

PROJET DE CREATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES SUR LA COMMUNE DE COLOMIERS (HAUTE-GARONNE)

NOTE COMPLEMENTAIRE SUITE A L'AVIS DE L'AFB ET DE LA DREAL

AU DOSSIER DE DEMANDE DE DEROGATION

A L'INTERDICTION DE DESTRUCTION D'ESPECES PROTEGEES ET DE PORTER ATTEINTE

A LEURS MILIEUX PARTICULIERS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.411-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT



Mars 2018

Suite à la réception des avis de l'AFB et de la DREAL sur la demande de dérogation à l'article L411-1 du code de l'environnement, liée au projet de la Zone d'activités de Bordeblanque, le porteur de projet a tenu à apporter des réponses/compléments aux différentes observations, et à compléter les mesures ERC, pour répondre aux différentes demandes.

Ce sont donc ces éléments qui sont présentés dans cette note complémentaire au dossier déjà déposé, sur les principaux thèmes qui se dégageaient de ces avis :

- Demande de précision sur le projet ;
- Renforcement de l'évitement ;
- Complément sur la fonctionnalité du site ;
- Mesures complémentaires (en phase de travaux + compensation) ;
- Protection permanente des éléments mis en défens en phase travaux (espaces verts) ;
- Points particuliers du dossier (incohérences relevées par la DREAL) et autres demandes de l'AFB.

Demande de précisions sur le projet

Il est demandé à l'aménageur de préciser son projet sur chaque lot.

Avant de les présenter, il nous a semblé utile d'apporter des précisions sur le rôle, les compétences et les limites d'intervention du porteur de projet de cette zone d'activités.

La SAS PROMO TEAM, du groupe Compagnie Immobilière Jacques JULLIEN, intervient en tant qu'aménageur/lotisseur. Ce métier consiste à :

- acquérir des terrains de plus ou moins grandes surfaces, déclarés constructibles au PLU de la commune d'appartenance des terrains ;
- viabiliser ces terrains :
 - création de voiries permettant leur desserte ;
 - mise en place des réseaux d'eau potable, d'assainissement, et d'évacuation des eaux de pluie avec raccordement aux réseaux publics ;
 - mise en place des réseaux électriques, gaz, télécommunication, éclairage ;
- diviser les terrains au travers une opération dite de création de lotissement (via un permis d'aménager délivré par la commune), ces terrains étant ensuite vendus lot par lot.

Ces lots deviennent ensuite la propriété pleine et entière des « colotis » qui, pour mener à bien leur projet de construction, devront déposer une demande de permis de construire respectant les règles d'urbanisme (le PLU), le règlement de lotissement (document qui vient préciser certaines règles d'urbanisme touchant le voisinage entre lots et le périmètre du lotissement, par exemple l'obligation de clôturer d'une certaine manière son lot) et le cahier des charges du lotissement (fixant des règles communes au lotissement : par exemple manière de traiter le pluvial...).

Les parties communes (voiries, réseaux secs et humides, espaces verts, bassin de rétention, éclairage...) sont reprises par l'ensemble des colotis au travers une Association syndicale libre (ASL) qui devient propriétaire et gestionnaire des parties communes.

Concernant, plus précisément le projet ZA BORDEBLANQUE :

- PROMO TEAM SAS s'est portée acquéreur d'un ensemble foncier constructible depuis 1975, A ce jour, zonage UA 1 du PLU-iH. (urbanisme dédiée activités)
- Cet ensemble foncier est une dent creuse de la zone industrielle « En Jacca », dédiée aux industries lourdes, commune de Colomiers ;
- Cet ensemble foncier, à l'inverse du reste de la zone industrielle, n'a pas été exploité jusqu'alors pour des raisons de succession ;
- PROMO TEAM SAS a pour projet de créer un lotissement d'activités **de huit lots**.

Ce projet se fera en deux étapes :

- Viabilisation (cf. explication ci-dessus), une fois les autorisations délivrées, et aux périodes favorables, conformément aux engagements pris notamment en faveur de la biodiversité ;
- Revente des lots pour construction de bâtiments d'activités qui, eux-mêmes, feront l'objet de permis de construire et, éventuellement, d'autorisation de type ICPE.

Chaque propriétaire de lot aura donc à sa charge l'obtention des autorisations nécessaires pour l'élaboration de son propre projet, en fonction de ses besoins, et des éléments qu'il devra respecter : le règlement du PLU, le règlement de lotissement, le cahier des charges du lotissement qui reprend notamment les mesures en faveur de la biodiversité du dossier de demande de dérogation à l'article L-411-1 du code de l'environnement et du complément (présent document et ses annexes).

L'aménageur n'est donc pas aujourd'hui en mesure d'apporter les précisions sur les futurs projets des acheteurs. Sont actuellement pressentis :

- SARIA (Récolte et traitement des huiles) ;
- RECTOR-LESAGE (Usine béton précontraint) ;
- BOLLORE (Base logistique) ;
- AUTOVISION ;(Contrôle Poids Lourds) ;
- SUEZ ENVIRONNEMENT ;
- PPG INDUSTRIES (Fabrication de peinture pour Airbus).

De ce fait, c'est l'ensemble de la zone (hormis une partie du boisement préservée notamment au titre des espaces verts pour répondre aux obligations des règles du PLU), qui a été pris en compte dans les calculs de surfaces détruites, pour que les impacts ne soient pas sous-estimés.

Renforcement de l'évitement –Complément sur la fonctionnalité du site

De plus, alors que le dossier, interroge régulièrement le lecteur sur la probable perte de fonctionnalité de la zone d'étude et son caractère insulaire, le choix est fait de préserver une partie du boisement. Ce choix doit être argumenté dès à présent : surface conservée, intérêt, domaine vital suffisant pour quelles espèces, insertion dans la trame verte ?
Il conviendra également de préciser pourquoi une bande à l'ouest est mise en défens.

Maintien d'une partie de l'existant (boisement)

En application du PLU, deux types d'« espaces verts » s'imposent à l'aménageur ou aux colotis.

Les espaces verts créés dans le cadre de l'aménagement : 20% des espaces communs (4.390 m², soit normalement : 878 m². Nous les avons portés à 5.213 m² pour préserver en grande partie les espaces boisés existants.

Les espaces verts créés par les colotis sur leurs lots propres : 20% de 85.000m² (espace total des lots) soit 17.000 m². Ces espaces verts « privés » seront agencés sur les parcelles pour répondre aux besoins de chaque coloti, suivant son projet, en respectant les règles du PLU, du règlement du lotissement et du cahier des charges (règles imposées dans le cadre de l'élaboration des mesures ERC, cf. annexes du présent document).

Cela représente un total « espaces verts » de 22.213 m².

En application du code de l'environnement, il a été fait le choix, pour répondre au besoin d'espaces verts collectifs, de conserver une partie des espaces boisés plutôt que d'autres milieux présents sur le site au regard des enjeux faunistiques que présentent ces boisements. En effet, cela permet de réduire la destruction de ces habitats pour les espèces qui y vivent (Insectes saproxyliques et Chiroptères notamment).

Maintien et mise en défens de la bande de terrain à l'ouest (haie)

Cette « bande ouest » fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement Public) inscrite au PLU de Colomiers à la demande de la commune de Plaisance du Touch, dans le but, à terme de créer une liaison entre ces deux communes. Cette liaison pourrait être assurée par une ligne de chemin de fer, un tramway ou un bus. La Communauté de Communes de la Save au Touch, pour le compte de la Commune de Plaisance du Touch, s'est portée acquéreur de la bande en question.

Cette bande ne fait donc pas partie de l'emprise foncière ciblée par SAS PROMO TEAM. La gestion de la haie est à la charge de son propriétaire la Communauté de Communes de la Save au Touch. Cette haie n'est pas impactée par les travaux d'aménagement, la limite de l'emprise foncière du projet se situant à plus de 10m de ces haies.

En limite de l'emprise foncière, seront installés par les colotis un grillage et des haies conformément au règlement de lotissement et au cahier des charges.

Augmentation des superficies évitées

Comme expliqué dans le dossier de demande de dérogation, de nombreux échanges entre le Maître d'ouvrage et l'écologue ont permis d'aboutir au choix du non évitement sur site. Plusieurs scénarii ont été étudiés, avec des superficies évitées plus ou moins importantes. A chaque fois, une analyse des impacts résiduels a été faite, et seul un abandon total du projet permettait que ceux-ci soient jugés négligeables pour les espèces présentes, vu que ces espèces sont soit des espèces des milieux boisés, soit des lisières, soit des milieux ouverts, soit des milieux boisés pour la reproduction et ouverts pour l'alimentation.

L'abandon du site a été discuté avec le porteur de projet mais plusieurs éléments ont été pris en compte dans les discussions :

- le fonctionnement altéré du site (urbanisation grandissante, isolement), et les tendances à l'œuvre dans l'agglomération toulousaine dans tous les documents de planification (cf. § suivants) ;
- le fait que cette parcelle est déjà classée en zone industrielle depuis plusieurs dizaines d'années et que des projets y sont donc autorisés par le code de l'urbanisme ; ainsi, des petits projets pourraient y voir le jour, sans atteindre forcément les seuils de déclenchement d'une étude d'impacts, sans laquelle il n'y a généralement pas de demande de dérogation à l'article L-411-1 du code de l'environnement ;
- la possibilité d'urbaniser une dent creuse plutôt que de participer à l'étalement urbain.

Ainsi, le principe retenu a été de ne pas éviter la destruction de ce site, mais par contre de compenser sa destruction à la hauteur de ses enjeux pris en compte globalement, y compris avec les espèces potentielles, mais non observées.

Les superficies évitées de boisement (cf. § précédent) l'ont été d'une part pour répondre aux obligations réglementaires du PLU, et permettre à quelques espèces de préserver au moins à court-terme des habitats de reproduction, de moins en moins fonctionnels (cf. § suivant).

Fonctionnalité du site

Par ailleurs, bien que les continuités écologiques soient fortement dégradées sur le secteur, la DREAL se questionne sur la possibilité de maintenir une continuité qui rejoindrait les zones préservées au PLU de la commune de Plaisance-du-Touch (cf. zones vertes sur la Fig. 17), permettant ainsi une connexion à la trame de l'Aussonnelle par l'évitement d'un secteur plus large sur l'emprise projet et la sécurisation foncière des espaces relictuels situés plus au sud.



Figure 17 : Extrait du règlement graphique du PLU de la commune de Plaisance-du-Touch et du PLU de Colomiers.

Cette possibilité a-t-elle été étudiée ?

Cette possibilité a été envisagée lors des premiers échanges avec le maître d'ouvrage. Cependant ces « espaces verts » sont de plus en plus enclavés et seront à terme inclus dans un tissu urbain dense. En outre, une partie des milieux apparaissant en vert correspondent à des haies à planter ou des bassins de rétention. Il ne s'agit donc pas de corridors écologiques existants et fonctionnels, et rien ne permet d'assurer qu'ils existeront un jour (Figure 1). A l'heure actuelle, ces deux espaces correspondent à des talus et à un bassin de rétention. Seuls les espaces boisés de l'Aussonnelle et les deux espaces boisés au sud de la Z.A de Bordeblanque seront préservés, mais leur fonctionnalité est grandement amoindrie par les aménagements qui sont prévus.

Au vu du contexte urbanistique du secteur et de la fréquentation humaine de ces espaces naturels (qui deviennent alors des « parcs » et non de réels espaces naturels), cela induira des nuisances et un dérangement défavorable à nombre d’espèces. De plus, l’analyse des impacts cumulés a identifié un certain nombre de projets prévus dans cette zone (informations disponibles sur le site de la DREAL), auxquels se rajoutent d’autres projets non identifiés, et pourtant bien visibles sur photographies aériennes (présence de fouilles archéologiques sur le secteur). Ces espaces ainsi appauvris ne seront plus favorables qu’à des espèces communes ou tolérant la forte présence de l’Homme (Figure 2).

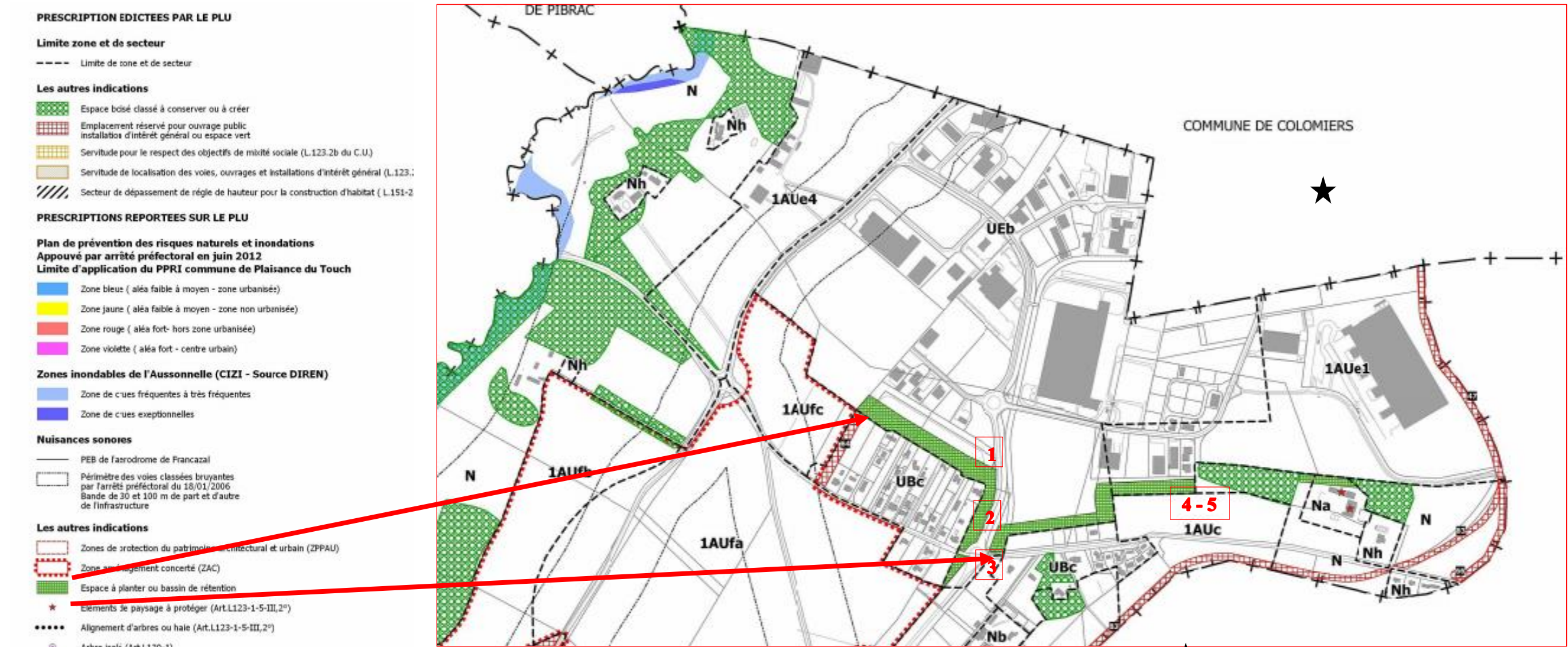


Figure 1 : PLU de Plaisance-du-Touch (légende et détail des zonages) - ★ : ZA Bordeblanque (Colomiers)



1 (google street map 2016)

2 (google street map 2016)

3 (google street map 2016)

4 (google street map 2016)

5 (google street map 2016)

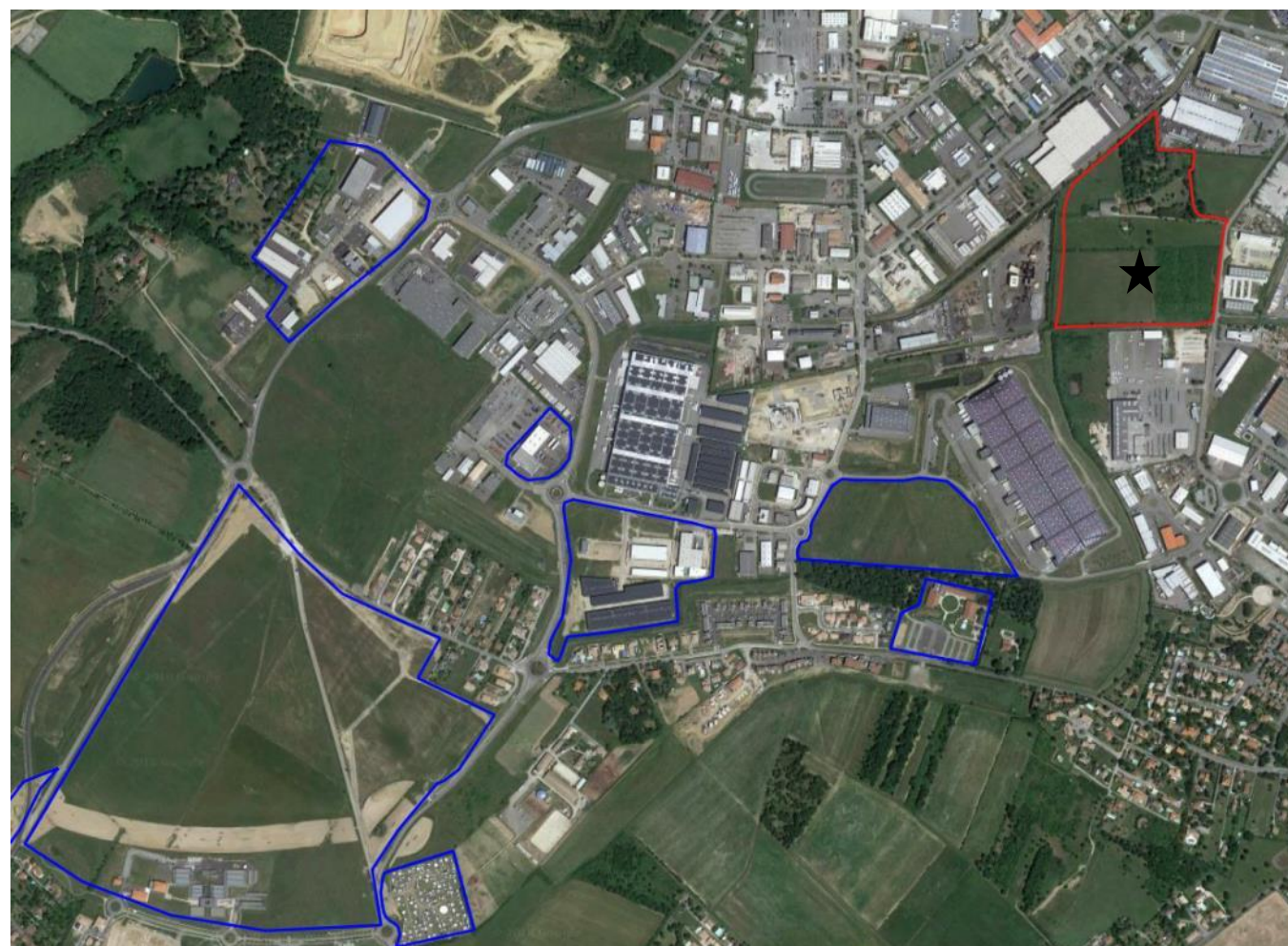


Figure 2 : sites ayant été aménagés ou soumis à projets - ★: ZA Bordeblanque (Colomiers)

p.101 - L'argumentation de la p.101 doit être illustrée par des cartographies relatives à l'urbanisation et aux continuités écologiques du secteur (cf. carto de l'état initial). Il conviendra également d'argumenter et d'illustrer en quoi il ne paraissait pas pertinent de **compenser dans un secteur intermédiaire** : c'est-à-dire en dehors de l'urbanisation en cours sur la ménude mais plus proche du projet que ne l'est la réserve.

Plusieurs raisons expliquent le choix de la mise en place des mesures compensatoires au niveau de la RNR ConfluencesS Garonne-Ariège :

- **Difficulté d'identification de foncier pertinent (non mité, ayant un rôle de corridor) à la hauteur des surfaces à compenser dans un abord proche de la zone détruite.** Dans un contexte urbanistique fort, de nombreuses parcelles font l'objet de spéculation foncière et son plutôt « valorisée » en tant que parcelles constructibles, notamment au vu de la demande en logement qui existe dans l'agglomération toulousaine (hausse d'habitants forte à Toulouse et communes annexes, cf. Figure 3) ;

OCCUPATION DU SOL - TRAME VERTE

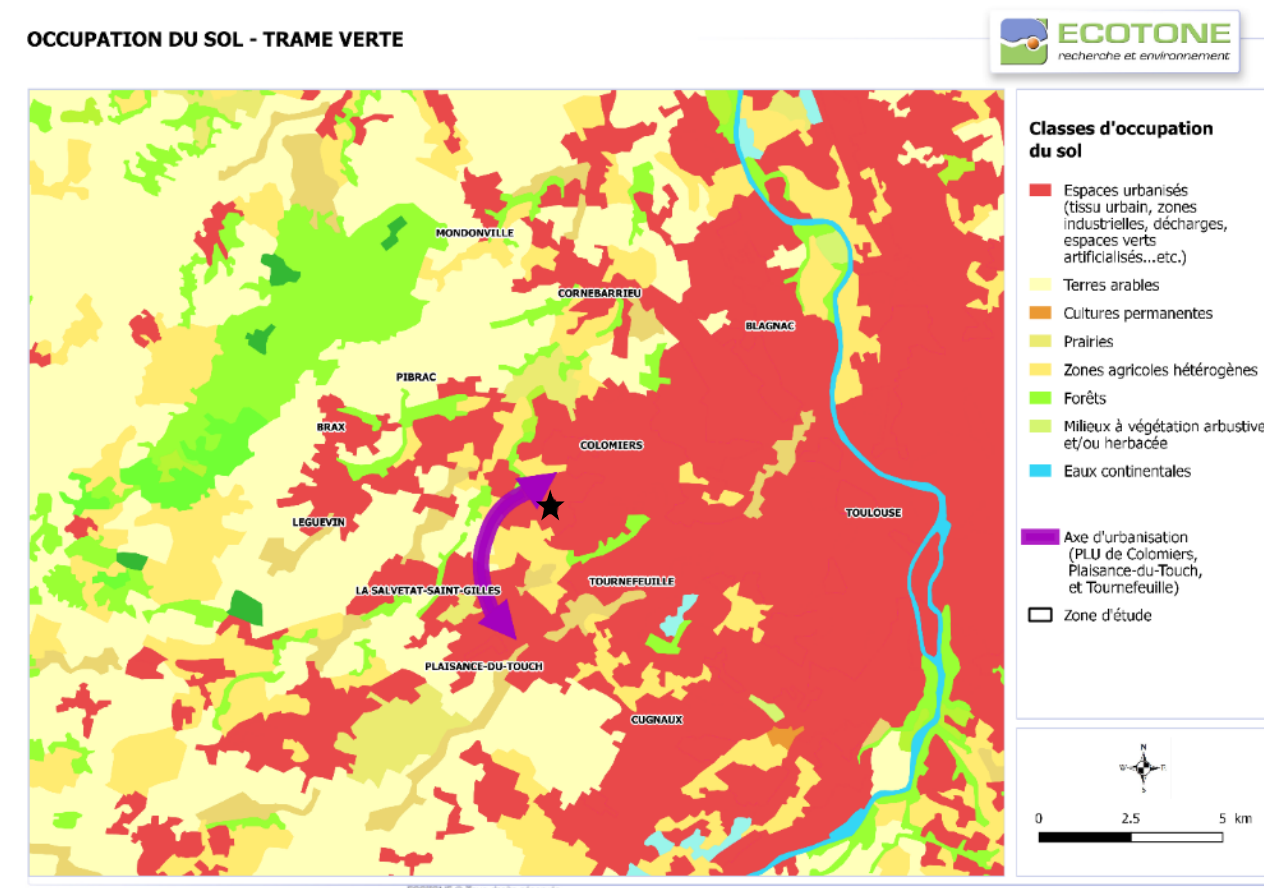


Figure 3 : Continuité écologique – Trame verte (les espaces urbanisés sont visibles en rouge ; ★: ZA Bordeblanque (Colomiers))

- **Intensification de l'urbanisation et mitage des milieux naturels à proximité de la zone d'étude.** Les villes en périphérie de l'agglomération toulousaine font l'objet de constructions importantes pour répondre à l'augmentation croissante du nombre d'habitants et des activités accueillies en son sein. Ainsi, les espaces naturels et agricoles tendent à disparaître et les espaces restant, enclavés dans le tissu urbain subissent une perte forte de fonctionnalité. En outre, l'objectif de la compensation est de n'avoir aucune perte nette, voire un gain positif pour la biodiversité, ce qui passe par la mise en place de mesures pérennes, faisables et efficaces. Cette absence de perte nette pour la biodiversité ne peut être garantie par la mise en place de mesures compensatoires à proximité de la Z.A Bordeblanque, ni dans un secteur intermédiaire. En effet, la préservation de milieux résiduels actuellement pourrait avoir un intérêt sur le court terme, mais l'urbanisation et le développement démographique étant ce qu'ils sont, ces espaces naturels se retrouveront enclavés, et ne seront plus susceptibles d'accueillir les espèces les plus sensibles ciblées par la présente demande de dérogation. En effet, nombres de ces espaces inclus dans le tissu urbain ne constituent plus que des zones de refuge pour des espèces tolérantes au dérangement et à l'urbanisation ;
- **Choix de renforcement de milieux naturels existants et assurance de l'efficacité temporelle des mesures compensatoires.** Dans le cas précis de cette étude, le choix a été de privilégier des milieux fonctionnels, jouant un rôle de corridor et de réservoir de biodiversité, plutôt que des

espaces naturels dont la fonctionnalité est vouée à diminuer. D'où un certain éloignement du site de projet, pour trouver des superficies suffisantes et fonctionnelles à moyen, voire long terme, dans un contexte toulousain où l'urbanisation est forte consommatrice de territoire. En mettant en place un partenariat entre le maître d'ouvrage et l'association Nature Midi-Pyrénées et en choisissant de privilégier la mise en œuvre de mesures compensatoires près de la Garonne, à proximité d'une RNR, une vraie plus-value pourra être apportée pour la biodiversité, sur un territoire où une synergie favorable à la biodiversité est en développement. L'intégration à terme à la RNR permettra d'assurer une gestion au-delà du cadre de la compensation, ce qui assure l'avenir des espèces cibles.

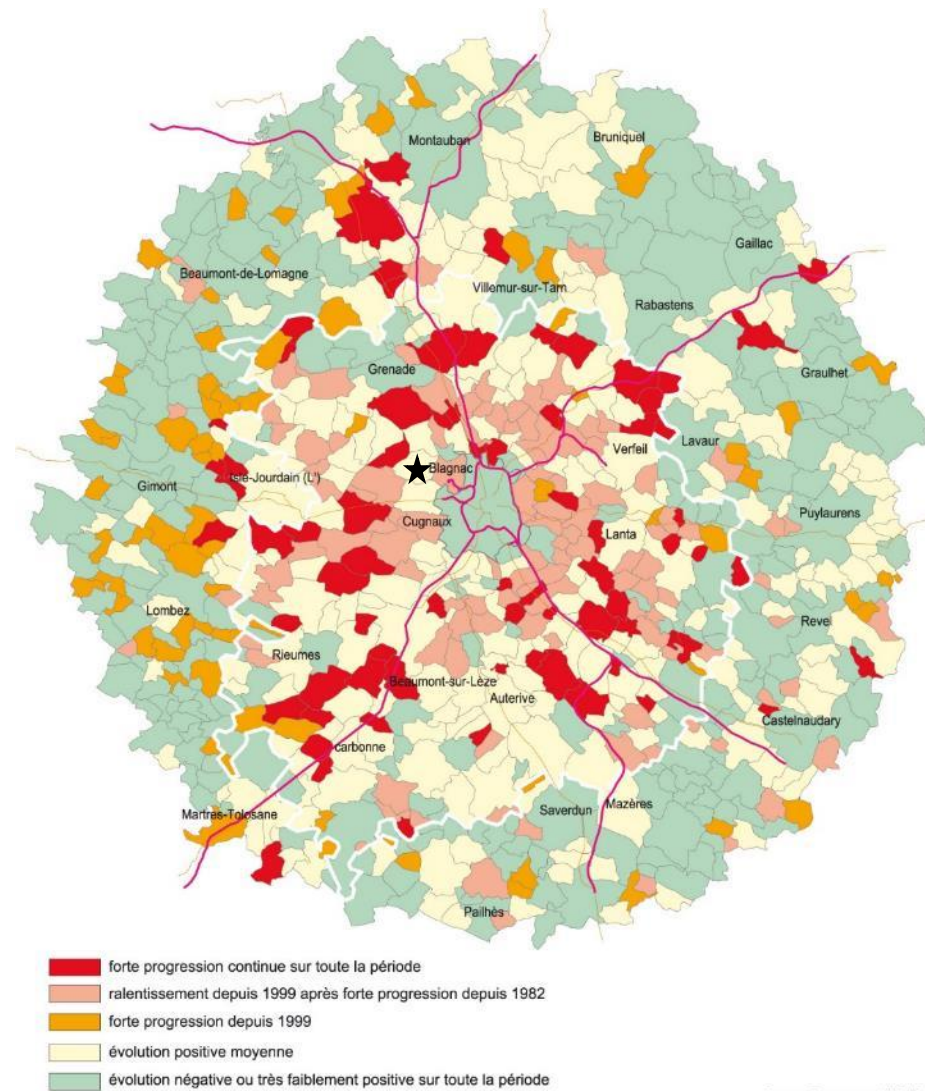


Figure 4: Typologie des évolutions de densité sur trois périodes intercensitaires, 1982, 1990, 1999, 2006 (Desbordes, 2011) - ★ : ZA Bordeblanque (Colomiers)

Privilégier le développement de la ville sur elle-même

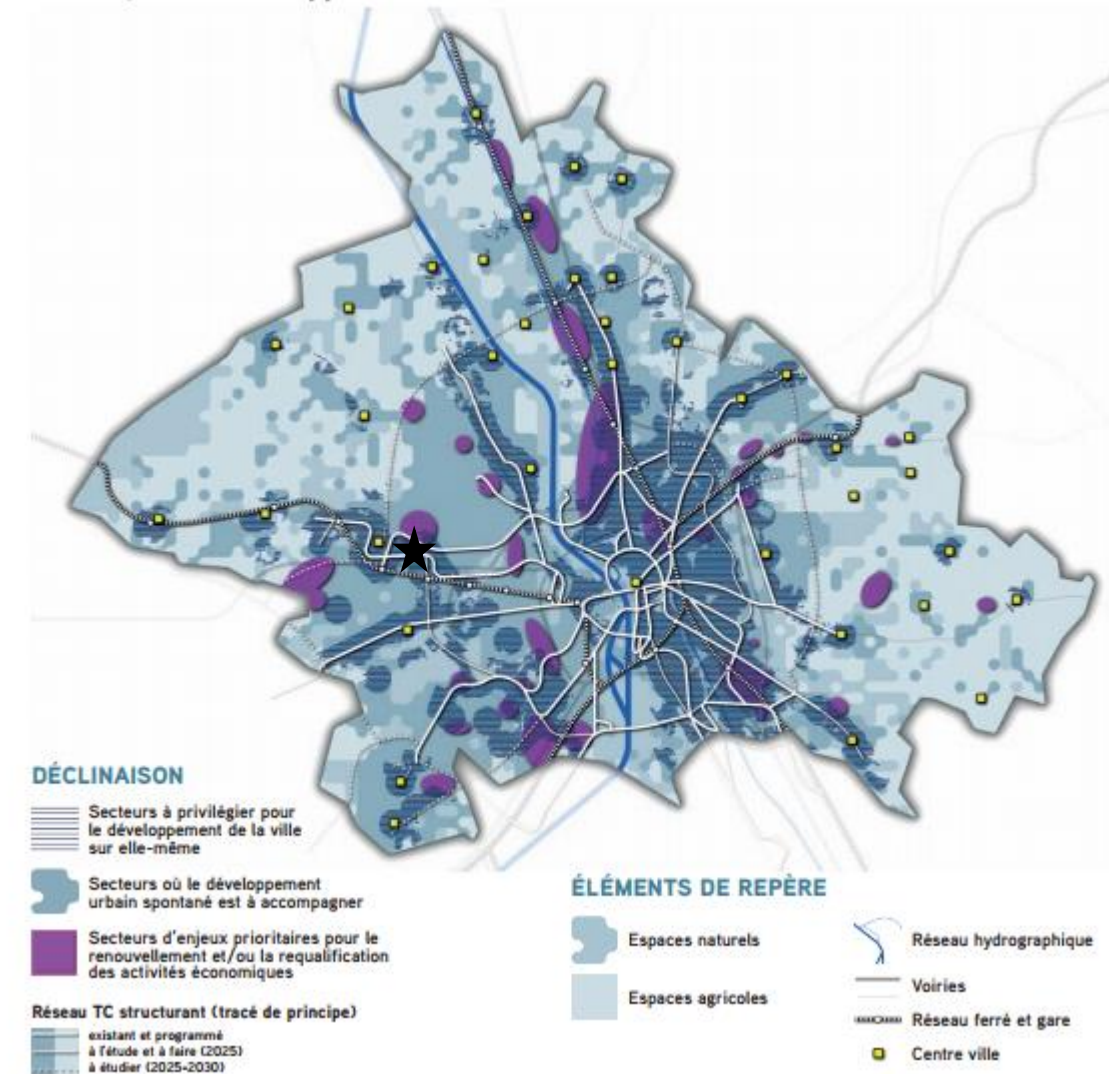


Figure 5 : Orientation du développement urbain du PADD du PLUi-H de Toulouse Métropole

Renforcement des mesures d’évitement et de réduction

Suite à la demande de l’AFB, les mesures suivantes sont rajoutées/modifiées (surlignage vert) aux engagements du porteur de projet (certaines n’avaient pas été précisées car relevant d’obligations légales).

Enfin, les mesures d’atténuation devront être complété par des mesures relatives à la gestion des espèces exotiques envahissantes, la gestion des eaux et la gestion des pollutions accidentelles en phase chantier.

Mesures d’atténuation:
p.63 MR5 . Mise en défens des zones sensibles en phase travaux. S’il va de soit que le balisage de la zone n’a d’intérêt qu’en phase chantier les ne préservées pendant la phase travaux de ont quant à elles être préservées sans limite de temps. Il conviendra également de préciser la gestion à mettre en œuvre sur ces espaces afin de permettre le maintien des espèces et habitats d’espèces présents.

Nom de la mesure	Complément	Type de mesures		Phase de réalisation		
		Évitement	Réduction	Projet	Travaux	Exploitation
E1 : Adaptation de la période des travaux	Modification	X	X	X	X	
R1 : Assistance par un écologue en phase chantier			X		X	
R2 : Adaptation des techniques d’abattage des arbres		X	X		X	
R3 : Vérification de la présence de Chiropères dans le bâti			X		X	
R4 : Sauvetage et déplacement de Chiroptères			X		X	
R5 : Mise en défens des zones sensibles en phase travaux et en phase d’exploitation	Modification		X		X	X
R6 : Prise en compte du milieu naturel dans les aménagements paysagers			X	X		
R7 : Mise en place de gîtes artificiels pour les Chiroptères	Modification		X		X	
R8 : Sensibilisation des acquéreurs de lots à une gestion écologique des emprises et prescriptions à respecter	Modification		X			X
R9 : Préservation de la qualité des surfaces par enherbement et lutte contre les espèces envahissantes	Ajout		X		X	
R10 : Mise en place d’un système de traitement des eaux en phase chantier pour limiter les MES	Ajout	X			X	
R11 : Protection des milieux humides, du sous-sol et des milieux sensibles en phase chantier	Ajout	X			X	
R12 : Sauvetage et déplacement de petite faune	Ajout		X		X	

R5 : Mise en défens des zones sensibles en phase travaux et en phase d’exploitation

La mesure de mise en défens en phase travaux est complétée par la pose à proximité de la mare d’un dispositif empêchant les amphibiens de venir sur le site en chantier (clôtures ou bidim), dont l’efficacité fera l’objet d’un suivi, pour vérifier que le système reste opérationnel tant que de besoin.

La mise en défens en phase exploitation sera faite de facto par les propriétaires des lots (cf. annexe : règlement du lotissement).

R7 : Mise en place de gîtes artificiels pour les Chiroptères

Le nombre de gites sera augmenté conformément à la demande de l’AFB, avec la pose de gites sur certains bâtis (cf. annexe : cahier des charges).

R8 : Sensibilisation des acquéreurs de lots à une gestion écologique des emprises et prescriptions à respecter

Cette mesure sont reprises dans le règlement et le cahier des charges du lotissement. Ainsi, elles deviennent des règles à respecter par chacun des colotis dans le cadre de l’obtention de leur permis de construire. (cf. annexes), et par l’ASL pour la gestion du boisement préservé (gestion extensive, sans intervention humaine).

La gestion des espaces verts communs (espace boisé) sera faite par l’ASL qui aura la charge de l’entretien de cet espace vert, en tant que propriétaire, selon le respect du règlement du lotissement, et du cahier des charges.

INTITULE DE LA MESURE			PHASE
R9	Préservation de la qualité des surfaces par enherbement et lutte contre les espèces envahissantes		Travaux
OBJECTIFS DE LA MESURE	ESPECES ET/OU HABITATS NATURELS VISES	MESURE EPROUEE / RETOURS D'EXPERIENCES	
- Eviter et réduire la dégradation des habitats naturels et des habitats d'espèces - Limiter le développement des espèces invasives	- Toute faune et flore indigènes	Oui	
DESCRIPTION ET DETAILS TECHNIQUES			

Préservation de la qualité des habitats par enherbement des surfaces

La revégétalisation des dépôts et autres zones remaniées du chantier sera systématique afin d'éviter le développement d'espèces envahissantes et donc la dégradation de la qualité du milieu.

Elle sera adaptée à la végétation initialement présente. Il sera **utilisé des essences similaires aux compositions floristiques des milieux environnants**.

Elles devront provenir d'entreprises productrices fournissant des semences à partir de souches locales pour ne poser aucun problème de « pollution génétique ». Les souches sélectionnées seront validées en concertation entre l'écologue et les paysagistes.

Un suivi de cette mesure sera effectué par l'écologue en charge du contrôle externe du chantier.

- Contrôle et suivi de la mise en place et du respect des mesures;
- Remise en état soignée du site en fin de chantier avec l'élimination de tous les déchets de diverses natures et l'enlèvement de tous les matériaux utilisés pour la mise en œuvre des travaux.

Lutte contre les espèces envahissantes

Des espèces envahissantes ont d'ores et déjà été observées sur le périmètre d'étude. De plus, la réalisation des chantiers, le remaniement des terres et le déplacement des véhicules sont propices au développement des espèces envahissantes.

Ainsi, afin de limiter le développement et la prolifération d'espèces exotiques envahissantes lors des travaux, des mesures adaptées seront prises.

- Aucun apport de terre végétale ne sera réalisé, la terre végétale d'origine sera récupérée et réutilisée dans le cadre des aménagements ;
- Ensemencement systématique des surfaces mises à nu.

PLANNING OPERATIONNEL

- Pendant toute la durée des travaux

LOCALISATION

Ensemble du site et plus particulièrement les zones concernées par les travaux.

PERSONNE EN CHARGE DE LA MESURE, DU CONTROLE ET DU SUIVI	EVALUATION ET SUIVI
- Maître d'ouvrage pour le suivi du respect de la mesure - Entreprise - Ecologue pour l'accompagnement sur le choix des essences	- Nombre d'interventions - Espèces concernées et nombre de stations - Surface ensemencée

INTITULE DE LA MESURE			PHASE
R10	Mise en place d'un système de traitement des eaux en phase chantier pour limiter les MES		Travaux
OBJECTIFS DE LA MESURE	ESPECES ET/OU HABITATS NATURELS VISES	MESURE EPROUVEE / RETOURS D'EXPERIENCES	
- Limiter la pollution, la dégradation des habitats naturels et des habitats d'espèces et la destruction d'individus	- Faune et flore aquatiques, semi-aquatiques et poissons - Milieux humides	Oui	

DESCRIPTION ET DETAILS TECHNIQUES

Les risques sur la qualité des eaux et les habitats naturels en phase travaux sont principalement liés aux périodes de dégagement des emprises, de terrassements et d'aménagement des ouvrages d'art au niveau des fossés, des boisements préservés et la mare (hors emprise projet). Durant ces périodes, les terrains seront mis à nus, des particules fines sont émises.

Afin de limiter les risques de pollution sur tous les milieux à préserver par les matières en suspension (MES), et donc la dégradation de la qualité des eaux, des dispositifs tels que des cordons de terre enroulés dans des bâches filtrantes en coco, des barrières minérales seront mis en place.

Ces filtres resteront en place durant toute la durée des travaux et devront être efficaces durant toute la durée du chantier ; ils seront ainsi vérifiés régulièrement et changés autant que nécessaire. Ainsi, la personne habilitée en charge du suivi vérifiera la bonne efficacité de ceux-ci lors de ces visites de terrain. Si ceux-ci semblent défectueux ou non-efficaces, les filtres seront immédiatement changés.

Au niveau des zones les plus sensibles, les berges des fossés d'évacuation pourront être recouverts de géotextile afin de limiter tout transport de MES.



Figure 3 : A gauche, filtre à paille non fonctionnel, à droite, filtre à paille et barrière minérale efficaces (© ECOTONE)

PLANNING OPERATIONNEL
- Pendant toute la durée des travaux

LOCALISATION	
Abords des milieux à préserver et milieux humides hors zone d'étude : boisements, fossés, mare.	
PERSONNE EN CHARGE DE LA MESURE, DU CONTROLE ET DU SUIVI	EVALUATION ET SUIVI
- Entreprise pour leur respect - Maître d'ouvrage pour le suivi du respect de la mesure	- Nombre de dispositifs de filtration mis en place - Nombre d'interventions pour changer les dispositifs de filtration mis en place

INTITULE DE LA MESURE			PHASE
R11	Protection des milieux humides, du sous-sol et des milieux sensibles en phase chantier		Travaux
OBJECTIFS DE LA MESURE	ESPECES ET/OU HABITATS NATURELS VISES	MESURE EPROUEE / RETOURS D’EXPERIENCES	
- Limiter la pollution et la dégradation des habitats naturels et des habitats d’espèces	- Toute faune et flore indigène	Oui	

DESCRIPTION ET DETAILS TECHNIQUES

- Les risques sur la qualité des eaux en phase travaux sont principalement liés :
- Aux périodes de dégagement des emprises, de terrassements et d'aménagement: durant ces périodes, les terrains seront mis à nus et une éventuelle pollution accidentelle atteindra par exemple plus rapidement les nappes souterraines et les milieux sensibles adjacents ;
 - Aux installations de chantier : stockage et manipulations de produits polluants comme les hydrocarbures.

Les mesures générales consistent à éviter toute pollution dans les milieux humides et/ou sensibles et la nappe phréatique durant les périodes de travaux. Ces mesures préventives, relatives aux incidences hydrauliques potentielles du chantier, passent par le respect des modalités d’exécution des travaux. Une attention toute particulière sera portée au niveau de la mare (qui est toutefois hors emprise chantier) afin de limiter toute atteinte sur celle-ci.

Mesures préventives

- Utilisation d’engins en bon état d’entretien ;
- Mise en place d’un équipement minimum des aires de chantier (bacs de rétention pour produits dangereux ou toxiques, bidons destinés à recueillir les huiles usagées…) ;
- Mise au point d'un plan de circulation de chantier excluant le stationnement et l'entretien du matériel et d'une signalétique de chantier précisant les interdictions en matière d'entretien et d'approvisionnement des engins en zone sensible ;
- Interdiction des rejets sur le site (vidange par exemple). L’entretien, la vidange, le stationnement et le ravitaillement des véhicules de chantier seront réalisés sur une aire aménagée à cet effet, à l’écart des cours d’eau et des milieux naturels sensibles. Ces aires seront imperméabilisées par un compactage des sols ou à l’aide d’une aire étanche mobile, avec la mise en place d’un équipement minimum avec des bacs de confinement et/ou des fossés ;
- Lavage des toupies à béton interdit à proximité immédiate des cours d’eau et des milieux à préserver ;
- Stockage des huiles et carburants interdit en dehors des emplacements aménagés à cet effet (par exemple, cuve à double paroi ou à simple paroi sur rétention) ;
- Stockage de matériaux interdit à proximité immédiate des cours d’eau et des milieux à préserver, afin de limiter les risques d’apport de matières en suspension dans les eaux et des milieux naturels ;

- Stockage des produits polluants sur des aires étanches, abritées de la pluie ;
- Evacuation de produits ou substances par simple déversement dans les cours d'eau interdite ;
- Collecte et traitement des eaux sanitaires issues de la base de vie par un système autonome ;
- Collecte et traitement des eaux pluviales par un réseau configuré pour une pluie d’occurrence 2 ans avant le rejet dans le milieu naturel ;
- Récupération des boues dans des bacs étanches, décantation, recyclage puis évacuation hors chantier par containers étanches dans un dépôt ;
- Mise en place de fossés provisoires et de dispositifs provisoires de traitement sur l'ensemble du linéaire du chantier : les dispositifs de type « filtres à paille » ou équivalents seront mis en œuvre, y compris pour les zones de dépôts de matériaux en dehors des emprises. Les dispositifs provisoires de traitement seront dimensionnés en fonction des impluviums et points de rejets du chantier. La surveillance et l’entretien de ces dispositifs seront réalisés tout au long du chantier et les dispositifs pourront être adaptés en fonction de l’avancement du chantier et des contrôles environnementaux effectués pendant les travaux ;
- Etablissement d'un schéma d'intervention de chantier en cas de pollution accidentelle, détaillant la procédure à suivre en cas de pollution grave et les moyens d'intervention en cas d'incident (évacuation du matériel ou matériaux à l'origine de la pollution, mise en place de produits absorbants, curage des sols, etc.) ;
- Contrôle et suivi de la mise en place et du respect des mesures ;
- Remise en état soignée du site en fin de chantier avec l’élimination de tous les déchets de diverses natures et l’enlèvement de tous les matériaux utilisés pour la mise en œuvre des travaux.

Mesures d'interventions ou curatives

- Application des modalités des plans de secours établis en liaison avec les SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et des modalités préétablies en cas de rejets accidentels;
- Kit de dépollution placé dans les véhicules de chantier ;
- Enlèvement immédiat de terres souillées ;
- Utilisation des techniques de dépollution des sols et des nappes dans les zones à faible coefficient de perméabilité pour bloquer la progression de la pollution et la résorber (réalisation d'un piézomètre de contrôle et analyses d’eau en différents points …) ;
- Dépollution des eaux de ruissellement par écrémage, filtrage avant rejet dans le milieu naturel.

PLANNING OPERATIONNEL

Avant et pendant la phase de chantier

LOCALISATION

Abords des milieux à préserver et milieux humides hors zone d’étude : boisements, fossés, mare.

PERSONNE EN CHARGE DE LA MESURE, DU CONTROLE ET DU SUIVI	ÉVALUATION ET SUIVI
- Opérateur : Entreprises chargées des travaux - Contrôle et suivi : Maître d’ouvrage	- Plan de circulation du chantier - Schéma d’intervention en cas de pollution accidentelle - Matériel de stockage de substances polluantes en place - Respect des recommandations - Nombre de pollutions accidentelles - Etat du site en fin de chantier (déchets non éliminés ou retirés...) - Compte-rendu de suivi de chantier

INTITULE DE LA MESURE			PHASE
R12	Sauvetage et déplacement de petite faune		Travaux
OBJECTIFS DE LA MESURE	ESPECES ET/OU HABITATS NATURELS VISES	MESURE EPROUEE / RETOURS D'EXPERIENCES	
- Eviter et réduire le risque de destruction d'individus	- Toute petite faune indigène	Oui	
DESCRIPTION ET DETAILS TECHNIQUES			

Des opérations de sauvetage seront mise en œuvre juste avant la réalisation des travaux de défrichage et de déboisement. Celles-ci seront réalisées par un écologue muni des autorisations nécessaires, et les individus capturés seront déplacés sur une zone favorable préalablement identifiées, en dehors des zones de travaux. Les captures seront réalisées au plus tôt une semaine avant le début des travaux, et dans l'idéal un ou deux jours avant le commencement des travaux.

Sauvetage de reptiles, amphibiens et micro-mammifères

Juste avant le démarrage des travaux, les amphibiens présents au niveau des zones concernées par les travaux seront recherchés et capturés pour être déplacés en dehors des zones de travaux.

Tout comme pour les amphibiens, des opérations de recherche et de captures seront menées avant la réalisation des travaux. Ce sauvetage sera réalisé en journée, aux périodes les plus propices pour contacter ces espèces.

La manipulation sera réduite au maximum et le déplacement vers le site d'accueil (abords de l'Aussonnelle) sera effectué le plus rapidement possible.

Ce sauvetage fera l'objet d'un compte-rendu qui consignera les espèces récupérées, le nombre d'individus, le stade de développement et le sexe si identifiable.

Les autres taxons feront l'objet de mesures de sauvetage spécifique précisées dans le dossier de demande de dérogation (Adaptation des techniques d'abattage des arbres, vérification de la présence de Chiroptères dans le bâti et Sauvetage et déplacement de Chiroptères).

PLANNING OPERATIONNEL
Avant la phase de chantier
LOCALISATION
Ensemble du site et des milieux favorables

PERSONNE EN CHARGE DE LA MESURE, DU CONTROLE ET DU SUIVI	ÉVALUATION ET SUIVI
- Opérateur : Ecologue - Contrôle et suivi : Ecologue	- Nombre d'individus capturés et déplacés - Espèces concernées - Compte-rendu de suivi de chantier

Renforcement des mesures de compensation

Aussi, la DREAL recommande une compensation sur 30 ans et non 20 ans. Le coût de gestion devra être recalculé en ce sens.

La SAS PROMO TEAM, du groupe Compagnie Immobilière Jacques JULLIEN, s'engage effectivement sur 30 ans. Une annexe à la convention avec NMP sera rédigée et signée, et les coûts revus.

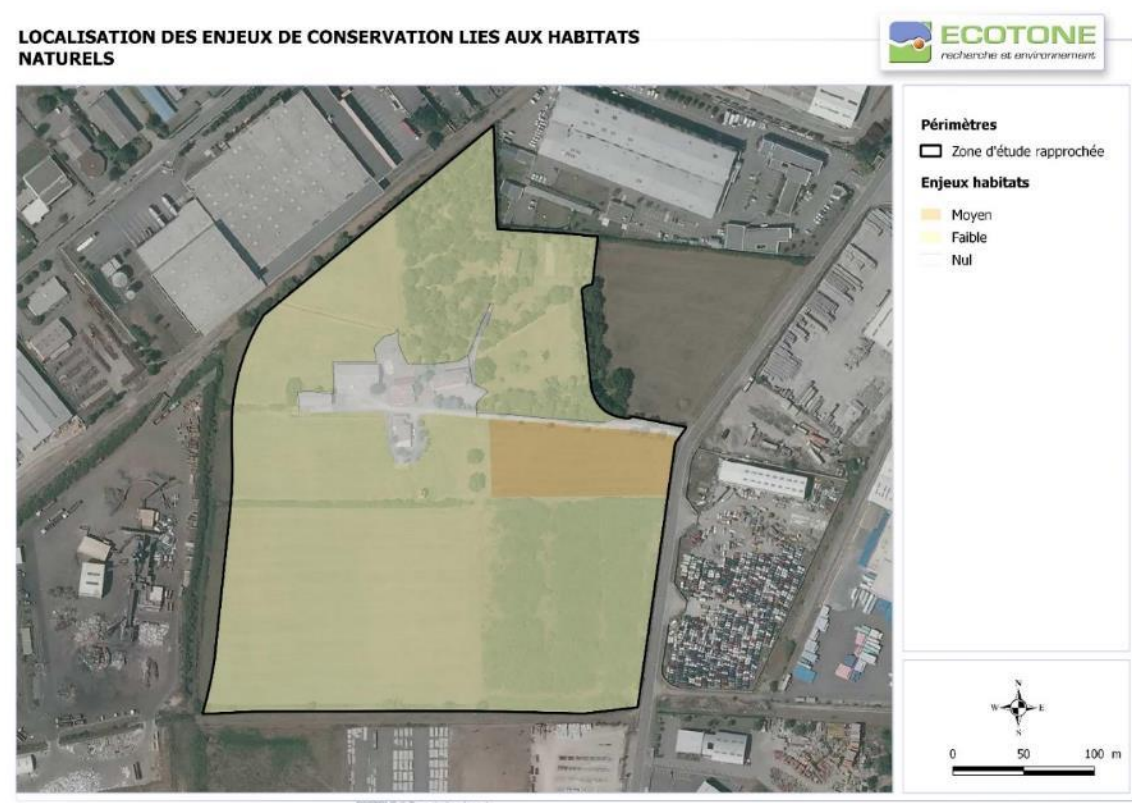
Points particuliers du dossier (remarques DREAL)

Habitats naturels

Etat initial :

p.28 - Le tableau relatif au niveau d'enjeux de conservation des habitats naturels identifie des enjeux nuls, faibles et moyens, tandis que la cartographie relative à ces mêmes habitats naturels page suivante propose des enjeux nuls, assez forts et forts.

La carte du dossier était en effet erronée, et n'était pas en accord avec le tableau. Ci-dessous, voici la carte correcte.



Chiroptères

p.61- Deux bâtiments, cartographiés en p 40 comme zones de refuge et de reproduction des Chiroptères du cortège des milieux bâtis ne semblent pas concernés par la mesure MR3 Il conviendrait d'expliquer pourquoi.

Tous les bâtiments sont concernés par les opérations de vérification de Chiroptères dans le bâti, car ceux-ci sont tous favorables en tant que zone de refuge et de reproduction pour les Chiroptères (même les bâtiments F et C, cf le premier paragraphe de la mesure). Ils feront l'objet de vérifications externes et internes pour voir si des Chiroptères s'y abritent.

Cependant, les opérations de détuilage sont ciblées sur certains bâtiments en particulier (tout le bâti sauf le hangar F et la ruine C, cf. le deuxième paragraphe de la mesure MR3). En effet, ces opérations ne sont pas utiles sur ces bâtiments pour deux raisons :

- La ruine C est composée uniquement des murs du bâti : il n'y a pas de tuiles à enlever et vérifier ;
- Le toit du hangar F est fait en plaques de fibrociment et la charpente est en métal et n'offre pas de gîtes favorables pour ces les chauves-souris. Les plaques de fibrociment offrent également peu de possibilités de gîtes et sont très peu favorables à l'installation de Chiroptères.

Points particuliers du dossier (remarques AFB)

Description de la phase travaux

D'une part, la description de la phase de travaux devra comprendre :

- dégagement des emprises : période, modalités techniques, modalité d'évacuation et de valorisation des déchets verts ;
- plate-forme de chantier : description, localisation sur un document cartographique, surface en m² ;
- importation de matériaux : nature et cubage en m³ ;
- exportation de matériaux : nature et cubage en m³ ;
- zones de stockage (matériaux inertes) : localisation sur un document cartographique, surface en m², nature et cubage des matériaux stockés en m³ ;
- zones de stockage (substances écotoxiques) : localisation sur un document cartographique, surface en m², nature et cubage des substances stockées en m³, modalités d'intervention en cas de rejet accidentel ;
- aires de stationnement : description, localisation sur un document cartographique, surface en m² ;
- pistes : description, localisation sur un document cartographique, linéaire en m, surface en m² ;
- gestion des eaux usées : description, localisation sur un document cartographique, modalités techniques, point de rejet dans le milieu naturel ;
- gestion des eaux pluviales : description, localisation sur un document cartographique, modalités techniques, occurrence de la pluie de référence, point de rejet dans le milieu naturel ;
- modalités de remise en état (si en dehors de la zone d'exploitation).

Certains éléments demandés n'ont pas été présentés dans le dossier de demande de dérogation à l'article L-411-1 du code de l'environnement, mais l'ont été dans le permis d'aménager. Ils sont résumés ci-après.

L'impact sur l'écosystème est un point qui sera mentionné dans le CCTP des travaux d'aménagement. La maîtrise d'œuvre ainsi que les entreprises seront sensibilisées à travers les différentes réunions de préparation de l'opération, sous l'égide d'un écologue. Le chantier sera organisé pour minimiser cet impact, et son exécution sera particulièrement suivie tout au long des travaux, sous le contrôle d'un écologue.

La base vie du chantier ainsi que les places de stationnements seront situées à l'entrée du site, en son milieu, afin de ne pas perturber la mare plus au nord. Les eaux usées de la base vie seront collectées via des systèmes de cuves étanches.

En phase chantier et notamment lors des terrassements, les intervenants devront prévoir des systèmes de pentes des fonds de forme afin de drainer les eaux pluviales via des collecteurs de type fossés. Les pluies considérées sont d'occurrences décennales dans le cadre d'une rétention, et vingtennale dans le cas d'une infiltration possible (cette hypothèse devra être confirmée par les calculs d'un géotechnicien, avec tous les paramètres attendants). Ces occurrences seront conformes aux recommandations du service du Cycle de l'Eau de Toulouse Métropole. Dans le cadre d'une rétention, le point de rejet sera le réseau public canalisé enterré situé sous le Chemin de Bordeblanque. Si une infiltration est possible, elle sera réalisée dans les strates sous-jacentes du bassin situé au milieu du projet. Ce bassin sera végétalisé.

Les différentes zones de stockage des matériaux (terre végétale, matériaux d'apport, matériaux à sortir du site, matériaux du site transférés ailleurs sur site), seront installées loin des zones boisées conservées, de la mare, éléments fréquentés par une faune sensible. Ainsi, ces zones de stockage seront centralisées au milieu du projet. Pour synthétiser tout cela, un plan d'installation de chantier sera diffusé aux entreprises et son application stricte sera surveillée. La zone de gestion des déchets sera particulièrement identifiée sur le plan d'installation chantier, en bord de voie de circulation des engins à proximité de la base vie en entrée de site, et loin des zones sensibles faune-flore. L'enlèvement régulier de ces déchets, sera programmé de façon régulière. Ces déchets seront, suivant leur nature, retraités des centres de retraitement ad-hoc. (Application de la réglementation)

En phase chantier, la circulation des engins sera règlementée pour éviter de s'approcher des secteurs sensibles précédemment cités (et mis en défens). Un plan de circulation sera également rédigé et diffusé à tous les intervenants, en indiquant les tolérances laissées aux engins, nécessaires pour la réalisation des travaux. Les équipes de chantier seront également sensibilisées par leur hiérarchie. En période de temps secs, une humidification des sols sera réalisée pour éviter une tempête de poussière localisée, si le vent venait à se lever.

Enfin, la fin de chantier sera soulignée par la remise en état du site : hormis les aménagements créés sur le site, les plateformes devront être régalées afin d'épouser au maximum la forme et la topographie d'origine du site. Tous les matériaux apportés, devront être retirés. La base vie devra être démontée et la plateforme devra également être remise en état.

- l'entretien des espaces végétalisés (arbres sénescents) entre le 1er octobre et le 30 novembre ;
- l'entretien des espaces végétalisés (milieux boisés, milieux ouverts et semi-ouverts) entre le 1er septembre et le 31 mars ;
- l'entretien du réseau de collecte des eaux pluviales entre le 1er septembre et le 30 janvier ;
- la mise en place d'échappatoires au niveau du réseau de collecte des eaux pluviales ;
- l'obturation par une grille des ouvertures donnant accès aux équipements électriques ;
- l'obturation par une grille ou un opercule de l'ensemble des éléments métalliques creux (éléments de structure, portiques, poteaux de panneau de signalisation, etc.) ;
- le stockage des substances écotoxiques au niveau de cuves/contenants à double parois ou au niveau de cuves/contenants à simple paroi sur rétention ;

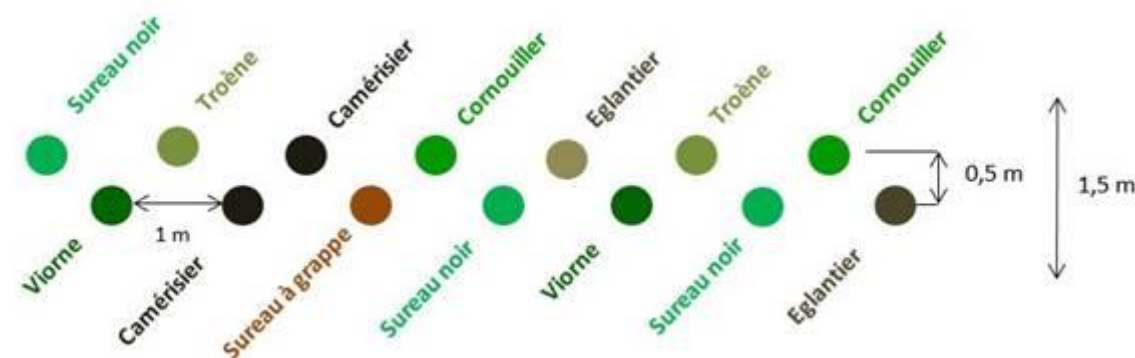
Un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être en espace vert, engazonné et planté tel que demandé par le PLU. Les merlons paysagés végétalisés seront également engazonnés et plantés. Ces plantations seront à intégrer au permis de construire déposé par l'acquéreur. La plantation d'espèces végétales exogènes, voire envahissantes, sera proscrite (voir règlement de lotissement et cahier des charges)

Chacune des clôtures entourant les parcelles sera accompagnée par une haie constituée d'essences variées locales. La végétalisation des zones enherbées se fera à partir de la terre végétale récupérée sur site.

Les haies buissonnantes plantées sur deux rangs seront préférées dans le cadre de ces aménagements.

Chaque exploitant de lot aura à la charge l'entretien régulier de ses espaces verts (tonte des zones engazonnées, taille des haies et des arbres). L'ASL a en charge l'entretien des espaces communs (cf. cahier des charges).

Leur dimension verticale ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m afin de respecter les indications inscrites dans le règlement du PLU. Comme indiqué précédemment, les essences indiquées ci-après seront les seules autorisées. Cependant, les espèces sélectionnées seront plantées en alternance afin d'obtenir une haie diversifiée et la plus propice possible aux espèces animales ubiquistes.

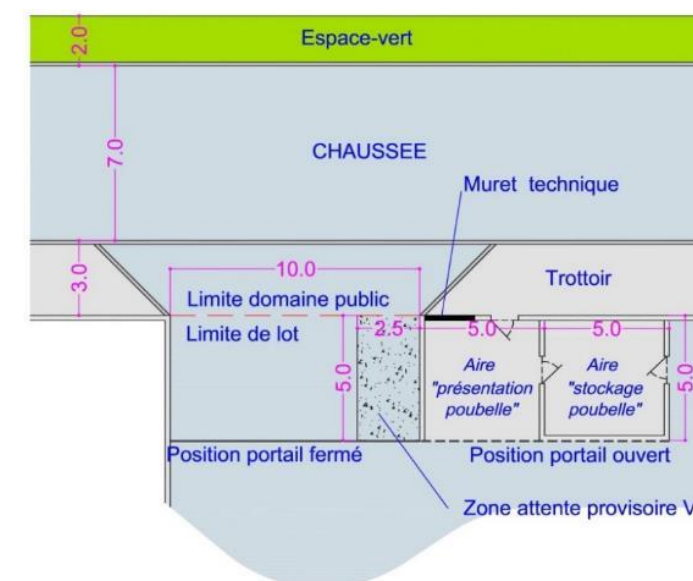


Chaque lot devra être aménagé de manière à ne pas porter de risque quelconque sur les parcelles voisines, du lotissement ou non, et notamment sur les zones sensibles boisées ou marécageuses pour les lots à proximité. Les matériaux, équipements ou fournitures devront être entreposés sur les lots avec une protection visuelle (écran visuel végétal de hauteur adapté, entourant complètement l'aire de stockage,

constitué d'essences locales adaptées) pouvant constituer le périmètre du lot. (PLU, règlement de lotissement et cahier des charges)

Des clôtures en panneaux à mailles rigides fermeront les lots, de manière à ne pas donner d'accès aux zones sensibles. ((PLU, règlement de lotissement et cahier des charges)

Chaque lot gèrera ses déchets grâce à deux zones de dépose en entrée de lot.



Les services communaux réaliseront l'enlèvement conformément au planning de la ville.

Les eaux usées des lots se rejeteront dans un tabouret de branchement. Chaque lot rejettera donc ces effluents dans le réseau gravitaire enterré, commun au lotissement, sous la voie primaire de desserte. Ce réseau aura son point d'exutoire connecté au réseau public d'eaux usées située sous le Chemin de Bordeblanque. Aucune fosse ou solution de stockage des eaux usées ne sera acceptée.

Chaque lot devra également mettre en place une solution de pré-rétention, et d'écêtement des débits sur sa parcelle, avant rejet dans le réseau pluvial créé sous la voie primaire de desserte du lotissement. En effet, bien que le lotissement dispose d'un système de rétention global, chaque lot participe quand même en intégrant de petites rétentions individuelles.

Les eaux industrielles devront être stockées dans des systèmes étanches, et devront faire l'objet d'enlèvements réguliers (pompage par exemple) pour être exportées vers des sites de traitement spécialisés. Il est strictement interdit de rejeter un quelconque effluent pollué dans les réseaux eaux usées ou eaux pluviales du site. Tous les paramètres précédemment cités figurent sur le règlement de lotissement et le cahier des charges)

Des échappatoires seront intégrés au réseau de collecte des eaux pluviales.

- la collecte et traitement des eaux industrielles (rétention des métaux lourds et des substances écotoxiques) puis rejet dans le réseau communal des eaux usées (si accord de l'inspection des ICPE et du gestionnaire de réseau) ou exportation vers des installations de traitement spécialisées ;
- l'application de mesures préétablies en cas de rejet accidentel de substances écotoxiques ;
- la collecte des eaux pluviales ruisselant sur les voies d'accès et les aires de ruissellement par un réseau configuré pour une pluie d'occurrence 10 ans de 2 heures, puis rejet dans le réseau pluvial communal, ou rejet dans le milieu naturel avec abattage des matières en suspension dans un bassin de décantation et rétention des hydrocarbures par un déshuileur ;
- la collecte des eaux pluviales ruisselant sur les bâtiments, les voies cyclo-pédestres et les espaces végétalisées par un réseau configuré pour une pluie d'occurrence 10 ans de 2 heures, puis rejet dans le milieu naturel au niveau d'un bassin d'infiltration ;
- le confinement des eaux des d'incendies pour une pluie d'occurrence 2 ans de 2 h ;
- la collecte des eaux sanitaires puis rejet dans le réseau communal des eaux usées ;
- la gestion de l'éclairage (orientation des lampes vers le bas, absence d'UV, température inférieure à 60°C) des installations principales (bâtiments et voies d'accès : 200 Lux sur la période nocturne 6H00 – 21H00, 200 Lux avec détecteur de mouvements sur la période nocturne 21H00 – 6H00) et des installations annexes (aire de stationnement et voies cyclo-pédestres : 10 Lux sur la période nocturne 6H00 – 21H00, 10 Lux avec détecteur de mouvements sur la période nocturne 21H00 – 6H00).

Bibliographie

Françoise Desbordes, « Cartographier l'évolution de la périurbanisation autour de Toulouse », *Sud-Ouest européen*, 31 | 2011, 11-27.

L'hydrocurage des réseaux d'eau usée, et d'eau pluviale sera réalisée par chaque colotis. L'ASL aura en charge l'hydrocurage sur les réseaux de la voie primaire de desserte du lotissement.

Le réseau d'eau pluviale sera pourvu de point de captage de type grille, et non avaloir. Ainsi, il pourra être évité que certains animaux se piègent dans ce réseau (cf. annexe : cahier des charges).

Les équipements électriques seront tous complètement fermés, ceci étant imposé par les services ENEDIS pour la protection des personnes.

Tout élément métallique de sol (regard, chambre) disposera d'un système de ventilation (opercule par exemple). (Intégré au CCTP)

En cas d'incendie et afin de contenir les eaux d'extinction, une vanne martelière pourra être intégrée sur chaque lot, au système de pré-rétention des eaux pluviales, en son point de sortie. Ce système de confinement et de pré-rétention pourra également servir dans le cas d'un déversement accidentel de substances écotoxiques, dans ce réseau. (cf. annexe : cahier des charges)

Les eaux de ruissellement du bâtiment de chaque lot, et des infrastructures attenantes, seront bien dimensionnées pour des occurrences de pluies décennales, comme stipulé dans les paragraphes précédents.

Enfin, l'éclairage sur l'ensemble du lotissement sera étudié et imposé de telle manière que les circulations piétonnes et de véhicules disposent des minima de puissance nécessaires à leur sécurité. Par ailleurs, les flux d'éclairage seront réalisés afin de ne pas perturber la faune des zones sensibles, avec une orientation étudiée (cf. annexe : cahier des charges, conformément à la réglementation).

Annexe : Règlement du lotissement

PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux. Il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune de Colomiers sur la zone «1UE » définies au plan local d'urbanisme en vigueur et applicable à la date de délivrance du permis d'aménager.

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles devant s'appliquer au lotissement d'activités dit « ZA BORDEBLANQUE ».
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur un ou plusieurs lots
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot, bâti ou non bâti.

CARACTERE DE LA ZONE « 1UE »

Cette zone est destinée à recevoir des activités tertiaires à l'exclusion des activités commerciales à destination des particuliers.

- **ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS**

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE).

- **ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE).

- **ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES**

1. LES ACCES

Les accès aux lots se feront suivant les accès (10,0m) prévus à cet effet, mentionnés sur le plan de composition du lotissement et correspondant également au bornage des lots.

Les accès devront présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens. Leurs dimensions et leur position sur le lot, ne sont pas modifiables.

Les accès devront être aménagés de manière à ne pas empiéter sur le domaine public. Aucune entrave à la libre circulation sur la voie (chaussée et piétonnier), ne devra exister. Les aménagements de type portails et portillons, quels que soient leur type, devront fonctionner à

PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

l'intérieur du lot aménagé. Le portail sera constitué d'un recul de 5 m minimum de la limite du lot.

2. LES VOIRIES PRIVEES INTERNES AU LOT

- Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (Zone 1UE).

- **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE).

1. ASPECTS EXTERIEURS DES RESEAUX

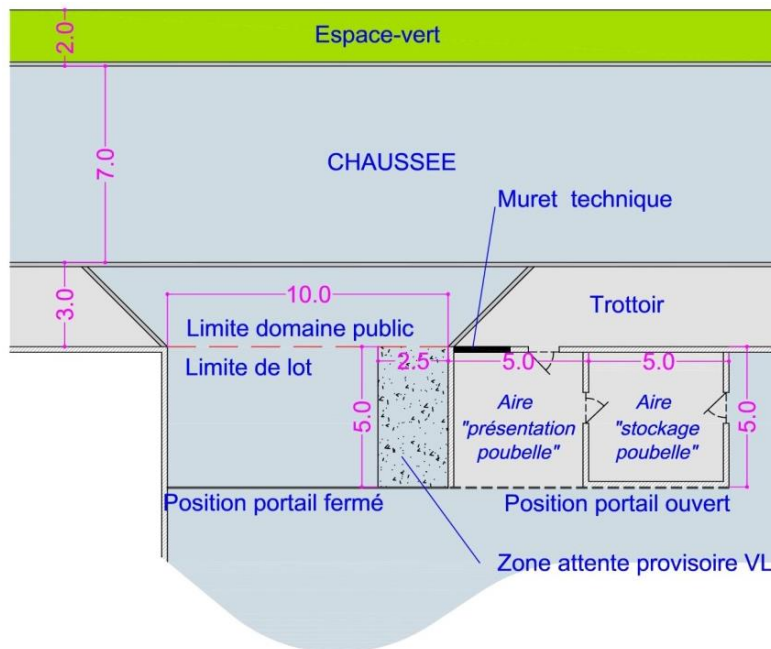
Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Les coffrets d'alimentation électrique, télécom, eau potable, seront disponibles en limite de lot, côté intérieur du lot, dans un muret maçonné comme évoqué ci-avant (article 11, §2) ainsi que sur le schéma de principe. Les regards d'attente de branchement eaux pluviales et usées seront également en attente, environ 1,00m à l'intérieur de chaque lot. La position et les dimensions des réseaux en attente sur le lot ne sont pas modifiables.

2. AIRES DE PRESENTATION DES DECHETS

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE). Chaque lot devra disposer de son aire de présentation bétonnée. Elle devra satisfaire aux prescriptions du concessionnaire. Les déchets devront être triés et présentés la veille au soir de la collecte, dans des conteneurs dédiés à cet usage. Ces derniers devront être rentrés au maximum en fin de matinée le lendemain de la collecte. Les aires seront décomposées en une partie bâtie et couverte, et en une partie à ciel ouvert :

PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT



Enfin, elles devront être équipées toutes deux, de points d'eaux et d'évacuations adaptées aux effluents.

• **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. GENERALITES

Chaque lot devra être aménagé de manière à ne pas porter de risque quelconque sur les parcelles voisines, du lotissement ou non.

Lors des travaux, notamment en phase de terrassement, l'accès ainsi que le dépôt de remblais, est interdit sur les lots voisins.

• **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIRIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.**

- 10 mètres par rapport au chemin de Bordeblanque
- 10 mètres de la voie ferrée

PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

- **ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 8 mètres par rapport à la voirie interne du lotissement
- 5 mètres par rapport aux limites séparatives entre lots
- 10 mètres par rapport aux limites externes du lotissement
- Les locaux OM et aires de présentation s'implanteront dans les zones non-aedificandi, constituées par une bande de 8 m (en façade de lot) et une bande de 5 m (en limite séparative entre lots), comme indiqué sur le plan.

Le rattachement de plusieurs lots est autorisé. Dans ce cas, les règles de limites séparatives s'appliqueront aux limites extérieures de l'ensemble foncier, constitué des lots rattachés.

- **ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE).

- **ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol sera de 50%.

- **ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE).

- **ARTICLE 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE).

1. ZONES TECHNIQUES OU DE STOCKAGE

Les matériaux, équipements ou fournitures devront être entreposés avec une protection visuelle (écran visuel végétal de hauteur adapté, entourant complètement l'aire de stockage, constitué d'essences locales adaptées) pouvant constituer le périmètre du lot.

2. CLOTURES

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE).

Afin de présenter une uniformité, toutes les clôtures du lot acquis, seront constituées de panneaux à mailles rigides de couleur vertes. La hauteur totale des clôtures, portails et portillons, est limitée à 1,8m (incluant le muret support). Celles-ci devront être implantées et

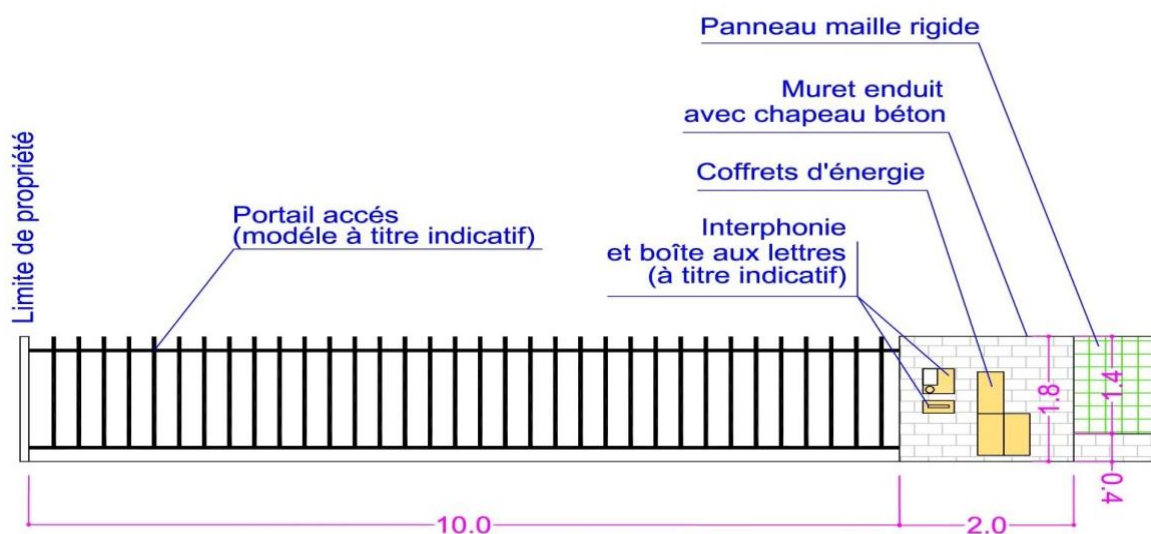
PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

installées dès la fin de phase de terrassement. Ainsi, les travaux d'aménagement des lots ne devront pas être réalisés avec des clôtures provisoires, mais définitives.

- Pour les clôtures donnant sur une voie (Chemin de Bordeblanque ou voie interne du lotissement), l'attache au sol devra comporter un muret de 0,4m de hauteur visible au-delà du niveau fini du sol. Ce muret devra être enduit d'une teinte blanche.

Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambage, sans dés de fondation apparents. Le muret devra être implanté à l'intérieur du lot, sa façade extérieure se présentant en limite séparative de la voie. Un caperon plat ou béton sera prévu. La hauteur de la clôture ne pourra donc excéder 1,4m pour que l'ensemble muret + clôture ne dépasse pas 1,8m.

- Pour les clôtures en limite séparative et en limite de périmètre de l'opération, la mitoyenneté est autorisée. Dans le cas où un muret ne serait pas utilisé, les poteaux des panneaux à mailles rigides, devront être pris dans des plots béton encreés dans le sol.
- Pour les entourages des portails d'accès (de dimension 10,0m), un mur maçonné devra intégrer les boîtes aux lettres, les coffrets de distribution d'énergie (électricité, gaz, télécom) et, éventuellement, le système d'interphonie suivant le schéma de principe suivant :



PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

• ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DE VEHICULES

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE).

• ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les règles d'urbanisme en vigueur du PLU sont applicables (zone 1UE). Un minimum de 20% de la surface du lot devra être en espace vert, engazonné et planté tel que demandé par le PLU. Les merlons paysagés végétalisés devront également être engazonnés et plantés.

Ces plantations seront à intégrer au permis de construire déposé par l'acquéreur.

La plantation d'espèces végétales exogènes, voire envahissantes, sera proscrite ;

Chacune des clôtures entourant les parcelles sera accompagnée par une haie constituée d'essences variées locales ;

La végétalisation des zones enherbées se fera à partir de la terre végétale récupérée sur site.

Les haies buissonnantes plantées sur deux rangs seront préférées dans le cadre de ces aménagements. Un exemple est présenté au niveau du schéma ci-après.

Leur dimension verticale ne devra pas dépasser une hauteur de 1,80 m afin de respecter les indications inscrites dans le règlement du PLU. Comme indiqué précédemment, les essences indiquées dans le paragraphe ci-après seront les seules autorisées. Cependant, les espèces sélectionnées devront être plantées en alternance afin d'obtenir une haie diversifiée et la plus propice possible aux espèces animales ubiquistes.

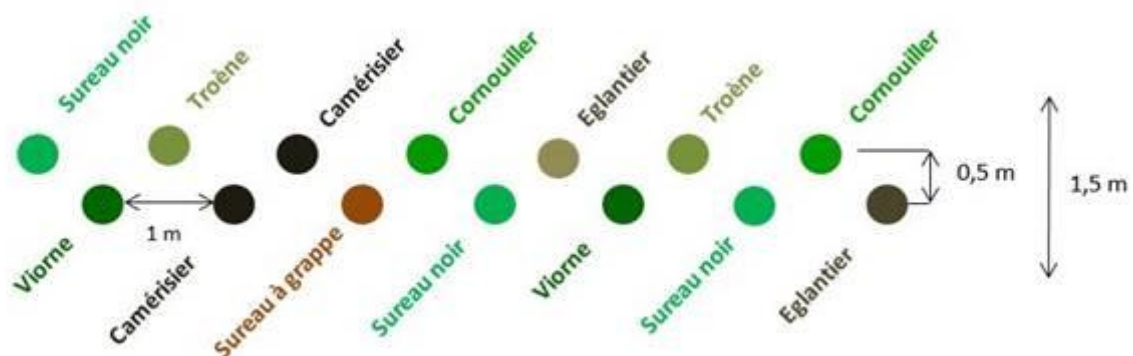


Schéma d'une haie buissonnante plantée sur deux rangs

PA 10 : REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Palette végétale

Les haies seront constituées d'essences végétales les plus proches possibles de celles constituant les haies qui seront détruites et de provenance locale (utilisation du label Végétal local). Elles se composeront d'essences locales et seront hautes ou buissonnantes. Les espèces plantées pour la reconstitution de haies hautes seront par exemple :

- Pour la strate arborée : le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), le Chêne sessile (*Quercus petraea*), Chêne pédonculé (*Q. robur*), l'Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)...
- Pour la strate arbustive : le Troène (*Ligustrum vulgare*), le Sureau noir (*Sambucus nigra*), le Prunellier (*Prunus spinosa*), l'Eglantier (*Rosa canina*)... ;
- Pour la strate herbacée/lianes : le Lierre (*Hedera helix*) la Bryone dioïque (*Bryonia dioica*), le Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*).

Espèces herbacées possibles	
Scabieuse colombarie	<i>Scabiosa columbaria</i>
Flouve odorante	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>
Brome mou	<i>Bromus hordeaceus</i>
Achillée millefeuilles	<i>Achillea millefolium</i>
Marguerite commune	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>
Lotier corniculé	<i>Lotus corniculatus</i>
Gesse des prés	<i>Lathyrus pratensis</i>
Centauree noire	<i>Centaurea nigra</i>
Fromental	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Vesce des haies	<i>Vicia sepium</i>
Caille lait blanc	<i>Galium mollugo</i>

Annexe : cahier des charges

ZA DE BORDEBLANQUE

CAHIER DES CHARGES applicable en complément du PLU et du règlement de lotissement.

- **ARTICLE I – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. GENERALITES

Les talus définitifs après aménagement devront respecter, en déblais ou en remblais, une pente maximale de 3H/2V (3 unités horizontales pour 2 unités verticales) à moins que l'étude géotechnique ne préconise une pente plus douce. Suivant que le talus est en déblais ou en remblais, la crête ou le pied de talus des abords du lot devra se situer à 2.00m de la limite séparative. Cette bande de 2.00m devra être horizontale.

En phase chantier, l'acquéreur du lot devra s'assurer que les extérieurs de la propriété ne seront pas impactés par les travaux d'aménagement du lot. Il devra donc s'assurer que le nettoyage des voies et espaces publics (gravats, terre, matériaux...etc) est régulièrement effectué, n'importe où sur la voie publique si les entreprises intervenantes négligent la propreté extérieure du lot. Rien ne devra également être brûlé par un feu, même ponctuel et aussi minime soit-il.

2. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Chaque lot devra être équipé par l'acquéreur, d'un système de rétention des eaux de pluie à la parcelle, ainsi que d'un système d'écroulement du débit, le tout avant rejet dans le tabouret de raccordement du lot. La valeur d'écroulement sera déterminée comme suit :

$$\text{▪ } Q_f = S_e \times 10 \text{ L/s/Ha} \qquad \text{Seuil mini de } Q_f : \geq \text{à } 5 \text{ L/s}$$

Q_f : débit de fuite.

S_e : surface exploitée = surface foncière totale du ou des lots acquis

L/s/Ha : litres par seconde et par hectare

Si plusieurs lots sont acquis, la valeur d'écroulement globale du débit de ces derniers doit être gérée comme sur une seule et même unité foncière et ne pourra, en aucun cas, être la somme des valeurs d'écroulement des lots comptés individuellement.

Enfin, il est strictement interdit de rejeter dans le réseau pluvial du lot, et par voie de conséquence, dans le réseau pluvial général du lotissement, tout fluide autre que les eaux de pluie ou eaux de lavage propres (ces eaux ne doivent pas être « chargées » de produits autres que de l'eau potable issue du réseau de distribution eau potable).

ZA DE BORDEBLANQUE

CAHIER DES CHARGES applicable en complément du PLU et du règlement de lotissement.

Dans le cas de rejet d'autres types de fluides, l'acquéreur doit prendre à sa charge l'installation sur son lot d'un système complet de dépollution des eaux, ou d'isolement des eaux (dans le but d'être pompées). Cette fonction de nettoyage doit être réalisée avant le rejet hors propriété, dans le réseau principal du lotissement.

Un seul point de raccordement sera utilisé.

- Incendie :

En cas d'incendie et afin de contenir les eaux d'extinction, une vanne martelière sera intégrée au système de pré-rétention des eaux pluviales, en son point de sortie. Ce système de confinement et de pré-rétention pourra également servir dans le cas d'un déversement accidentel de substances écotoxiques, dans ce réseau.

- Entretien :

Le réseau pluvial sera entretenu sur la période courant du 1 septembre au 30 janvier.

- **ARTICLE II – ASPECTS EXTERIEURS**

1. MERLONS

Les terres végétales issues du décapage lors de la phase de terrassement du lot, devront être réutilisées sur site pour la confection de modelés paysagés végétalisés. Des merlons pourront être montés le long des limites séparatives avec un pied de talus espacé d'au moins 1,0m de la limite séparative, mais ne devront pas interférer aux règles de visibilité entre lots en vigueur. La hauteur de ces merlons est limitée à 1,0m.

Ces merlons seront composés de végétation dense.

Un plan des déblais/remblais et un plan des niveaux finis devront être annexés au dossier de demande de permis de construire.

2. ENSEIGNES ET SIGNALETIQUE

Les enseignes sur toiture sont interdites. Leur hauteur est de 1.30m maximum et la pose en façade sera privilégiée.

La déclaration de travaux est obligatoire avant la pose des enseignes, si celles-ci ne sont pas caractérisées dans le permis de construire.

ZA DE BORDEBLANQUE

CAHIER DES CHARGES applicable en complément du PLU et du règlement de lotissement.

Il sera à la charge de l'acquéreur du lot, de créer un massif maçonné d'entrée de lot, intégrant le logo de l'entreprise, et le support boîte aux lettres.

- **ARTICLE III– ENTRETIEN DES ESPACES VEGETALISES**

Les espaces végétalisés (arbres sénescents) seront entretenus entre le 1^{er} octobre et le 30 novembre.

L'entretien des espaces végétalisés (milieux boisés, milieux ouverts et semi-ouverts) seront entretenus entre le 1^{er} septembre et le 31 mars)

- **ARTICLE IVI– MESURES DE PORTECTION CHIROPTERES ET AMPHIBIENS**

Sous le contrôle d'un écologue, sur les lots concernés et sur les parties communes concernées seront mis en place des gîtes artificiels à chiroptères :

- 1) au niveau des boisements sauvegardés :
 - 1.2 unités/ha à l'échelle globale.
 - 12 unités/ha à l'échelle des boisements.
- 2) Sur les constructions neuves seront installés :
 - 12 unités/ha au niveau du bâti.

Sous le contrôle d'un écologue, sur les lots concernés et sur les parties communes concernées seront mis en place des *hibernacula* (2 m² de surface, 30 cm de hauteur):

- 0.1 unités/ha à l'échelle globale
- 6 unités/ha à l'échelle des milieux ouverts et semi-ouverts