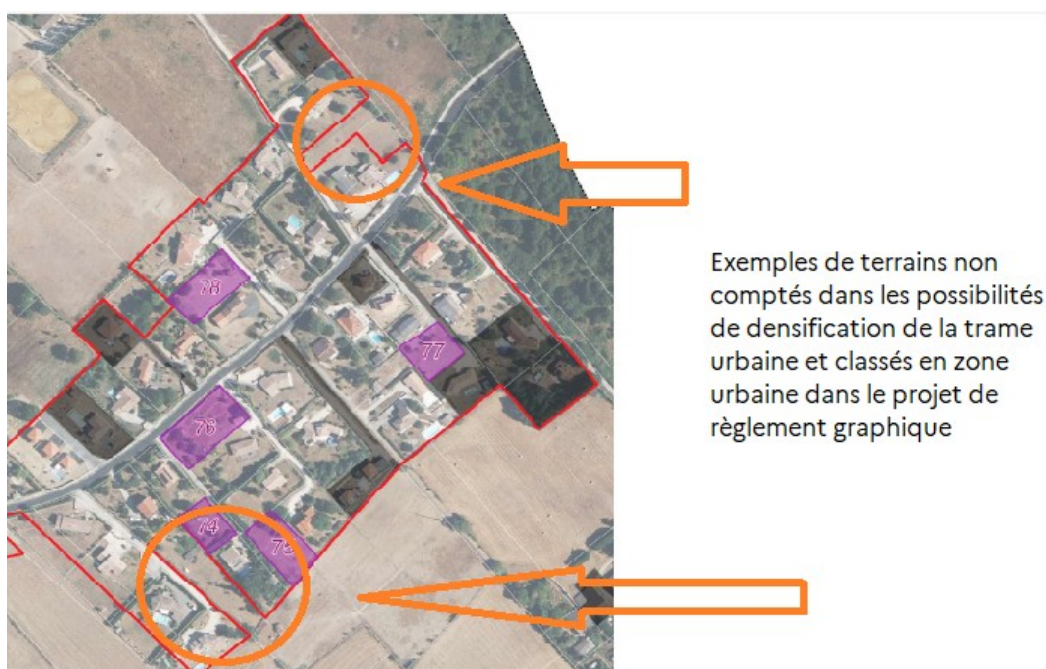


Figure 2: carte représentant les capacités de densification dans l'un des secteurs urbanisés de la commune, issu du rapport de présentation, sur laquelle la MRaE a reporté des secteurs constructibles classés en zone U dans le projet de règlement graphique

Le même constat peut être fait pour l'ensemble des secteurs analysés dans le rapport de présentation (p. 141 à 173). Ce biais méthodologique conduit à sous-estimer les capacités de construction réellement disponibles au sein de la zone urbaine U et ne permet pas d'apprécier complètement les superficies mobilisables sans nouvelle ouverture à l'urbanisation.

La MRAe recommande de :

- justifier le scénario démographique retenu et les besoins qui en découlent ;
- compléter l'analyse des capacités de construction dans la zone urbaine en renforçant les objectifs de remobilisation du bâti existant, afin de limiter les besoins en logements neufs et en extension sur du foncier en dehors de la zone urbaine ;
- présenter sur cette base un projet d'extension justifié et le phaser en adéquation avec les objectifs supra-communaux, notamment l'objectif « *zéro artificialisation nette* » en 2050.

5.2 Eau

Concernant l'assainissement collectif, l'objectif de bon état écologique porté par le SDAGE nécessite une qualité élevée des équipements.

Le rapport de présentation mentionne l'absence de problématique spécifique liée au réseau d'assainissement, sans fournir d'état des lieux. Le zonage d'assainissement collectif ne figure pas dans les annexes du PLU. En cohérence avec l'orientation A35 du SDAGE qui demande aux documents d'urbanisme d'« *identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire* », une analyse précise est attendue sur ce thème.

Un schéma d'assainissement très ancien (2010) figure dans les annexes, sans que le rapport de présentation du PLU en utilise le diagnostic ni évoque les prévisions d'extension des réseaux et les travaux réalisés depuis. Sans cohérence entre l'urbanisation et le réseau d'assainissement, la commune a maintenu en assainissement non collectif de vastes zones urbaines (« *Cazaux* », « *Candada* », « *La Pale* », « *Embalens* » et « *Fontaine* »), et des zones AU.

D'après le dossier du PLU (cf. figure 3), les travaux d'extension n'ont pas été réalisés et le réseau d'assainissement collectif n'a pas évolué depuis.

Localisation du réseau communal de collecte des eaux usées :

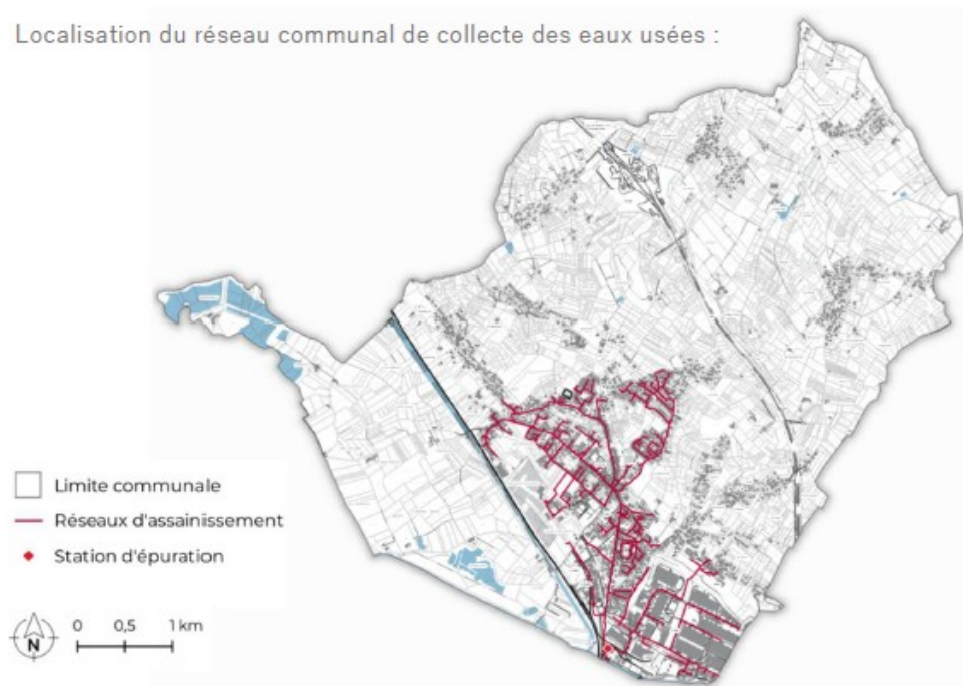


Figure 3: carte du réseau d'assainissement - diagnostic

Sans fournir plus d'éléments, le diagnostic du PLU page 175 appelle à « *veiller à la cohérence du projet développement communal avec la capacité du réseau public* », ce qui doit être vérifié avant de décider de nouvelles extensions urbaines. Le document 1B indique de façon peu explicite que « *les zones AU ont été calibrées en fonction de leur compatibilité avec les infrastructures existantes ou programmées* » des réseaux d'assainissement. Au final, l'adéquation du projet aux capacités d'assainissement reste entièrement à démontrer.

La MRAe recommande de justifier la cohérence entre l'urbanisation et les capacités du réseau. Elle recommande de démontrer que les ouvertures à l'urbanisation ne génèrent pas de déséquilibres entre les capacités de la station d'épuration et les nouveaux rejets, en garantissant le bon état écologique des milieux récepteurs et elle recommande de démontrer que l'assainissement non collectif en zone urbaine est bien la solution de moindre impact environnemental.

Concernant le réseau d'eau potable, le rapport de présentation alerte sur la nécessaire modernisation du réseau « *en cas d'urbanisation de zones spécifiques (au-dessus du futur collège, secteur Escrimayre / En Deves, Routes des Bordes, Route de Montauban, etc.)* », sans indiquer ce qu'il en est au final. Le rapport environnemental précise que « *certaines développements nouveaux pourront nécessiter des ajustements localisés ou des vérifications de capacité* », alors que toutes les zones sont ouvertes à l'urbanisation immédiate.

Concernant sa capacité à assurer les besoins futurs en eau potable, le territoire est intégralement classé par le SDAGE en « *zone de répartition des eaux superficielles* », caractérisé par une insuffisance récurrente de la ressource en eau par rapport aux besoins, ce qui conduit à des mesures particulières pour les prélèvements. Une démonstration de l'adéquation du projet de développement au volume de la ressource à l'échelle du bassin et à son évolution, dans un contexte de changement climatique, est attendue.

La MRAe recommande de démontrer la capacité du réseau d'eau potable à répondre aux besoins générés par l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation. Elle recommande enfin de justifier l'adéquation entre le projet de développement porté par le PLU et la disponibilité de la ressource en eau potable à l'échelle du bassin, en tenant compte des effets attendus du changement climatique sur l'évolution de la ressource.

La commune est soumise à d'importants ruissellements liés aux coteaux du frontonnais, selon le rapport de présentation (pièce 1.B), tout particulièrement dans les secteurs urbanisés en pied de versant. Pourtant, le diagnostic n'étudie pas ni localise ce phénomène. Les mesures « *éviter, réduire, compenser* » consistent à intégrer des règles de gestion alternative « *imposant l'infiltration, la création de noues, de bassins de rétention et la préservation des fossés et talwegs* », à limiter l'urbanisation dans les secteurs sensibles pour privilégier et maintenir les zones humides.

Le rapport environnemental ne questionne pas les moyens de réduire la vulnérabilité des secteurs déjà urbanisés soumis à des accumulations d'eau. La localisation de ces secteurs doit s'accompagner de mesures spécifiques applicables aux éventuelles dents creuses, ainsi qu'aux travaux sur l'existant, désimperméabilisant les sols ou ralentissant l'eau en amont.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic par une analyse et une cartographie des phénomènes de ruissellement liés aux coteaux du Frontonnais, en particulier dans les secteurs urbanisés situés en pied de versant et exposés aux accumulations d'eau. Elle recommande également de préciser, au-delà des mesures générales de gestion alternative des eaux pluviales, les dispositions destinées à réduire la vulnérabilité de ces secteurs.

5.3 Préservation de la santé

La contribution du projet de PLU à l'amélioration de la santé ne fait pas l'objet d'une thématique spécifiquement développée et mise en avant. Elle est appréhendée à travers des dispositifs notamment de prise en compte du bruit : évitement des secteurs les plus exposés pour les zones à urbaniser, transitions végétales « *contribuant à atténuer la propagation sonore* », etc. Ces mesures simplement évoquées doivent être pleinement localisées et complètement analysées. Les cumuls d'exposition sont aussi à prendre en compte pour cibler les mesures attendues.

Au-delà des seuls axes bruyants, l'évaluation environnementale doit aussi considérer l'ensemble des secteurs susceptibles de générer des incidences sur la santé humaine, dont :

- les lignes haute tension. L'ANSES¹⁰ a relevé des effets biologiques d'une exposition à des champs magnétiques, effets décroissant rapidement avec la distance. Le territoire communal est traversé par une ligne à très haute tension (400 KV), intersectant des secteurs naturels et agricoles et une zone urbaine ;
- l'ARS alerte sur des secteurs plus particulièrement exposés aux pesticides (au nord de la commune aux abords des zones viticoles). Aucune zone de développement n'est prévue aux abords, néanmoins la possibilité de créer ou d'étendre des habitations et autres types d'hébergements autorisées dans la zone agricole a vocation à être limitée.

¹⁰ <https://www.anses.fr/fr/content/effets-sanitaires-lies-lexposition-aux-champs-electromagnetiques-basses-frequences>

La protection de la santé dans ces secteurs spécifiques doit être déclinée en mesures « éviter, réduire, compenser », ce qui peut conduire à interdire les habitations et autres constructions susceptibles d'abriter du public, à instaurer des bandes de recul etc.

L'enjeu relatif à la santé humaine a vocation à être utilisé dans l'évaluation environnementale pour questionner méthodiquement le projet, et par exemple compléter les OAP : la végétalisation des espaces extérieurs peut éviter les espèces allergènes ; l'aménagement des pistes cyclables peut être encadré par des objectifs d'atténuation du changement climatique avec des plantations (ombrage), etc.

La MRAe recommande :

- de compléter l'évaluation environnementale par une analyse transversale, territorialisée et cumulée des facteurs susceptibles d'affecter la santé humaine, notamment le bruit, la qualité de l'air, les champs électromagnétiques et l'exposition aux pesticides ;
- de traduire cette analyse par la déclinaison de la séquence « éviter, réduire, compenser » dans le règlement et les OAP, notamment pour limiter l'exposition à la ligne très haute tension et aux secteurs où les pesticides sont utilisés ;
- renforcer les dispositions favorables à la santé dans les OAP, notamment en matière de végétalisation, de choix d'essences peu allergènes, d'ombrage et de lutte contre les îlots de chaleur.

5.4 Transition énergétique et climat

Le bilan à mi-parcours du PCAET réalisé en 2023 montre la nécessité de le renforcer, le territoire ne se situant pas sur la trajectoire prévue sur les quatre thématiques des consommations d'énergie, de la production d'énergie renouvelable (EnR), des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de qualité de l'air, comme le montre l'illustration ci-dessous. Ce PCAET est actuellement en cours de révision¹¹.

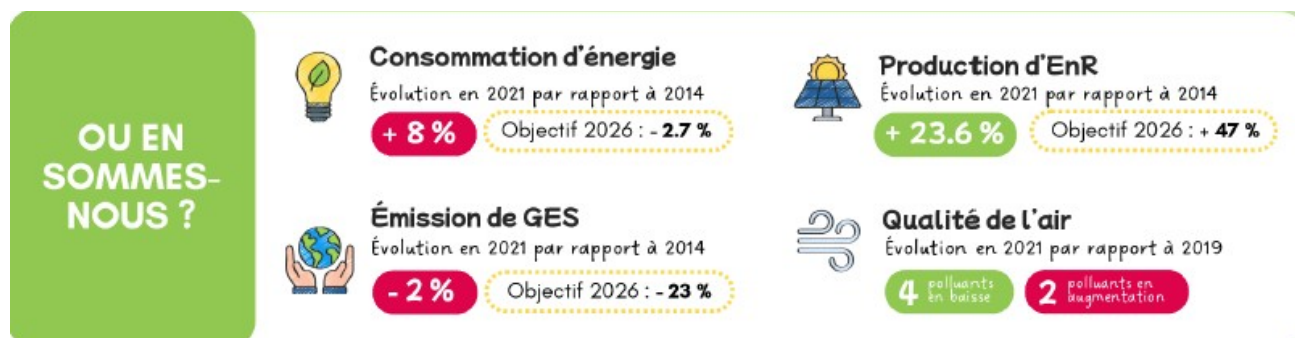


Figure 4: *Bilan du PCAET à mi-parcours – site de la communauté de communes du Frontonnais*

Ces thématiques ne font pas l'objet d'analyses ni d'estimations quantifiées des effets du projet de révision du PLU, mis à part l'observation générale estimant que le PLU aura des effets bénéfiques par sa politique de renforcement des mobilités actives, de localisation des nouveaux secteurs à proximité des réseaux de transport et de sécurisation des liaisons douces traversant les ruptures territoriales (canal, RD820, voie ferrée). Faute de ces précisions, les points spécifiques qui peuvent être déclinés dans le PLU afin de renforcer les mesures déjà prévues, ne sont pas identifiés. Le dossier ne permet pas non plus de comprendre sur quelle trajectoire la commune porte son développement, au regard des objectifs du PCAET.

¹¹ <https://www.cc-dufrontonnais.fr/nos-actions/developpement-durable/pcaet/>

L'îlot de chaleur urbain, identifié comme un enjeu fort à l'échelle communale, n'est pas analysé pour apprécier la portée des mesures « éviter, réduire, compenser » proposées, ni intégré dans la TVB. Si plusieurs dispositions contribuent à atténuer ce phénomène (plantations d'arbres, conception bioclimatique, incitation à végétaliser y compris lors de travaux sur l'existant, surfaces de pleine terre applicables aux constructions nouvelles), une analyse territorialisée doit mieux cibler les secteurs les plus exposés afin de définir des mesures adaptées, par exemple des points de fraîcheur, des reculs d'implantation sur voie laissant place à la circulation de l'air, articulation de la prise en compte des îlots de chaleur urbains s'articule avec les objectifs de densification et de sobriété foncière, etc. L'analyse environnementale doit territorialiser cet enjeu et plus globalement, identifier pleinement les vulnérabilités du territoire communal, afin de les décliner en mesures adaptées.

La MRAe recommande d'approfondir les thématiques en lien avec la transition énergétique et le climat, notamment :

- en complétant l'analyse de la vulnérabilité du territoire ainsi que des incidences de son projet de développement sur les consommations d'énergie, les émissions de GES, la production d'EnR et la qualité de l'air, afin d'en déduire les mesures complémentaires nécessaires ;
- en territorialisant les îlots de chaleur urbains pour renforcer les mesures d'adaptation.