



Volume 1 : Pièces communes



ZAC Extension du Parc du Canal

Dossier d'enquête publique

PIECE 1A : PRESENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET

4372509



ZAC Extension du Parc du Canal

Dossier d'enquête publique - pièces communes

ENOVA

Pièce 1A : Présentation non technique du projet

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
V1	Document de présentation	NMO		16/02/2022
V2.2	Document de présentation - pré instruction	NMO	JBd	08/04/2022
V3.2	Document de présentation – instruction	NMO	JBd	25/08/2023
V4.2	Document suite à complétude - dépôt	NMO	JBd	02/05/2024
V5	Dossier enquête publique	NMO & CSS	GLAU	01/04/2025

ARTELIA Villes & Territoires
8 rue de Vidailhan – 31130 BALMA – TEL : 05 47 30 00 69

ARTELIA SAS

16 Rue Simone Veil - 93400 SAINT OUEN

SIRET : 444 523 526 00804

Pièce 1A : Présentation non technique du projet

ZAC EXTENSION DU PARC DU CANAL

ARTELIA / AVRIL 2025 / 4372509

PAGE A

SOMMAIRE

A.	LA MAITRISE D’OUVRAGE	1
1.	PRÉSENTATION DU MAITRE D’OUVRAGE	2
B.	LA SITUATION DU PROJET	3
C.	PRESENTATION NON TECHNIQUE	8
1.	PRÉAMBULE	9
2.	CONCEPTION DU PROJET ET ÉVOLUTION	9
2.1.	Historique	9
2.2.	Les grands principes ayant guidés la conception de la ZAC	18
2.2.1.	Les ambitions du projet	18
2.2.1.1.	Développement économique : accueillir de nouvelles activités en lien avec le positionnement stratégique du secteur.....	18
2.2.1.2.	Transition écologique : un urbanisme raisonné pour des liens durables.....	19
2.2.1.3.	Mobilités : des modes de déplacements alternatifs pour de nouveaux liens spatiaux	20
2.2.1.4.	Loisirs, services, tourisme : une mixité des usages pour créer du lien social	20
2.2.2.	Le projet développé par la ZAC	20
2.2.2.1.	Les besoins d’activités économiques à l’échelle de la grande agglomération toulousaine	20
2.2.2.2.	Une ZAC intégrée dans son territoire.....	22
2.2.2.3.	L’arrivée prochaine du métro comme atout pour le développement du secteur .	25
2.2.2.4.	Le positionnement économique de l’extension du parc du Canal	27
2.2.2.5.	Développer et appuyer les initiatives économiques sociales et solidaires (ESS)...	31
3.	LES GRANDS PRINCIPES D’AMÉNAGEMENTS.....	31
3.1.	L’insertion paysagère de la ZAC et l’allotissement de la ZAC....	31
3.2.	La circulation et le stationnement sur la ZAC	35
3.2.1.	Le Maillage piéton cycle et la connexion à la future station de métro	36
3.2.2.	La connexion du nouveau réseau viaire	37
3.3.	Les nouveaux aménagements prévus par la ZAC	38
3.3.1.	L’aménagement d’un nouveau franchissement sur le Palays	38

3.3.2. Les voiries	39
3.3.3. La gestion des eaux pluviales	41
3.3.4. Les autres réseaux	41
4. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AUXQUELS RÉPOND LE PROJET	41
5. LES ÉVOLUTIONS DU PLU INTÉGRÉES À LA MISE EN COMPATIBILITÉ	47
6. LE PHASAGE DE L'OPÉRATION	47
7. LES PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES DANS LESQUELLES S'INSÈRE LE PROJET	49

A. LA MAITRISE D'OUVRAGE

1. PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage est :

SPL ENOVA



N°SIRET : 82477365900027

436 rue Pierre et Marie Curie

31 670 LABEGE

Le SICOVAL a confié la réalisation de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement à la SPL ENOVA qui en devient à ce titre maître d'ouvrage.

B. LA SITUATION DU PROJET

Le projet d'extension de Parc du Canal se situe sur la commune de Ramonville-Saint-Agne, commune du SICOVAL en limite avec Toulouse Métropole.

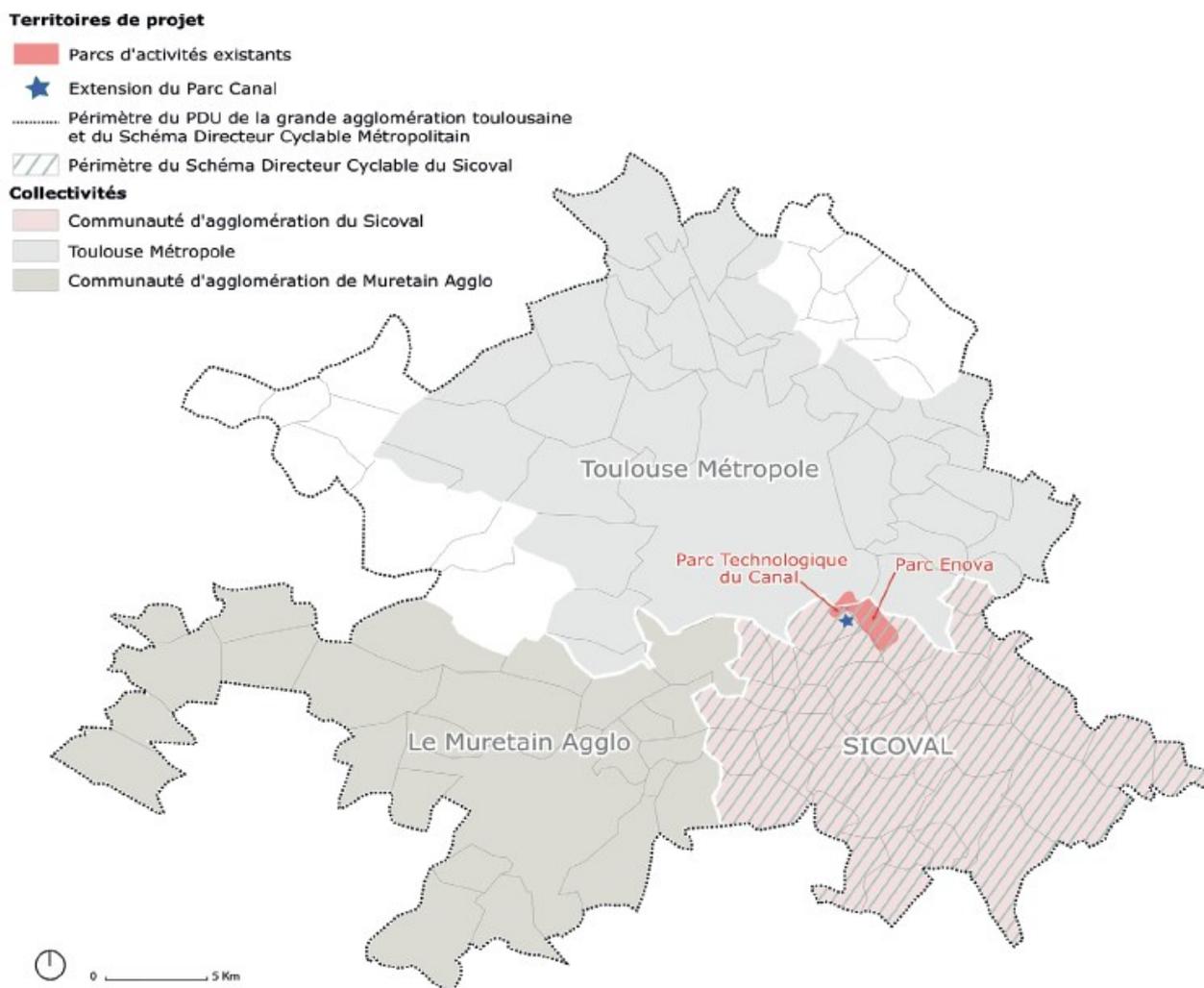


Figure 1 : Plan de situation au regard des grands territoires

La ZAC extension du Parc du Canal est délimité :

- au nord-ouest par l'actuel Parc Technologique du Canal, séparé de l'extension par le ruisseau du Palays,
- à l'ouest par le Canal du Midi, mais le projet ne prend pas en compte la parcelle d'implantation du Bikini
- au sud par le chemin de Mange-pommes qui le sépare de la zone actuelle de loisir de Cinquante,
- à l'est par des limites parcellaires

Les cartes de la figure suivante, mettent en évidence la localisation de cette ZAC.

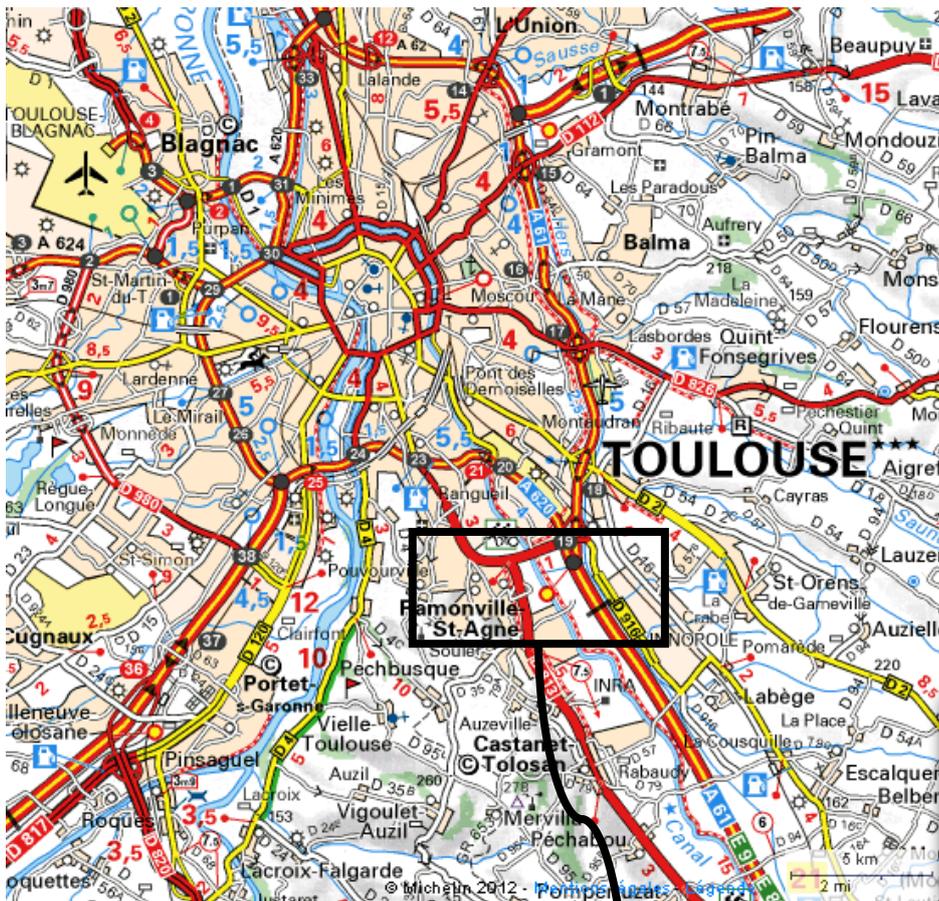


Figure 2 : Localisation du projet d'extension du Parc Technologique du Canal

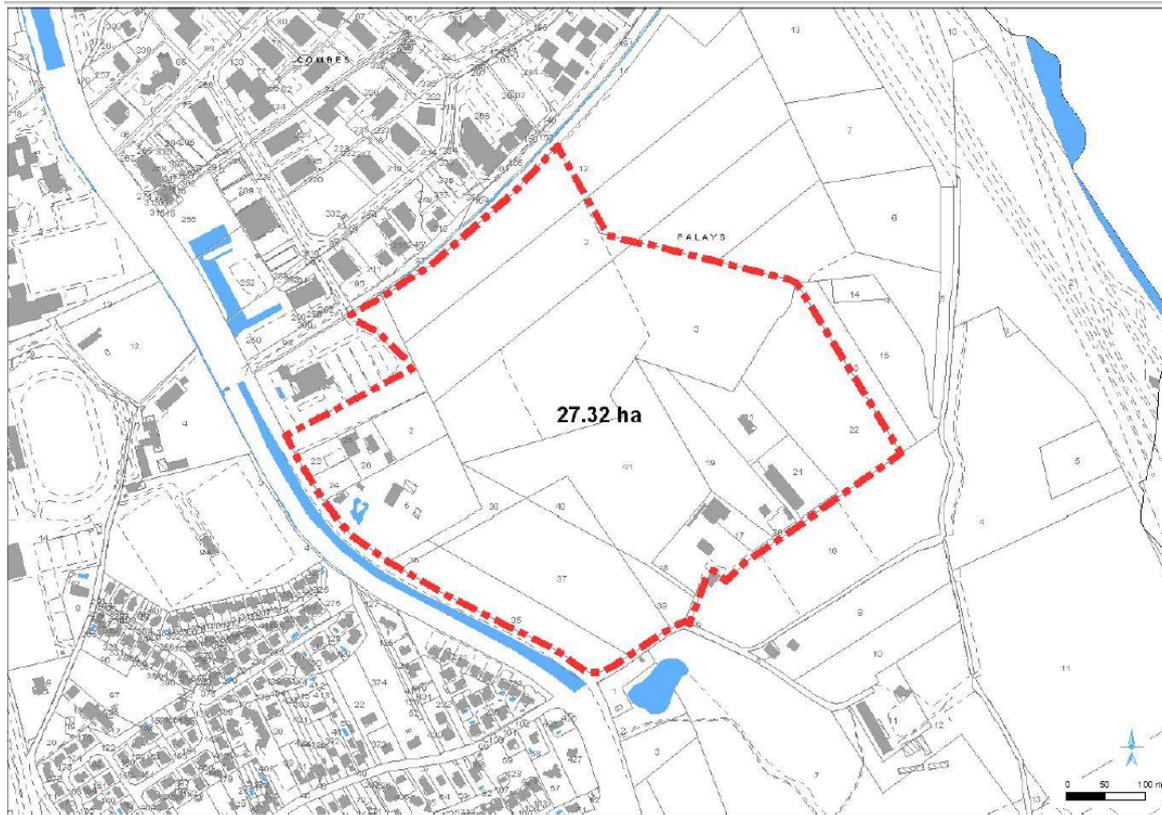


Figure 3 : Périmètre de la ZAC Extension du Parc du Canal – dossier de création 2014

A noter qu'un bassin de rétention des eaux pluviales sera situé en dehors de la ZAC plus au nord, sur une parcelle dont la maîtrise foncière est déjà acquise. C'est donc sur l'ensemble de ces aménagements qu'ont porté les études des dossiers réglementaires, qui sont délimités au sein du périmètre d'étude.

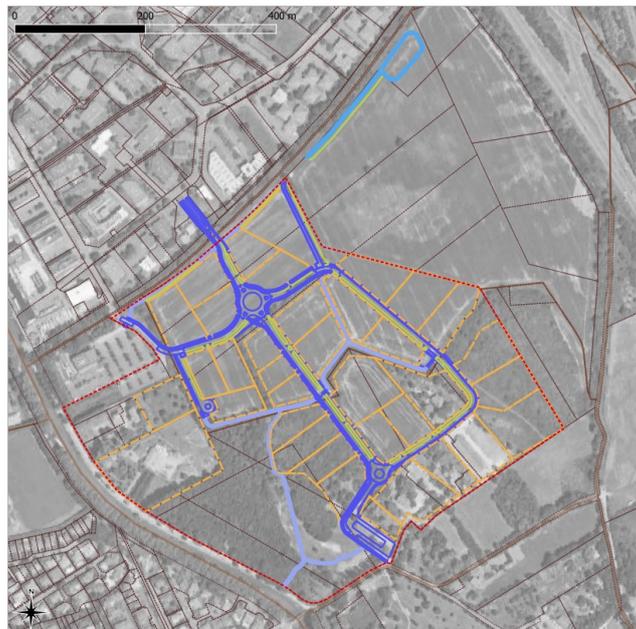


Figure 4 : Aménagements liés à la ZAC au regard du périmètre créé

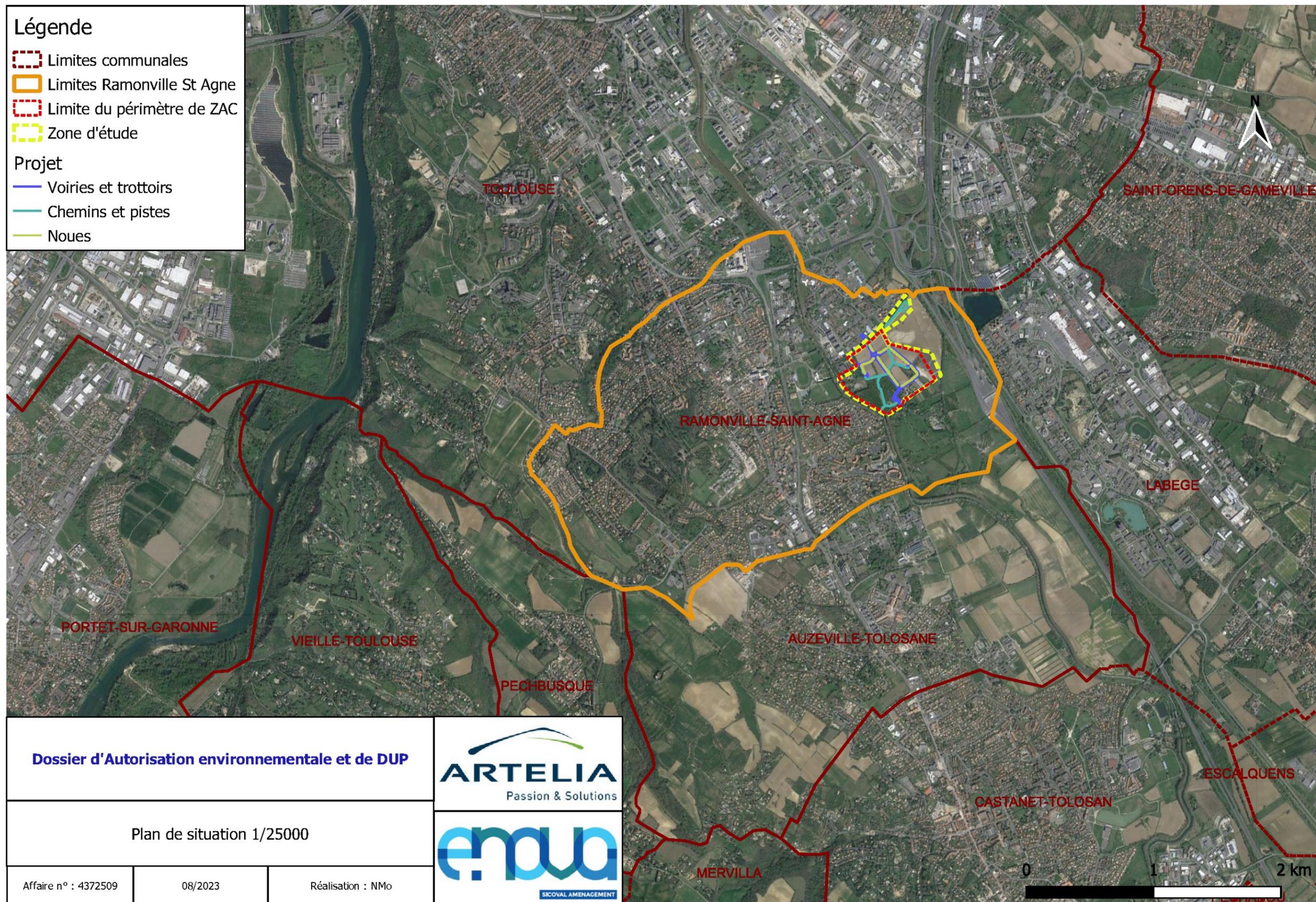


Figure 5 : Plan de situation au 1/25000

C. PRESENTATION NON TECHNIQUE

1. PREAMBULE

La ZAC Extension du Parc du Canal a été initialement créée par délibération du Conseil communautaire du 4 juin 2007. Elle a été ensuite modifiée par délibération en date du 7 juillet 2014 avec un nouveau périmètre de 27 hectares. A ce jour, une nouvelle procédure de modification de la ZAC a été engagée en vue d'un projet plus qualitatif sur les volets économiques, environnementaux et sociétaux, en adéquation avec la politique de développement économique du Sicoval. Ensuite de la procédure de concertation reprise en 2023, le SICOVAL a arrêté le bilan de celle-ci et décidé de poursuivre ce projet de modification de la ZAC, avec une mise en compatibilité du PLU de Ramonville-Saint-Agne également nécessaire, par délibérations en date du 9 mai 2023.

Dans ce cadre, les dossiers en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), avec mise en compatibilité du PLU, et de l'autorisation environnementale relatifs à ce projet de ZAC, avec les modifications correspondantes, ont été établis. Le présent document présente de façon non technique l'historique et l'évolution du projet de cette ZAC ainsi que les modifications aujourd'hui prises en compte dans le projet et soumis à autorisation environnemental et Déclaration d'utilité publique.

Pour plus de précisions sur l'ensemble de la justification du projet ainsi que sur les éléments techniques on se reportera utilement aux documents de présentation du projet plus détaillés (notice et plans du dossier de DUP, étude d'impact, notice d'incidence loi sur l'eau, ...)

2. CONCEPTION DU PROJET ET EVOLUTION

2.1. HISTORIQUE

Identifiée comme site d'intérêt métropolitain au SCoT, la Z.A.C. d'extension du Parc Technologique du Canal est avant tout un projet d'intérêt communautaire porté notamment par le SICOVAL et t réalisé par la SPL ENOVA dans le cadre d'un contrat de concession d'aménagement au sens de l'article L300-4 du code de l'urbanisme, signé avec le SICOVAL en juillet 2019.

L'extension du Parc Technologique du Canal à Ramonville-Saint-Agne est un projet porté dès 2007 par le Sicoval afin de répondre aux demandes d'implantation d'activités économiques liées à l'évolution du secteur. Il s'inscrit dans une volonté de poursuivre et d'encourager le développement économique communautaire, enjeu important pour l'équilibre et la diversité sociale du territoire.

Les premières études d'implantation de la ZAC remontent donc à 2007 avec une première version du dossier de création et de réalisation sur un périmètre de 24ha. Le dossier de réalisation et le programme des équipements de la ZAC ont été adoptés par Conseil de Communauté du Sicoval le 7 juillet 2008, à la suite de quoi l'opération est déclarée d'utilité publique par le Préfet. En 2010, le périmètre de la ZAC est modifié afin d'inclure des propriétés voisines situées entre la ZAC initiale et le Canal du Midi, ce qui ramène la superficie globale de la ZAC à environ 27 hectares. Cette modification du périmètre de la ZAC a entraîné la reprise de l'ensemble de la procédure de ZAC. La reprise des études a permis également d'intégrer des éléments nouveaux tels que l'abandon du projet régional « écosite », le PPRI en cours d'élaboration, la ligne haute tension maintenue, la zone de nature, le prolongement de la ligne B du métro, le phasage de l'opération, etc...). Le deuxième dossier de création est approuvé en 2014.

Quelques soit les précédentes procédures engagées, les enjeux du site étaient connus et ont été pris en compte. Ainsi, dès 2008, les dossiers réglementaires intègrent dans le cadre des mesures la protection d'un certain nombre d'espaces verts, la réalisation de noues et la plantation de nombreuses espèces.

Les différentes études qui ont suivi, même si elles n'ont pas comparé à cette solution d'autres alternatives en termes de localisation sur le territoire du SICOVAL, elles ont cherché à une réduction des impacts sur les enjeux de ce secteurs (enjeux écologiques, paysagers, agricoles, déplacements, ...).

En 2016, avec la mise en suspens du projet de prolongement de la ligne B, l'aménagement de ce site qui est fortement lié à cette desserte est mise en stand-by. Avec la mise en œuvre du projet de 3^{ème} ligne de métro et la connexion à la ligne B, les études sur ce site ont donc repris en 2020.

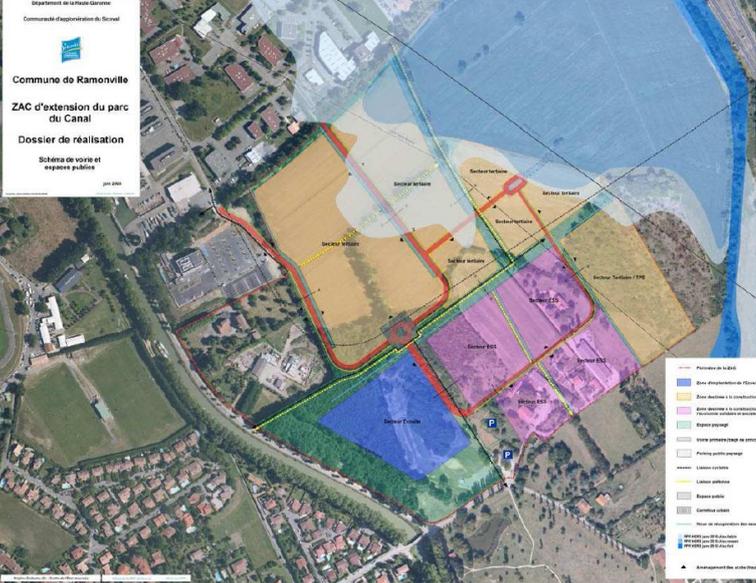
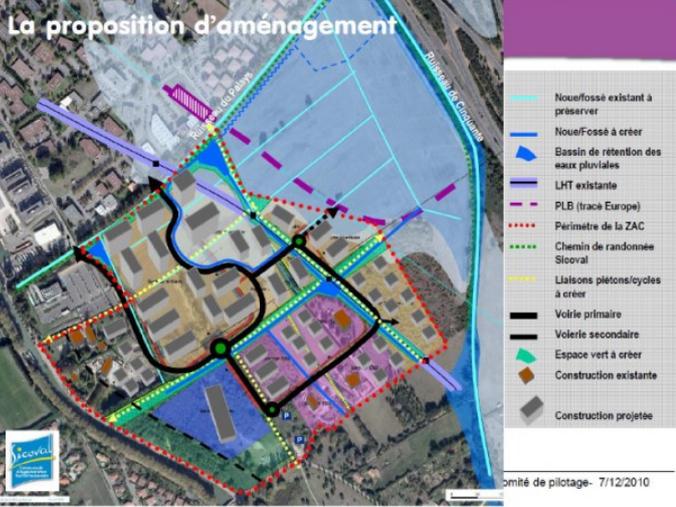
Au regard du contexte réglementaire et des évolutions des attentes sur les différents enjeux du site, le projet, s'il est resté sur le même périmètre a été requestionné en termes de programmation et en termes d'aménagement urbain. Les études urbaines ont été reprises afin d'accentuer la préservation des espaces à enjeux et de nouvelles études réglementaires ont été menées pour faire évoluer le projet (étude faune/flore, compensation agricole, ressources en énergies renouvelables, étude de densification urbaine ...).

En 2023, une phase de concertation préalable a été menée pour présenter les évolutions du projet. A l'issue de cette phase de concertation, des mesures de conservation des espaces naturels et paysagers notamment ont été confortés.

Sur la base du bilan de la concertation, il a été acté le fait de:

- prendre en compte certaines propositions des participants que ce soit dans le projet (*animation du parc du Canal en dehors des heures d'ouverture des entreprises ; aménagements et services en faveur du vélo ; mutualisation des parkings ; protection des espaces naturels sur les parcelles privées et aménagement d'espaces de vie mutualisés ; protection des corridors écologiques (gestion des limites séparatives, gestion des transitions en fond de parcelle vers les zones à enjeu de biodiversité ; L'intégration de la biodiversité sur les parcelles bâties ;choix d'une architecture qualitative et d'un soin apporté aux accès aux lots ; préservation du paysage et la végétalisation du parc du Canal)* ou dans le projet de mise en compatibilité du PLU (répartition spatial de la programmation, protection et revalorisation des espaces de biodiversité, protection des corridors écologiques, protection des espaces naturels sur les parcelles privées, recul des constructions par rapport au Canal du midi, création d'un EBC, emprise au sol maximale de 35% contre 50% dans le PLU actuel, baisse des ratio de stationnements imposés, mutualisation des espaces de stationnements, ...)
- favoriser la mise en réseau des acteurs du futur Parc ;
- poursuivre l'information et le dialogue autour du projet.

Le tableau suivant permet de mettre en évidence les évolutions du projet depuis 2008 :

Procédures	Dossiers réglementaires associés	Date	Plan du projet
<p>1^{er} Dossier de création de ZAC et 1^{er} dossier de réalisation – SICOVAL</p>	<p>Dossier CNPN – dérogation autorisée le 16/12/2008</p> <p>Dossier Loi sur l'eau – autorisation validée</p>	<p>2007 – 2008</p>	 <p>Schéma initial</p>
<p>Evolution du périmètre de ZAC</p>		<p>2010</p>	 <p>Reprise du schéma initial avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - extension du périmètre et prise en compte de la ligne haute tension. - Prise en compte de l'impact sur les haies et espaces boisés <p>Remarque : Schéma de voirie ne permet pas de phasage intéressant de l'opération</p>

<p>2^{ème} dossier de création de ZAC suite à modification du Périmètre</p>	<p>Etude d'impact – avis de l'autorité environnementale 17/01/2014</p>	<p>2014</p>	 <p>Schéma adopté pour la création de la ZAC en 2014 avec meilleure prise en compte des éléments paysagers (haies, boisements et mise en scène de perspectives). Remarque : Permet un phasage progressif de l'opération.</p>
<p>AVP1</p>	<p>2^{ème} dossier d'autorisation Loi sur l'eau avec enquête publique en novembre 2016</p>	<p>2015-2016</p>	 <p>Etudes techniques sur la base du schéma adopté en 2014. Précisions sur les voiries et le système d'assainissement pluvial (proposition d'un bassin en dehors de la ZAC)</p>

<p>Reprise des études urbaines / AVP2</p>	<p>Dossier d'autorisation environnemental et DUP Dossier de MECDU¹</p>	<p>2020-2022</p>	 <p>Reprise d'études urbaines et AVP technique permettant la réalisation des dossiers réglementaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reprise de la programmation et du découpage de la ZAC, - Reprise du schéma de voirie et insertion des circulations douces (piétons cycles) en connexion avec l'arrivée d'une station de métro du CLB ; <p>Les modifications du projet visent notamment à améliorer tout d'abord le projet sur ses aspects de protection de la biodiversité en renforçant les mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux via l'absence d'artificialisation des zones à fort enjeux (habitats et population d'espèces protégées) et de limiter les coupures des trames vertes et bleues à leur strict minimum requis pour assurer une desserte de l'ensemble du secteur.</p> <p>Concernant la sobriété énergétique et la réduction de l'impact carbone, le projet renforce la conception architecturale et urbaine de sorte à favoriser la réalisation de bâtiments sobres en carbone et en énergie en privilégiant la compacité et la densité, le maintien de la perméabilité des sols et le développement des énergies renouvelables et de récupération via le raccordement de l'ensemble des futures constructions à un réseau de chaleur.</p> <p>Le programme global prévisionnel de construction est aussi modifié pour atteindre un total de 95.000 m² de surface de plancher à destination d'entreprises du tertiaire, de l'artisanat et des services.</p>
-------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

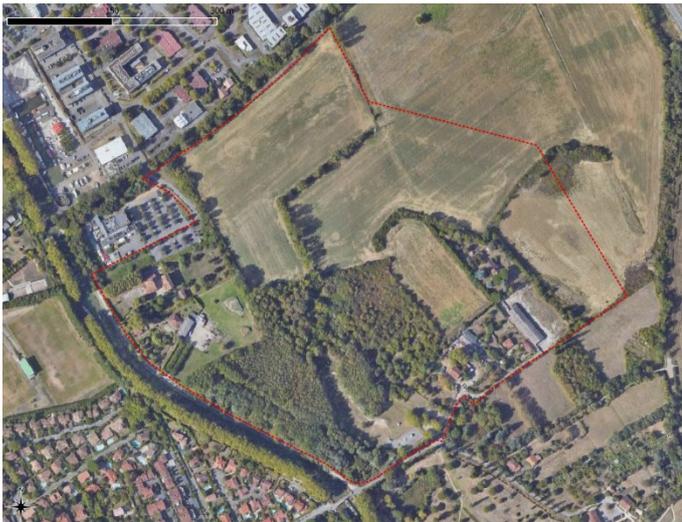
¹ MECDU : Mise en compatibilité du document d'urbanisme

Dossier PRO		2023	<p>Plan PRO de la ZAC prenant en compte les remarques de la concertation préalable et des ajustements techniques du projet.</p>  <p>EXTENSION ZAC PARC DU CANAL PRO - Avril 2022 PLAN DE SITUATION</p> <p>Réaffirmation de la programmation et spatialisations</p>  <p>Station Parc du Canal Parc Technologique du Canal existant Enova Labège-Toulouse Autoroute A61 Canal du Midi Ramonville Parc de Cinquante 50</p> <p>--- 27 hectares</p> <ul style="list-style-type: none"> Tertiaire Artisanat Loisir, récréatif
-------------	--	------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Le tableau présenté ci-après analyse la prise en compte des différents enjeux environnementaux dans les principaux stades de projets qui ont été décrits ci-avant. On notera que selon le stade de projet (dossier de création, AVP, PRO, ...) la définition du projet n'est pas la même et ne permet pas toujours de juger de la prise en compte ou non de l'enjeu de façon suffisante.

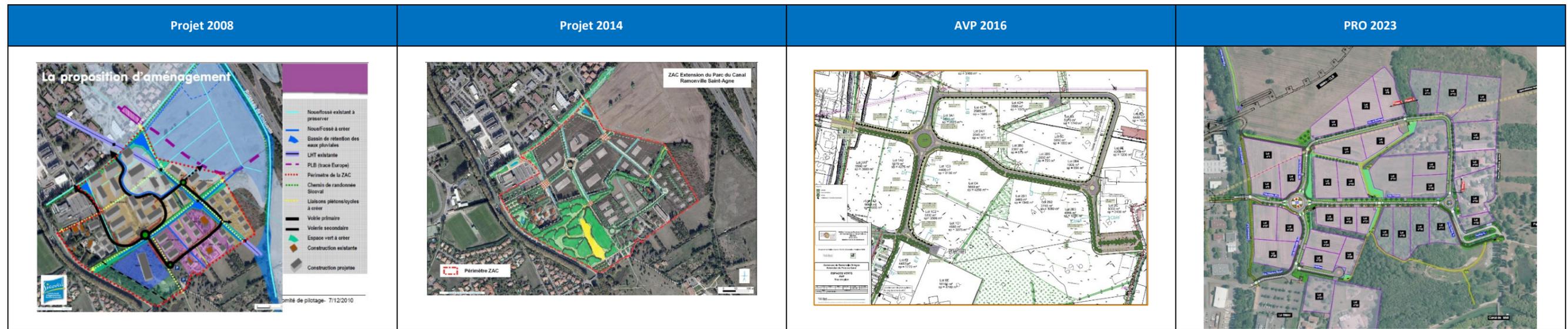
Cependant l'analyse du dernier PRO montre bien que toutes ces évolutions et les différentes études afférentes ont permis de préciser le projet et de l'adapter au mieux à son contexte.

Pour remarque à l'heure actuelle la répartition des types d'occupation est la suivante :



Type d'occupation	Surface en ha	Occupation en %
Naturel	9,25	33,72%
Agricole	10,4	37,91%
urbanisé	6,71	24,46%
Espaces végétalisés liés à l'urbanisation (noues et fossés, parc, cheminements paysager)	1,07	3,90%

Il existe donc une forte dominance des secteurs naturels et agricoles (70% env).



Occupation du sol



Type d'occupation	Surface en ha	Occupation en %
Naturel	1,23	4,48%
urbanisé	23,93	87,24%
Espaces végétalisés liés à l'urbanisation (noues et fossés, parc, cheminements paysager)	2,27	8,28%

* Les secteurs consservés en naturel sont très peu représenté (moins de 5%)

Type d'occupation	Surface en ha	Occupation en %
Naturel		0,00%
urbanisé	21,51	78,42%
Espaces végétalisés liés à l'urbanisation (noues et fossés, parc, cheminements paysager)	5,92	21,58%

* A noter qu'en 2014, le projet prend bien en compte la qualité du boisement et supprime toute urbanisation de cette zone. Cependant en la rendant accessible au public, ce secteur ne peut être considéré comme préservé à l'état naturel.

Type d'occupation	Surface en ha	Occupation en %
Naturel	3,55	12,94%
urbanisé	23,42	85,38%
Espaces végétalisés liés à l'urbanisation (noues et fossés, parc, cheminements paysager)	0,46	1,68%

✓ Réelle conservation du boisement et d'un fossé permettant de considérer ces espaces en espaces naturels.

Type d'occupation	Surface en ha	Occupation en %
Naturel	5,85	21,33%
urbanisé	19,1	69,63%
Espaces végétalisés liés à l'urbanisation (noues et fossés, parc, cheminements paysager)	2,48	9,04%

✓ La présente répartition prend en compte l'ensemble des mesures environnementales retenues dans le cadre des dossiers réglementaires.

✓ Forte diminution des espaces strictement urbanisés, au profit de secteurs végétalisés pour les usages de la ZAC (pas de maintien complet du milieu naturel), mais nette amélioration des espaces plus naturels au sein des espaces publics de la ZAC ainsi que de nombreux espaces naturels préservés strictement (en lien avec les dossiers réglementaires présentés dans cette autorisation environnementale) : fossé central, boisement au sud, zone de compensation à l'est, haies de fond de parcelles

✓ Les espaces anturels et végétalisés représenteront tout de même 30% de la surface de la zone.

Prise en compte du contexte physique			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Noues et fossés pris en compte dans le projet, surtout au nord du site ✗ pas d'analyse complète du fonctionnement hydraulique de la zone ✓ Nombreux fossés et bassins créés 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Disparition de la conservation des fossés identifié en 2008 ✗ 1 seul fossé maintenu entre le boisement et la zone nord-est ✓ Plusieurs bassins prévus le long du Palays. 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Disparition de la conservation des fossés identifié en 2008 ✗ 1 seul fossé maintenu entre le boisement et la zone nord-est ✓ 1 bassin de rétention prévu dans la ZAC au nord (zone inondable) 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en compte du fossé central (mesure d'évitement spécifique) et des autres fossés identifiés dans le cadre des inventaires faune/flore ✓ Etude plus poussée sur le fonctionnement hydraulique de la zone > préservation de l'alimentation via sur sud (boisement). ✗ Bassin de rétention des eaux pluviales en dehors de la ZAC (au nord)
Prise en compte du milieu naturel			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ensemble de la zone urbanisée, y compris le boisement, hormis une bande paysagère pour la préservation du Canal ✗ Peu ou pas d'espaces naturels recréés sur la ZAC 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Boisement conservé mais utilisé pour des activités de loisir et promenade > impact non négligeable pour le milieu naturel dans cette zone et sur les zones humides. 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Boisement conservé mais utilisé pour des activités de loisir et promenade > impact non négligeable pour le milieu naturel dans cette zone et sur les zones humides. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Boisement complètement préservé sans activité (hormis une zone de VTT) ✓ Mesure de préservation du fossé central (décalage du projet de voirie) et d'adaptation du projet (décalage de cheminement) pour préserver certains secteurs à enjeux ; ✓ Mise en place d'une des mesures de compensation ZH sur un des fossés traversant ✓ Mise en place de nombreuses mesures de préservation du milieu naturel y compris dans les lots ✓ A noter le nécessaire respect d'un coefficient de Biotope par lot issu du PLU
Prise en compte des risques			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ La voirie suit le zonage de risque pour ne pas créer de remblais en zone inondable ✓ 1 bassin de rétention situé en zone inondable ✗ Pas de précision à ce stade sur les dispositions à mettre en œuvre pour les bâtiments situés en zone inondable 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en compte du risque inondation mais sans précision à ce stade de projet 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en compte du risque inondation mais sans précision à ce stade de projet 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prise en compte du risque inondation : ✓ projet à l'équilibre déblais / remblais en zone inondable ; ✓ mise en place de règles dans le cadre des fiches de lots pour les lots situés en zone inondable (obligation de pilotis, surface de construction d'annexe encadré, règles sur les perméabilités des sols , ...)
Prise en compte du paysage			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservation d'une bande de retrait au bord du Canal du midi. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservation d'une bande de retrait au bord du Canal du midi + du boisement. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservation d'une bande de retrait au bord du Canal du midi + du boisement. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Préservation d'une bande de retrait au bord du Canal du midi + du boisement. ✓ Travail sur l'insertion paysagère des voiries et des bâtiments – travail sur la densité du bâti dans le cadre d'une étude urbaine spécifique. ✓ Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagère et environnementales prévu sur la ZAC.
Prise en compte du contexte humain / déplacements			
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de connexion avec la rue de Mange-pomme au sud ✓ Parking pour accéder à la ferme de Cinquante depuis la ZAC ✓ Connexion piétonne avec le projet de station de métro 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de connexion avec la rue Mange-pomme ✗ mais le parking de la zone de Cinquante reste accessible par cette rue ✓ Connexion piétonne avec le projet de station de métro 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de connexion avec la rue de Mange-pomme au sud ✓ Parking pour accéder à la ferme de Cinquante depuis la ZAC ✓ Connexion piétonne avec le projet de station de métro pas développée dans l'AVP ✗ Prise en compte d'une potentielle extension vers le nord 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de connexion avec la rue de Mange-pomme au sud ✓ Parking pour accéder à la ferme de Cinquante depuis la ZAC ✓ Connexion piétonne avec le projet de station de métro développé en lien avec les travaux de Tisseo ✓ Nombreux cheminements prévus dans la ZAC – connexion facilitée avec les berges du Canal ... pour faciliter l'usage des modes doux.

2.2. LES GRANDS PRINCIPES AYANT GUIDES LA CONCEPTION DE LA ZAC

2.2.1. Les ambitions du projet

Le parc technologique du Canal occupe aujourd'hui 34 hectares sur la commune de Ramonville-Saint-Agne. Cette zone d'activités se situe à un emplacement stratégique du Sud-Est toulousain, au carrefour d'un secteur économique majeur, d'axes de circulation structurants et de zones naturelles véritables marqueurs du territoire, dont principalement le Canal du Midi.

Le Parc technologique du Canal accueille à ce jour des activités de type tertiaire, des équipements, des logements, une salle de spectacle reconnue et s'organise autour d'une place centrale. Le parc est aujourd'hui entièrement commercialisé.

Le projet du Parc du Canal vise à aménager un nouveau secteur de 27 hectares dans la continuité de l'existant, pour accueillir de nouvelles entreprises dans un environnement attractif avec le prolongement de la ligne B du métro jusqu'à Labège et la création d'une nouvelle station de métro au cœur du Parc du canal.

Avec ce projet de développement économique, le Sicoval entend répondre à des enjeux d'équilibre et de diversité sociale du territoire communautaire. Le Sicoval porte de fortes ambitions autour du projet et souhaite réaliser un aménagement qui réponde aux enjeux actuels d'aménagement urbain durable.

L'ambition du projet est de faire du Parc du Canal l'épicentre d'un nouveau réseau de liens et de connexions sur le territoire :

- **en favorisant un développement économique réfléchi, structuré et organisé**, avec l'accueil d'entreprises à forte valeur ajoutée génératrices d'emplois, d'activités artisanales ou de petites industries ainsi qu'en poursuivant l'accueil des activités autour de l'Économie Sociale et Solidaire, historiquement présentes sur le secteur ;
- **en développant de nouvelles mobilités et des modes de déplacement alternatifs** en lien avec le prolongement de la ligne B du métro ;
- **en inscrivant durablement le projet dans son environnement** avec un urbanisme de faible impact **prenant en compte les enjeux de la transition écologique et énergétique ;**
- **en transformant les usages de la zone** avec de nouvelles activités de loisirs, de services et de tourisme.

2.2.1.1. Développement économique : accueillir de nouvelles activités en lien avec le positionnement stratégique du secteur

Le projet d'extension du Parc du Canal permettra **l'accueil de nouvelles entreprises** sur le territoire du Sicoval, en lien étroit avec les activités déjà présentes sur le Parc existant. Il participe au développement économique communautaire et assurera à terme la création de **2700 emplois**.

Le projet renforcera ainsi l'attractivité économique du Sicoval et son positionnement dans **des secteurs d'avenir et à haute valeur ajoutée** tels que le spatial et le satellitaire, l'ingénierie, les services, la haute technologie ou encore la transition écologique.

Vecteur d'innovation et de lien social, les **activités de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS)** seront également au cœur du futur parc, aux côtés d'autres acteurs historiques déjà présents sur le territoire.

Situé sur **un site attractif** en continuité du parc existant et le long du Canal du Midi, le futur Parc du Canal offrira **une réponse adaptée et dimensionnée** aux demandes d'implantations d'activités économiques sur le secteur, avec une attention particulière portée aux besoins des entreprises : locaux qualitatifs à haute performance énergétique, offre de restauration diversifiée, conciergerie d'entreprises, services de proximité, déplacements facilités, *etc.*

2.2.1.2. Transition écologique : un urbanisme raisonné pour des liens durables

Soucieux de l'intégration de la zone d'activités dans son environnement, le projet du Parc du Canal accorde une attention particulière à l'aménagement du site et à la qualité environnementale du bâti.

La conception du futur parc veille ainsi à **préserver les espaces naturels** tels que le bois existant, véritable « poumon vert » du secteur et sanctuaire de biodiversité. Un travail paysager sera également mené pour favoriser la transition entre le Parc et les alentours, notamment depuis et vers le Canal du Midi.

En cohérence avec les orientations du Sicoval, la conception des bâtiments devra répondre à **une forte ambition environnementale**. Afin de réduire au maximum les émissions de carbone sur le site, l'ensemble des futures constructions seront des **bâtiments à énergie positive et bas carbone**, conçus pour produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment. Les bâtiments seront raccordés au réseau de chaleur et de froid « Plaine Campus », permettant **l'accès à une énergie renouvelable et de récupération**.

La conception du projet **limitera l'imperméabilisation des sols** au bénéfice de la biodiversité, avec l'application de fortes exigences environnementales : plantations en pleine terre, toitures et façades végétalisées, utilisation de matériaux perméables sur les cheminements et les zones de parking, *etc.*

Par ailleurs, l'agglomération s'est engagée depuis 2002 dans une **démarche de qualité environnementale pour son métier d'aménageur** ; avec la mise en œuvre d'un Système de Management de l'Environnement pour obtenir la certification **ISO 14001**. La SPL ENOVA en tant que bras armés du Sicoval pour l'aménagement de zone d'activité s'inscrit également dans la démarche. En septembre 2022, la certification ISO 14001 sur le métier d'aménageur de zone d'activité a été renouvelé. Pour chacune des opérations concernées, y compris l'Extension du parc du Canal, des Aspects Environnementaux dits Significatifs sont pris en compte. Pour chacun d'entre eux, la collectivité s'engage sur un niveau d'ambition qui a pour étalon l'application des réglementations en vigueur.

La traduction de ces ambitions se décline à toutes les étapes du projet, synthétisées en 3 phases :

1. la phase études et conception,
2. la phase travaux,
3. la phase commercialisation et implantation.

Pour chacune de ces phases, sont pris en compte les composantes du projet, ainsi que les modalités de sa gouvernance technique et politique. Cela nécessite notamment la mise en place de conditions favorables au pilotage global et transversal des projets concernés.

Enfin la SPL ENOVA s'est engagée sur une démarche bas carbone sur la ZAC en agissant sur plusieurs leviers directs (Energie, énergies fugitives, utilisation des terres, leur changement et la forêt) et indirect (intrants en termes de produits et services, fret, déplacements, déchets, immobilisation, utilisations, fin de vie). Cette démarche propose des actions de base à respecter ainsi qu'une série d'action « pour mieux faire ». Elle

touche aussi plusieurs sujets transverses (mise en cohérence avec les objectifs du PCAET du SICOVAL et du SRADDET, communication...).

2.2.1.3. Mobilités : des modes de déplacements alternatifs pour de nouveaux liens spatiaux

Dans un secteur où de nombreux déplacements sont effectués en voiture, l'extension du Parc du Canal revêt un enjeu particulier autour des mobilités. La stratégie de l'aménagement est volontairement orientée pour réduire l'usage de la voiture et faciliter les déplacements alternatifs (transport en commun, marche, vélo, trottinette, etc.) avec la création de nouveaux itinéraires dédiés et sécurisés.

La conception du Parc du Canal est organisée autour de la nouvelle station de métro qui se situera au cœur du Parc du Canal, à l'interface entre le parc existant et son extension. Avec cette nouvelle connexion, les usagers et les riverains pourront facilement et rapidement rejoindre le centre de Toulouse ou faire la jonction avec la future 3^e ligne à Labège. Les aménagements de voirie sont organisés autour de deux axes principaux, Nord-Sud et Est-Ouest et un axe reliant les deux permettant la desserte des lots.

Tout est conçu pour inciter à changer les habitudes et privilégier les alternatives à la voiture tant pour rejoindre le Parc que pour circuler à l'intérieur. Les aménagements de voiries intègrent pour les modes doux des cheminements en site propre, sécurisés et séparés de la circulation automobile. Un seul parking collectif est réalisé au Sud de la zone et mutualisé avec l'espace de loisirs du parc de Cinquante, les autres zones de stationnement étant sur chaque parcelle.

La stratégie des mobilités et le plan de circulation permettent de créer des connexions organisées et d'intégrer le Parc du Canal en cohérence avec le plan de circulation des zones existantes sans pour autant surcharger le trafic.

2.2.1.4. Loisirs, services, tourisme : une mixité des usages pour créer du lien social

L'ambition du projet du Parc du Canal est de transformer une zone, aux portes de la métropole toulousaine, essentiellement dédiée à l'entreprise et orientée autour du travail en un espace de vie animé et fréquenté pendant et en dehors des plages professionnelles. Il s'agit de sortir du concept du « parc technologique » à usage unique pour aménager à la fois un nouveau cadre professionnel privilégiant la qualité de vie au travail et également un nouveau lieu de services et d'activités diverses pour les riverains.

Le Parc du Canal offrira aux usagers un cadre privilégié autour du Canal du Midi et du Parc de Cinquante, en permettant non seulement de travailler dans des conditions agréables, mais également de profiter à tout moment d'espaces de convivialité, de pouvoir y pratiquer des activités sportives, s'y promener...

La programmation du Parc du Canal consacre ainsi près de 15% de la surface de la zone à l'aménagement de nouveaux services, d'espaces et d'équipements récréatifs et de loisirs : des commerces de proximité (poste, épicerie, bureau de tabac/presse...), une offre d'hôtellerie, de la restauration, des salles de sports, d'activités ludiques et de bien-être, des activités autour de l'agriculture urbaine, des services de location de vélos ou bateau, etc. En fonction des attentes et des besoins, une offre complémentaire pourra être développée : transport en navette depuis le métro vers les entreprises de la zone, livraison sur le lieu de travail, crèche d'entreprise, restauration collective mutualisée, conciergerie...

2.2.2. Le projet développé par la ZAC

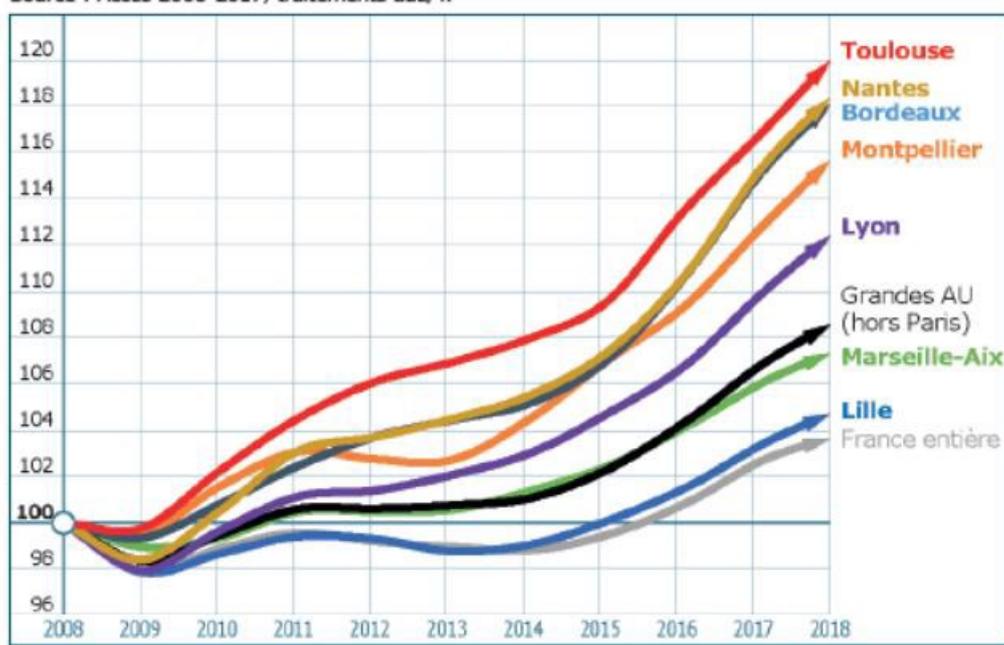
2.2.2.1. Les besoins d'activités économiques à l'échelle de la grande agglomération toulousaine

L'agglomération toulousaine présente un dynamisme socio-économique certain, conforté depuis plusieurs années maintenant. Plusieurs indicateurs témoignent de cette vitalité. Comme le confirme les dernières données disponibles présentées ci-après.

D'un point de vue économique, selon l'INSEE, entre 2008 et 2019, le nombre d'emplois a augmenté d'environ +16% sur le territoire du Sicoval (de 29.199 emplois à 34.069) et de Toulouse Métropole (de 409.844 à 477.225). Au sein de l'aire urbaine, l'emploi salarié privé a évolué de +3% en 2018 (contre +1% au niveau national), ce qui représentait une création de + 13.550 emplois. Économiquement, l'agglomération toulousaine demeure un des territoires les plus attractifs de France.

Évolution de l'emploi salarié privé par aire urbaine (base 100 en 2008)

Source : Acoiss 2008-2017, traitements aua/T.



Corolairement à cette croissance démographique, le taux de vacances des bureaux sur l'agglomération toulousaine était de 5,2% en 2021 selon l'OTIE. Sur le secteur du parc Technologique du Canal ce taux est d'environ 4 % en 2021. Pour mettre en exergue ces pourcentages, il est précisé qu'un seuil de vacance de 5% permet d'assurer une rotation minimale des usagers. En effet, une disponibilité de locaux permet de gérer les situations de mouvements (déménagements/emménagements, inoccupation temporaire d'un site le temps de travaux ou réhabilitation). Le marché immobilier d'entreprises de l'agglomération toulousaine est donc mature et ne présente pas de suroffre, voire en situation de tension pour le parc Technologique du Canal.

Ce dynamisme économique et les besoins en locaux d'entreprises n'ont pas été estompés par la Covid. Pour vérifier cela, une étude concernant les impacts de la Covid sur le tertiaire a été menée. Plusieurs enseignements en ressortent. Il est observé un engouement et une pérennisation du télétravail au-delà des confinements et des restrictions sanitaires. Toutefois, les locaux d'entreprises tertiaires demeurent un lieu incontournable pour les sociétés car ils représentent l'image de l'entreprise et restent un fort lieu de sociabilisation.

Les bureaux étant un incontournable et le taux de présence en entreprise des salariés se réduisant, l'impact de la Covid se manifeste davantage par un resserrement des surfaces. De nouvelles organisations de travail se développent comme notamment le flex-office qui a la particularité de ne plus attirer un bureau à un salarié en particulier. La mutualisation des postes de travail est permise par le télétravail. Le flex-office réduit

le ratio du nombre d'emplois par m² mais ne remet pas en cause le bureau. Les besoins pour les locaux d'entreprise demeurent et ce malgré l'engouement du télétravail.

L'organisation des activités artisanales ou industrielles n'ont été que très peu impactées par la Covid. La plupart des postes sont conditionnés à l'utilisation des équipements présents au sein de l'entreprise (production, gestion de stock, laboratoire...), le télétravail ou le flex-office n'ont pas d'impact sur la taille, l'optimisation ni la demande de ce type de locaux.

2.2.2.2. Une ZAC intégrée dans son territoire

La ZAC s'intègre dans un territoire dynamique en lien étroit avec les communes de Toulouse Métropole. La proximité de l'A61, les connexions directes entre Ramonville et le sud toulousain, la continuité avec le parc existant, sa localisation à proximité immédiate avec le Canal du Midi à la fois élément patrimonial important et support de mobilité active en font un véritable site attractif pour de nouvelles implantations d'activités.

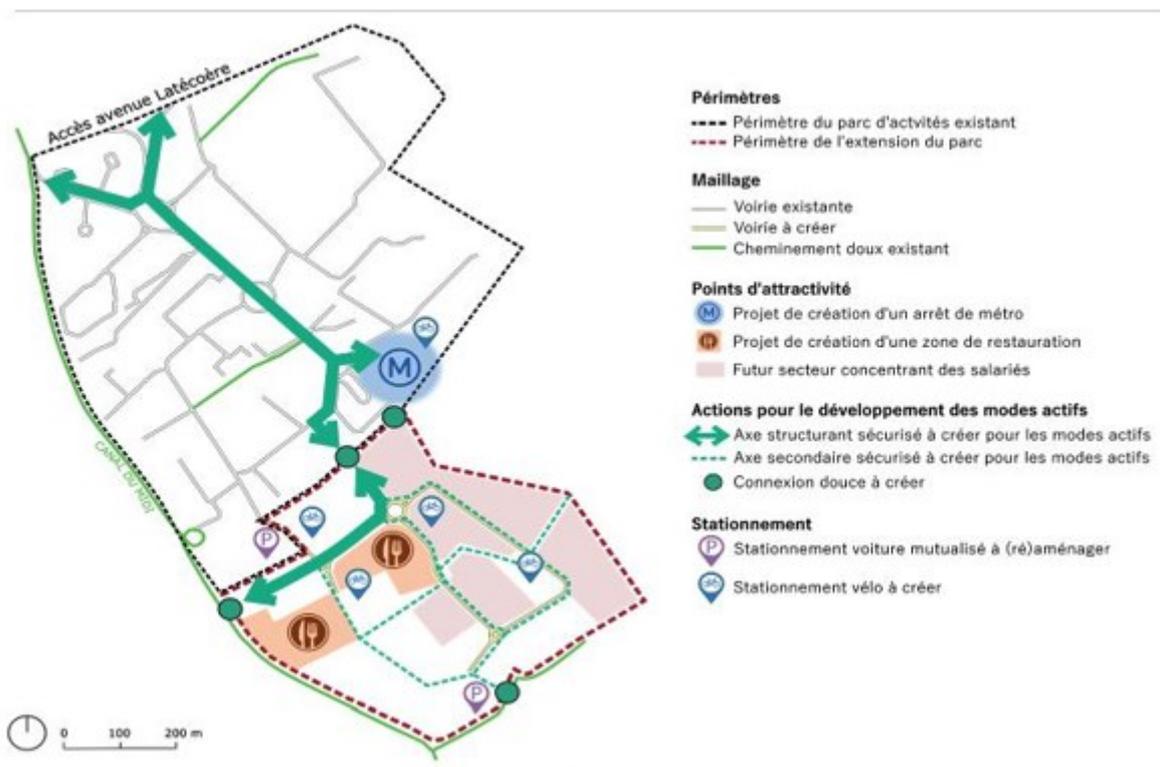
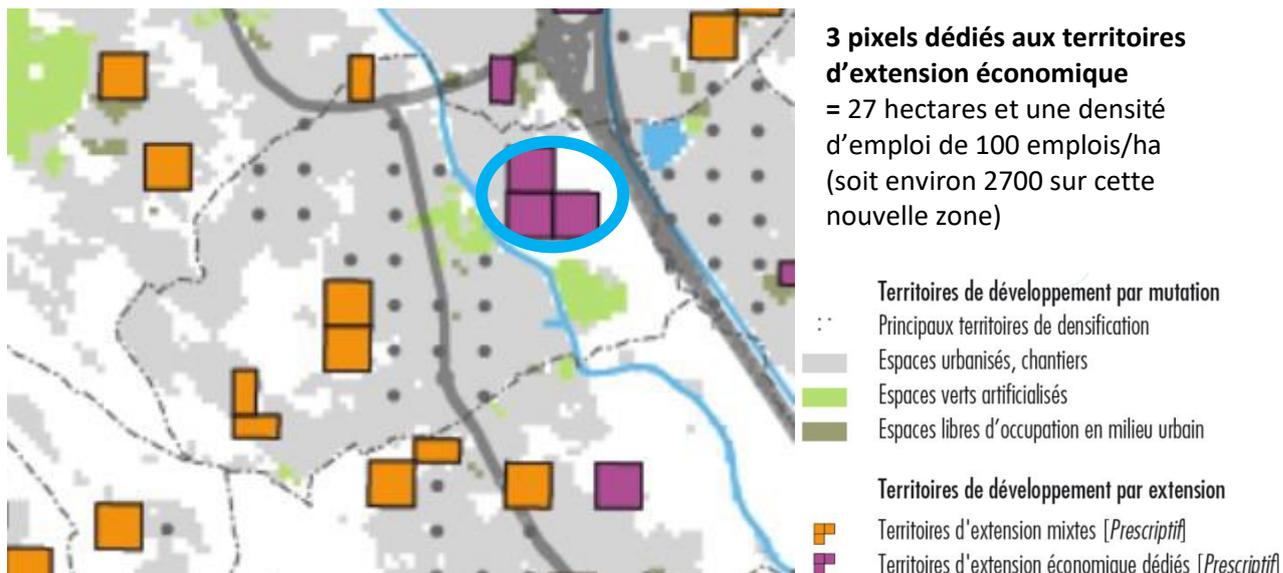


Figure 6 : Connexion de la future ZAC en modes actifs

On note par ailleurs que les documents de planification urbaine en vigueur sur le secteur prévoient l'aménagement de ce secteur :

- Le Scot de l'Agglomération toulousaine en vigueur prévoit 3 pixels dédiés aux territoires d'extension uniquement économique sur cette zone



- Figure 7 : Extrait du Scot de l'aire toulousaine

- Le PLU de Ramonville St Agne prévoit un zonage 2AU spécifique à ce site ainsi qu'une OAP.



Figure 8 : Règlement graphique du PLU de Ramonville St Agne en vigueur au niveau de la ZAC

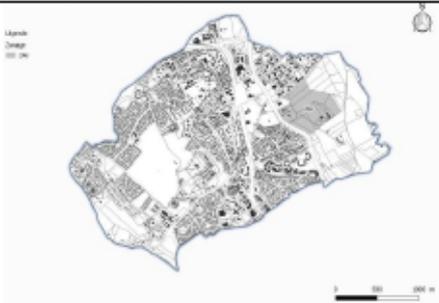
Fiche d'identité de la zone 2AU	
ZONE 2AU	
Principales caractéristiques réglementaires	
Usage des sols et destinations des constructions	
Articles 1.1. / 1.2. et 1.3.	<p>Zone à vocation économique destinée à permettre, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'un seul tenant, ZAC d'extension du Parc Technologique où sont interdites les constructions à usage agricole ou forestier.</p> <p>L'aménagement des constructions existantes ainsi que les constructions à usage commercial supérieures à 300m² y sont autorisées.</p> <p>Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements et des services généraux des établissements autorisés, dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²</p>
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Articles 2.1.	<p>L'emprise au sol est limitée à 35%.</p> <p>La hauteur des constructions ne devra pas excéder 18 mètres.</p> <p>Les constructions devront s'implanter à une distance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 50 du domaine public fluvial ; ▪ 10 mètres des voies existantes ou projetées ; ▪ A l'alignement de l'espace public créé.
Articles 2.2.	<p>La qualité architecturale et urbaine est au cœur du projet urbain de Ramonville. Le règlement propose des règles en ce sens sur l'aspect extérieur des constructions, la performance énergétique et environnementale des bâtiments, les clôtures ou bien encore les installations diverses.</p>
Articles 2.3.	<p>Les règles introduites imposent un traitement qualitatif des espaces libres, voiries et espaces publics.</p> <p>Ainsi, toutes les voies publiques ou privées nouvelles devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre tous les 12 mètres.</p> <p>Un ratio de 30% de pleine terre devra être conservé sur le terrain d'assiette du projet.</p>
Articles 2.4.	Cf. dispositions communes.
Equipements et réseaux	
Articles 3.1.	Le règlement définit les conditions d'accès et de voirie.
Articles 3.2.	Le règlement définit les obligations en matière de raccordement des constructions par rapport aux réseaux urbains (eau potable, électricité, assainissement, eau pluviale et télécommunications).

Figure 9 : Extrait du règlement du zonage propre à l'extension du parc du Canal (PLU Ramonville st Agne 2019)



Figure 10 : OAP ZAC d’extension du Parc technologique du Canal

Le règlement du PLU permet d’ores et déjà un aménagement de ce secteur sans modification ou révision.

2.2.2.3. L’arrivée prochaine du métro comme atout pour le développement du secteur

La réalisation de la ligne B du métro (mise en service le 30 juin 2007), son prolongement jusqu’à Labège Innopole (Connexion ligne B à l’horizon 2026) avec une station prévue à l’articulation entre le Parc du Canal actuel et son extension, ainsi que la réalisation d’une voie réservée aux bus (TCSP) sur la RD 813 (Boulevard François Mitterrand) ou encore des projets de Réseaux express vélo (Rev), feront de ce parc d’activités un des mieux desservi de la région toulousaine du point de vue des transports en communs et permettront un report modal important. Ils ont été un argument fondamental dans le développement de ce secteur.

Cette ZAC se situe directement dans un secteur couvert par un contrat d’axe lié à ce prolongement de la ligne B et qui permet de prévoir l’urbanisation à proximité de ce transport en commun en cours de développement.



Figure 11 : Le projet de connexion de la ligne B à la 3^{ème} ligne de métro

On note aussi que le projet de ZAC a fait l'objet d'un Pacte urbain dans le cadre du développement du Projet Mobilité 2020.2025.2030 de la grande agglomération, en lien là aussi avec l'arrivée d'une nouvelle station de métro dans ce secteur.

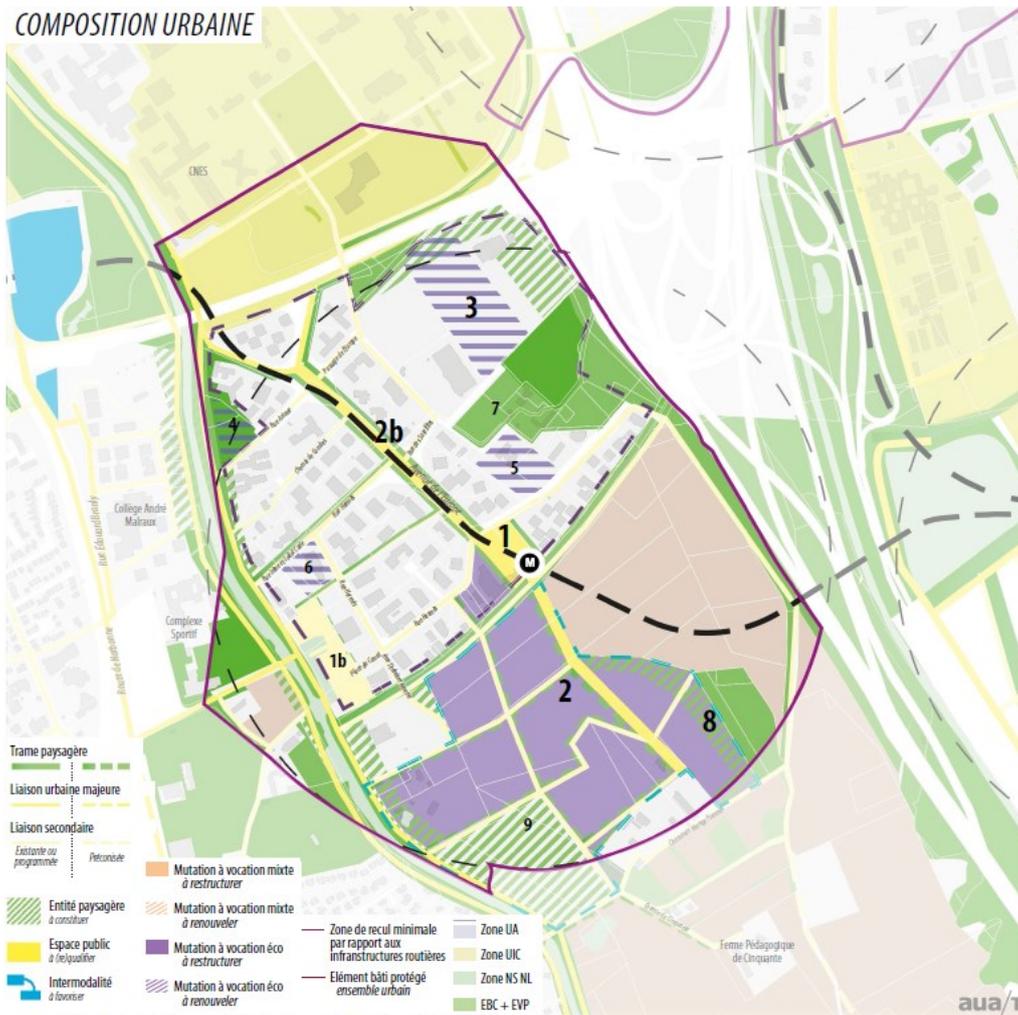


Figure 12 : Insertion de la ZAC du Canal dans le pacte urbain 3^{ème} ligne de métro / connexion ligne B

Malgré l’annulation de ce plan de déplacement urbain, la construction de la 3^{ème} ligne de métro et de la CLB restent d’actualité et sont aujourd’hui en cours. Ce pacte reste donc une base de réflexion importante pour cette zone.

2.2.2.4. Le positionnement économique de l’extension du parc du Canal

➤ Le développement des parcs d’activités dans le SICOVAL.

Le SICOVAL a la volonté de développement des emplois sur son territoire.

Le diagnostic économique des filières d’excellence, des zones d’activités et l’analyse de la concurrence territoriale ont permis de définir le positionnement économique des principaux parcs du territoire.

Le Sicoval a fait le choix de **positionner un parc d’activités comme un outil de développement d’une filière.**

La carte suivante positionne les différentes filières sur les ZAC existantes ou en projet.

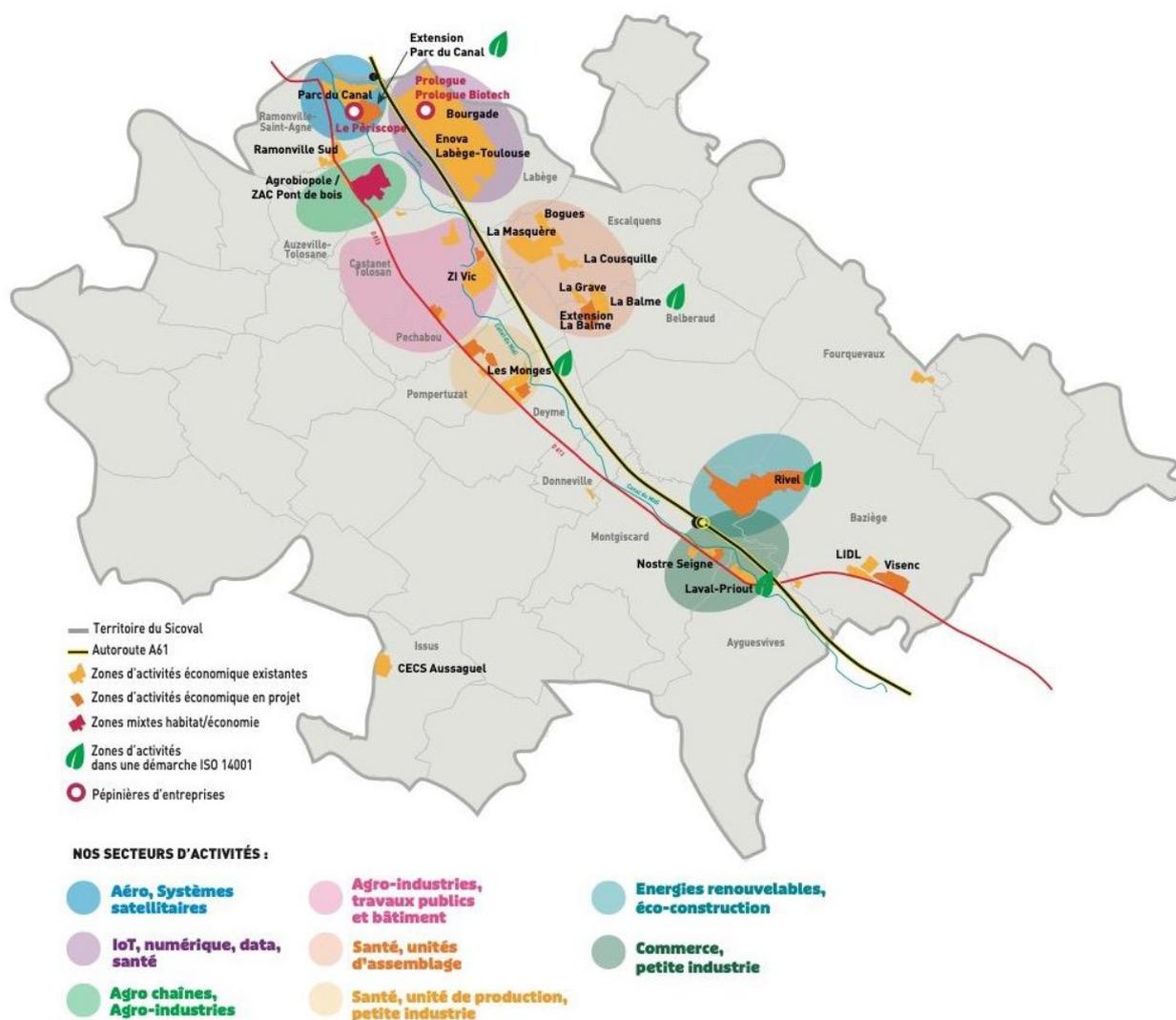


Figure 13 : Positionnement économiques des ZAC du SICOVAL

Cependant ces développements de filières sont revus au cas par cas en fonction des besoins, comme le montre le chapitre suivant pour la définition des filières sur la ZAC d'extension du Parc du Canal.

A moyen terme, le SICOAL prévoit une pénurie du foncier à vocation économique.

Les zones d'activités existantes du Sicoval représentent 675 ha d'offres foncières. 45 ha sont immédiatement mobilisables pour l'accueil d'activités dont :

- 35% disponibles pour l'artisanat et TPE/PME de production
- 55% pour l'activité tertiaire situés principalement au nord du territoire (Enova Labège Toulouse)

L'analyse des consommations d'espaces révèle un rythme moyen de consommation de l'ordre de 15 ha/an soit une couverture de la demande pour les 3 ans à venir. Ce qui justifie pleinement l'extension de zones actuelles telles que le Parc du Canal.

Parallèlement, dans un souci de meilleure gestion de la ressource foncière, les élus du territoire ont la volonté de densifier les parcs d'activités existants pour répondre à 2 objectifs majeurs :

- Offrir des possibilités d'implantation à de nouvelles entreprises ou des solutions d'extension/adaptation pour les activités en place
- Optimiser la consommation foncière et tendre vers une limitation des prélèvements d'espaces naturels et agricoles

➤ **Le développement des activités sur l'extension du Parc du Canal**

Le programme initial du projet de l'extension du parc du Canal, défini en 2007 puis revu en 2014, prévoyait la création de 86.000 m² de surface de plancher majoritairement dédiés au tertiaire. Une étude de positionnement économique réalisée en 2020 a réinterrogé ce programme au regard du contexte local actualisé.

Cette étude conclue en constatant une dynamique forte depuis quelques années à l'échelle du sud-est toulousain sur le marché du foncier et de l'immobilier, et des besoins qui se font ressentir, surtout dans le neuf. Toutefois, des projets d'envergure à l'horizon 2025 viennent étoffer l'offre de manière conséquente, essentiellement sur le marché du bureau neuf. En parallèle, il est constaté que les locaux d'activités mixtes productif / tertiaire peinent à trouver une offre première couronne toulousaine. Pour certains d'entre eux, notamment ceux ayant une part d'ingénierie, il y a un intérêt à dégager une offre.

En conséquence, sans positionnement particulier, l'extension du parc du Canal pourrait générer une concurrence non souhaitable envers les autres pôles (Enova Labège, Montaudran Aerospace...) ou au contraire souffrir de la concurrence de projet tertiaire avec des exigences environnementales moins élevées et des positionnements de filière plus marqués.

Foncier / Immobilier : Rapprochement Offre / Demande

Exercice d'évaluation du stock sur les programmes immobiliers

	Bureaux	Locaux mixtes TPE/PME activités
STOCK	34 000	1 000
PROJETS	70 000 TMA/41 000 + ENOVA/17 000 + CITEE START UP / 12 000	8 500
TOTAL (sans l'extension du parc du canal)	104 000	9 500

Volumes moyen annuel placés 2015-2019	Environ 150 000 m ² /an	Environ 87 500 m ²
Part moyenne du neuf 2015-2019	45%	30%
Estimation du besoin de programmes neuf	67 500 m ² / an	26 250 m ²
Simulation besoin annuel en neuf secteur « sud »	<u>Hypothèse = 10 à 15 %</u> Environ 6 500 à 10 000 m ² / an	<u>Hypothèse = 5 à 10 %</u> 1 500 à 3 000 m ²
Appréciation du stock futur sur le secteur « Sud » au regard des principaux projets	10 à 15 ans	3 à 4 ans

Figure 14 : Offre et demande de locaux en m² de SDP. Terre d'Avance, 2020

En conséquence, l'extension du parc du Canal a évolué pour répondre aux enjeux de demain en adaptant l'offre immobilière en augmentant la part dédiée aux locaux d'activités artisanales et mixtes tout en réduisant la part de bureaux. Le programme prévoit le développement d'un volume de 95.000 m² de surface de plancher à l'horizon 2036 avec la répartition suivante :

- Tertiaire = 45 % à l'image du Parc existant, le tertiaire s'oriente vers les métiers de l'ingénierie, du service aux entreprises, du spatial et satellitaire ;
- Activités artisanales et mixtes = 40 %, entreprises mixant tertiaire et petite industrie tournée vers les produits à haute valeur ajoutée : activités de petite production, prototypage, recherche et développement High-Tech ;
- Services, commerces, hôtellerie, restauration = 15 % services et commerces de proximité, hôtellerie et restauration sur des concepts différenciant et qualitatifs ; activités de loisirs et récréatives tournées vers les actifs du parc, les résidents et le tourisme itinérant (salles de sports et d'activités ludiques, activités de bien-être, location et réparation de vélos, etc.) ; loisirs d'extérieurs, maraîchage/agriculture urbaine.



Figure 15 : Répartition de la programmation prévisionnelle de construction au sein de la ZAC par type d'activités

Programme prévisionnel			
Destination cible	Superficie lot (m ²)	Surface de plancher (m ²)	Répartition Surface de plancher (%)
Tertiaire	55 250	42 950	45%
Activité / Artisanat	69 803	39 197	41%
Commerce / Loisirs / Services	37 328	13 032	14%
Total	162 381	95 179	100%

Figure 16 : programme global prévisionnel de construction de la ZAC

2.2.2.5. Développer et appuyer les initiatives économiques sociales et solidaires (ESS)

Cette démarche de promotion de l'ESS est déjà amorcée à Ramonville depuis 1996.

Il s'agit du développement d'une zone dédiée à un mode d'organisation de l'activité économique : l'Economie Sociale et Solidaire. La création de ce pôle a pour objectifs :

- De faciliter l'installation sur le territoire des entreprises d'économie solidaire,
- De favoriser les démarches de coopération des acteurs de l'E.S.S.
- De valoriser l'ESS, ses produits et ses services auprès du grand public.

Le pôle pourra regrouper des secteurs d'économie variés comme : l'insertion sociale par l'activité économique, l'aide à la création d'activités, la finance solidaire, la formation professionnelle, etc....

3. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENTS

3.1. L'INSERTION PAYSAGERE DE LA ZAC ET L'ALLOTISSEMENT DE LA ZAC

De par la proximité du Canal du Midi et de son insertion dans un paysage actuellement ouvert de culture en proximité d'axes structurants de l'agglomération (A61), l'insertion paysagère a été un enjeu majeur pour le projet.

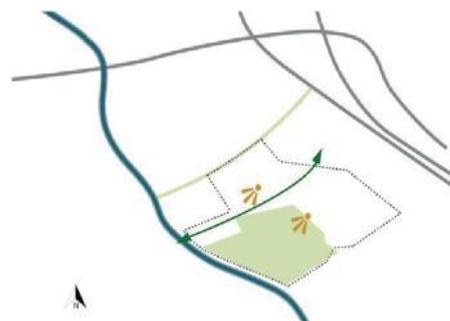
Ainsi, les orientations paysagères et environnementales répondent à des objectifs clés du projet :

➤ **Aménager le site en préservant les espaces à enjeux écologiques**

- Composer les espaces publics et les îlots dans une logique de continuité écologique.
- Conserver et valoriser le poumon vert existant (boisement).

➤ **Aménager le site en s'appuyant sur les lignes paysagères existantes**

- Une implantation Nord-Ouest/Sud-Est à privilégier, dans la continuité du parc existant.
- Des perspectives à créer depuis le cœur de la ZAC vers le Canal du Midi.



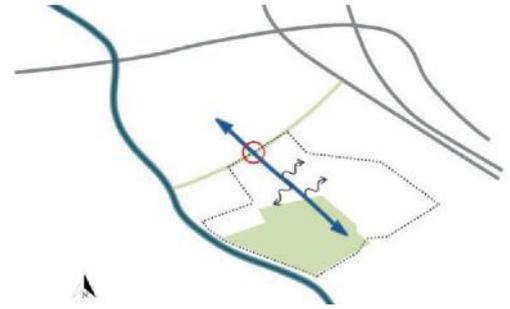
➤ **Aménager le site en conservant et en s'appuyant sur ses composantes**

- Un maillage fin de fossés et de haies à renforcer pour structurer la zone.

- Privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert afin de permettre d'apporter de la qualité paysagère et de constituer des réservoirs de biodiversité.

➤ **Aménager le site en soignant les accès à la zone**

- Une image qualitative de la zone par un traitement soigné des accès et de l'axe principal.
- Créer une composition rythmée, en phase avec les différents usages du site.



La rencontre des orientations paysagères et environnementales doit permettre de créer des « corridors » entre les différents espaces de biodiversité existants afin de préserver et enrichir les continuités écologiques.



Ainsi dans le cadre des dernières études urbaines, ces grands principes ont été repris, notamment pour l'organisation des voiries de la ZAC et pour l'insertion paysagère des différents lots :



Figure 17 : Plan masse paysager



Figure 18 : Insertion paysagère du projet

Le plan suivant présente ainsi la répartition des lots envisagée dans le cadre des dernières études techniques et de la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux et des modifications nécessaires :

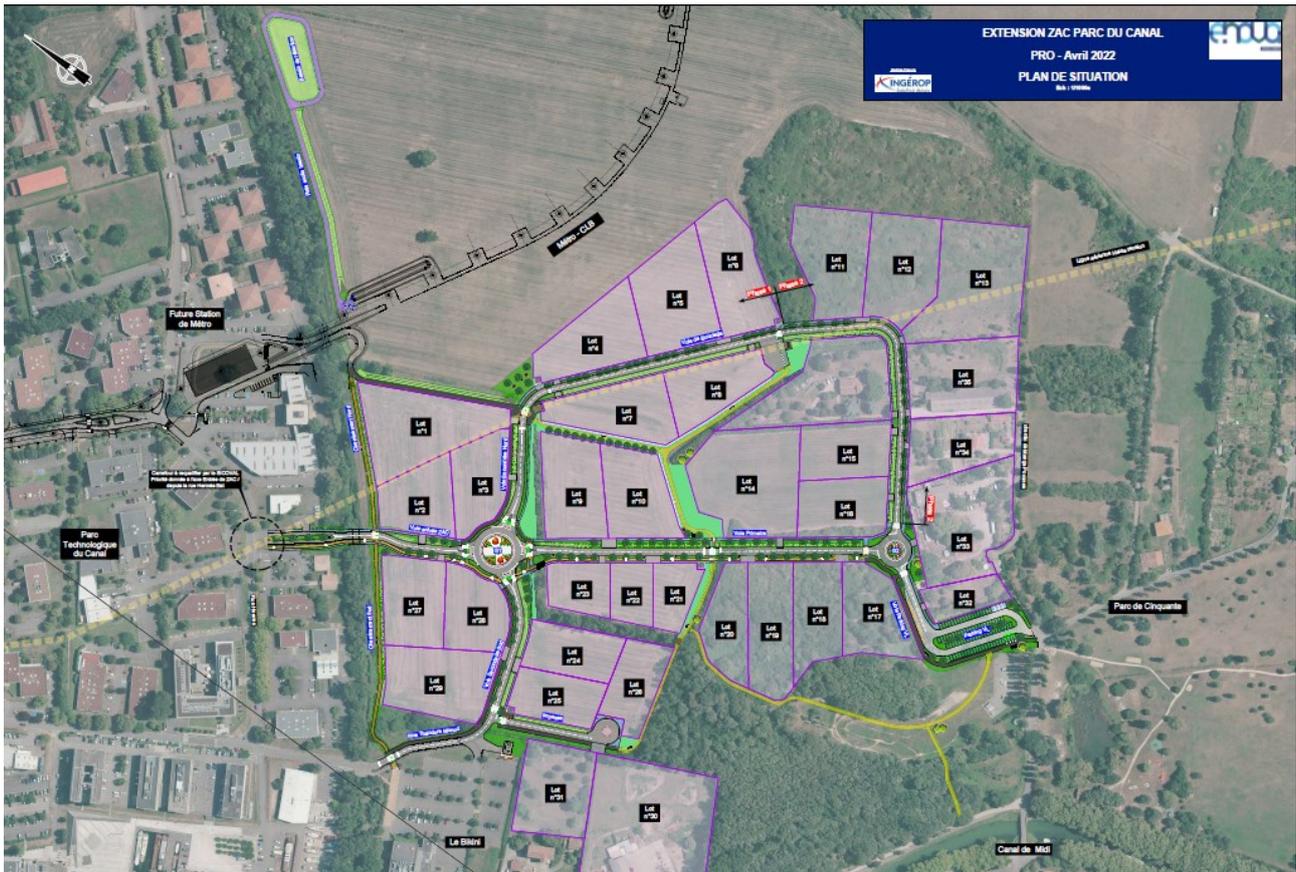


Figure 19 : Localisation des lots de la ZAC – PRO Ingérop 2022

3.2. LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT SUR LA ZAC

Les principaux objectifs en termes de déplacement pour la création du nouveau schéma de desserte du secteur ont été :

- Créer un **maillage piéton cycle interne** à la ZAC et vers l'extérieur en créant des perspectives visuelles :
 - o Desserte des îlots.
 - o Accès vers Canal du midi.
 - o Accès vers transport en commun.
- Créer une **connexion avec la future station de métro** de la ligne CLB en lien avec les travaux de Tisséo
- **Limiter la circulation sur le pont de Mange-pommes** au sud.
- Créer une **continuité dans la configuration de la ZAC** afin de garantir une bonne lecture des espaces et une facilité des usages :
 - o Profil de voirie.
 - o Connexions piétonnes.

- Perspectives visuelles.

3.2.1. Le Maillage piéton cycle et la connexion à la future station de métro

En accompagnement du réseau cyclable existant sur la commune, et notamment la piste cyclable et le chemin piétonnier du bord du Canal du Midi, des liaisons cyclables et des aménagements mixtes piétons-cycles sont prévus dans la zone au travers des espaces verts et mails prévus dans le projet d'aménagement le long des voiries.

Des voies vertes de 3m de large seront créées au sein de la ZAC et notamment :

- ✓ Le long du ruisseau du Palays pour connecter la future station de métro à la salle de spectacle du Bikini et au canal ;
- ✓ entre les lots de la ZAC pour créer des cheminements plus directs, notamment depuis la future station de métro, et pour mettre en valeur les haies bocagères et fossés existants conservés.

Enfin des cheminements uniquement piétons sont prévus vers la zone de la ferme des Cinquante à l'est et au nord du bois.

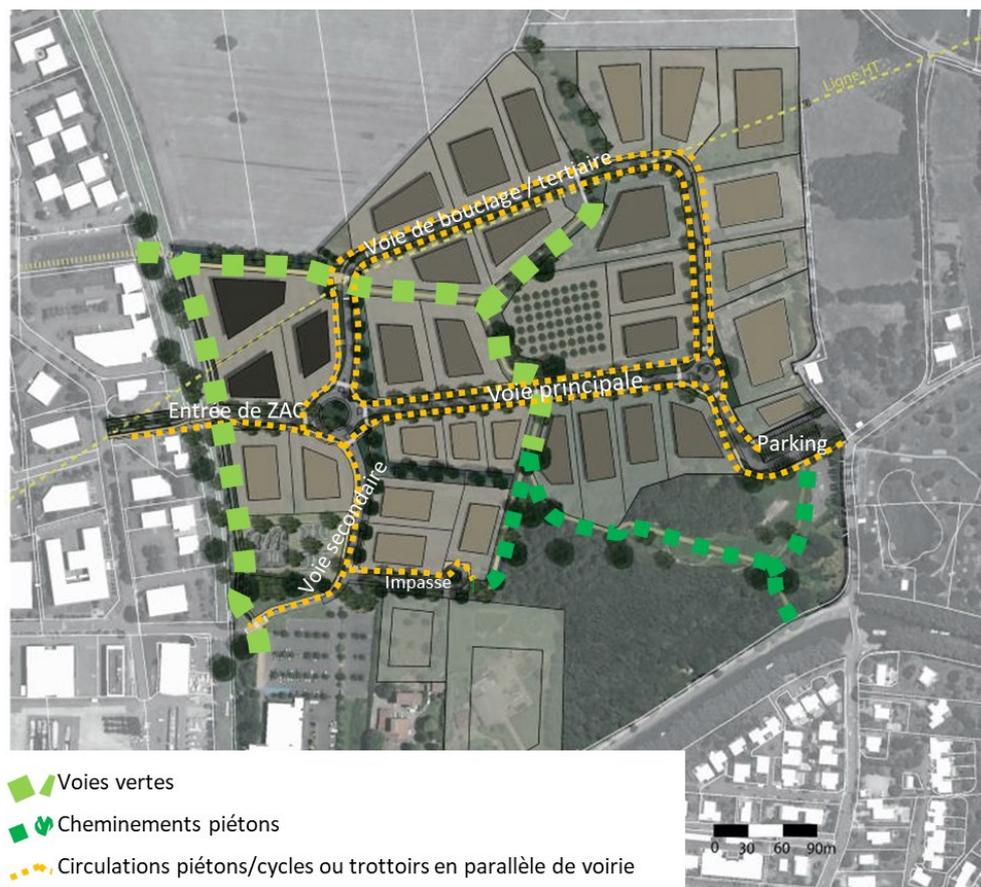


Figure 20 : Localisation des circulations douces

3.2.2. La connexion du nouveau réseau viaire

Le nouveau réseau viaire sera connecté uniquement à la zone du Parc du Canal existant uniquement. L'accès via le pont de Mange-pommes sera ainsi supprimé.

2 connexions sont réalisées :

- ✓ Au niveau de l'accès actuel du Bikini pour une voie secondaire ;
- ✓ L'entrée principale se fera depuis la rue Hermès qui sera requalifiée dans le cadre de l'arrivée du métro avec notamment l'insertion d'un cheminement pour les modes doux, impliquant un nouveau franchissement du Palays.

Les aménagements du projet d'extension du Parc du Canal comprennent les voiries suivantes :

- ✓ **Voiries principales** : l'axe primaire traversant la ZAC du nord (depuis la ZA existante) au sud (vers la ferme de cinquante) et l'axe secondaire traversant la ZAC de l'ouest (depuis la Salle de spectacle Le Bikini) à l'est.
- ✓ **Voiries de desserte des ilots** : axe tertiaire de bouclage permettant de relier l'extrémité sud de l'axe primaire et l'extrémité est de l'axe secondaire.
- ✓ Création d'un parking véhicules légers de 94 places au sud de la ZAC.

Les voies créées sur la ZAC seront des voies de circulation à double-sens sans stationnement longitudinal. Un seul parking commun est localisé au sud de la zone permettant aussi la desserte de la ferme des Cinquante et le stationnement des lots devra être géré sur les parcelles.

Le croisement des axes primaire et secondaire constitue un carrefour qui sera traité en giratoire. A l'extrémité sud de l'axe primaire, la connexion avec la voirie de bouclage et la voie d'accès au parking VL se fera avec un giratoire franchissable de plus petite taille.

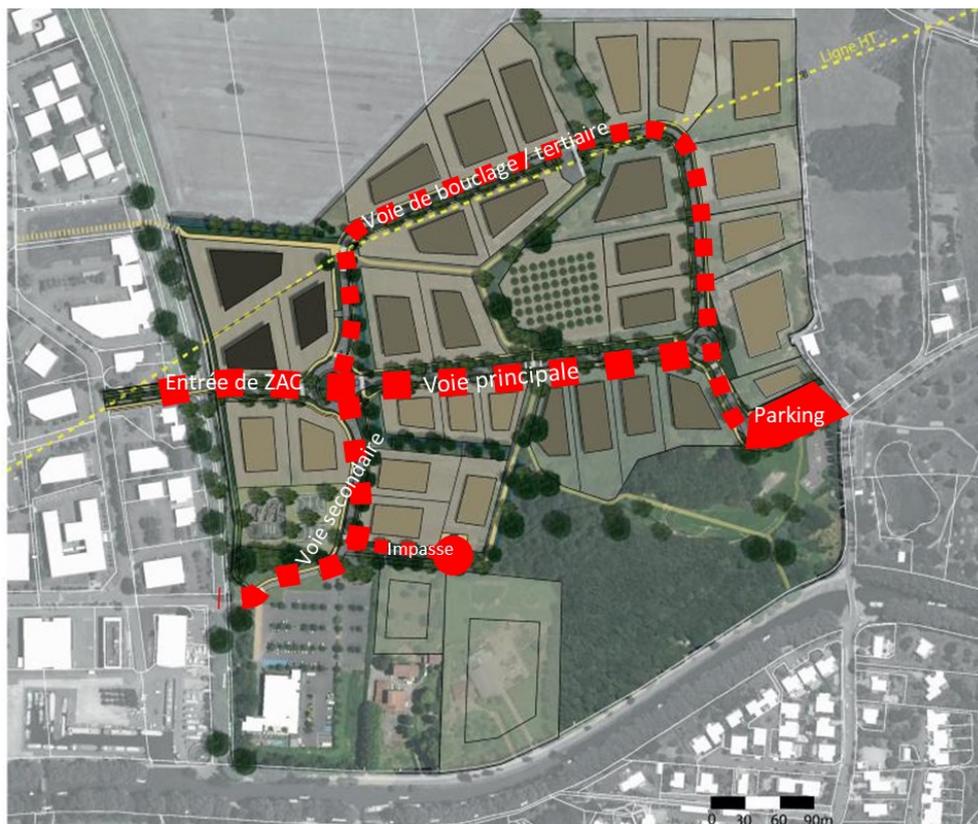


Figure 21 : Localisation des voiries

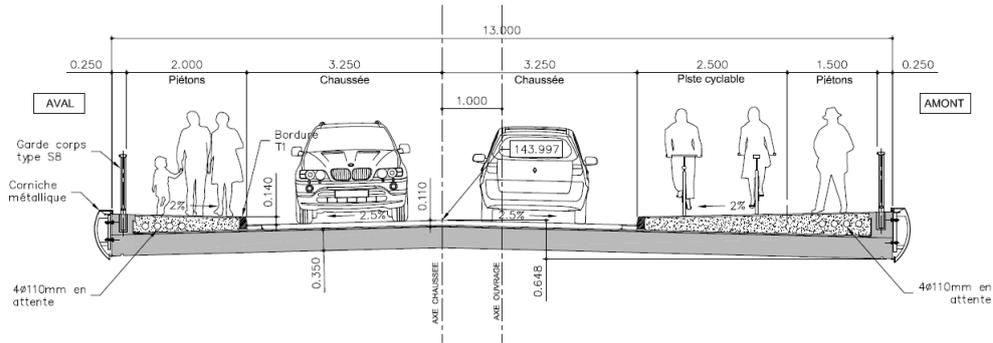
3.3. LES NOUVEAUX AMENAGEMENTS PREVUS PAR LA ZAC

La mise en œuvre du projet nécessite la réalisation de nombreux aménagements de voiries et réseaux divers (VRD) indispensables pour la desserte des nouveaux lots :

3.3.1. L'aménagement d'un nouveau franchissement sur le Palays

Un nouveau pont sera réalisé sur le Palays afin de permettre la connexion de l'entrée principale de la ZAC avec la rue Hermès.

Il s'agira d'un ouvrage cadre permettant à la fois la circulation des voitures en double sens mais aussi la création d'un trottoir et d'un espace de circulation mixte piétons/cycles



Echelle:	COUPE TRANSVERSALE					Page :
1/50						1/1
EMETTEUR	N° AFFAIRE	PHASE	TYPE DE DOCUMENT	LOT, DESCRIPTION	NUMERO	REV
INGÉROIP	SS434700	AVP	PLAN	-	001	A

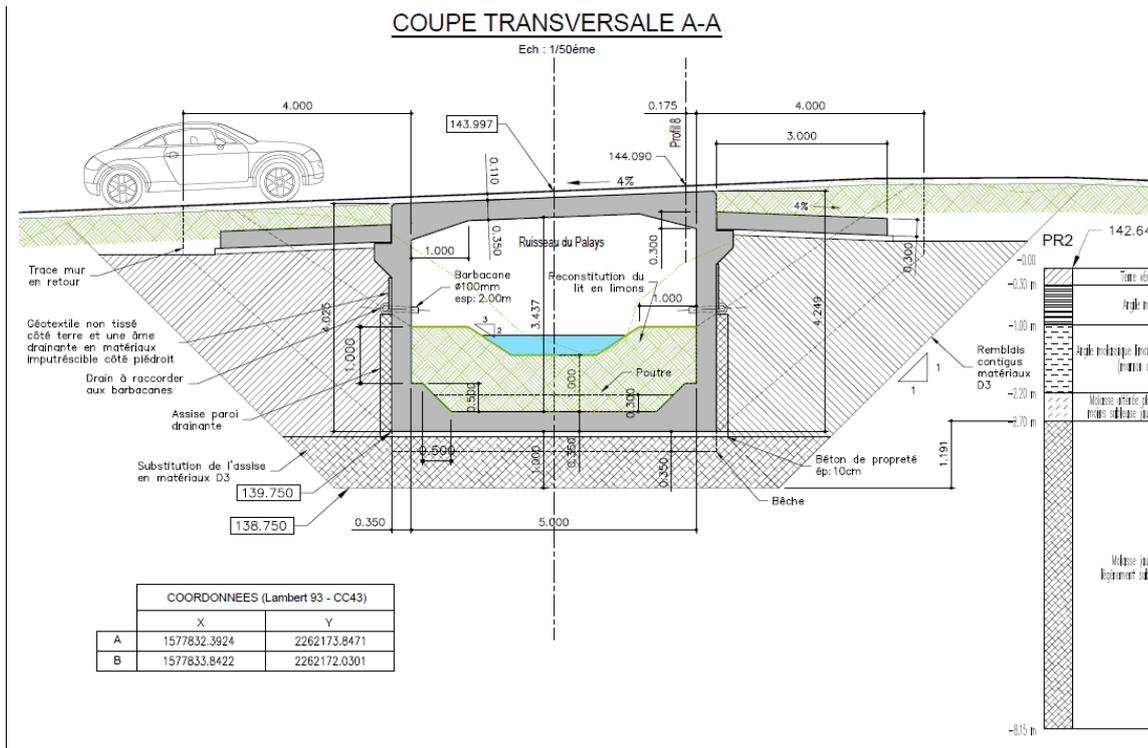
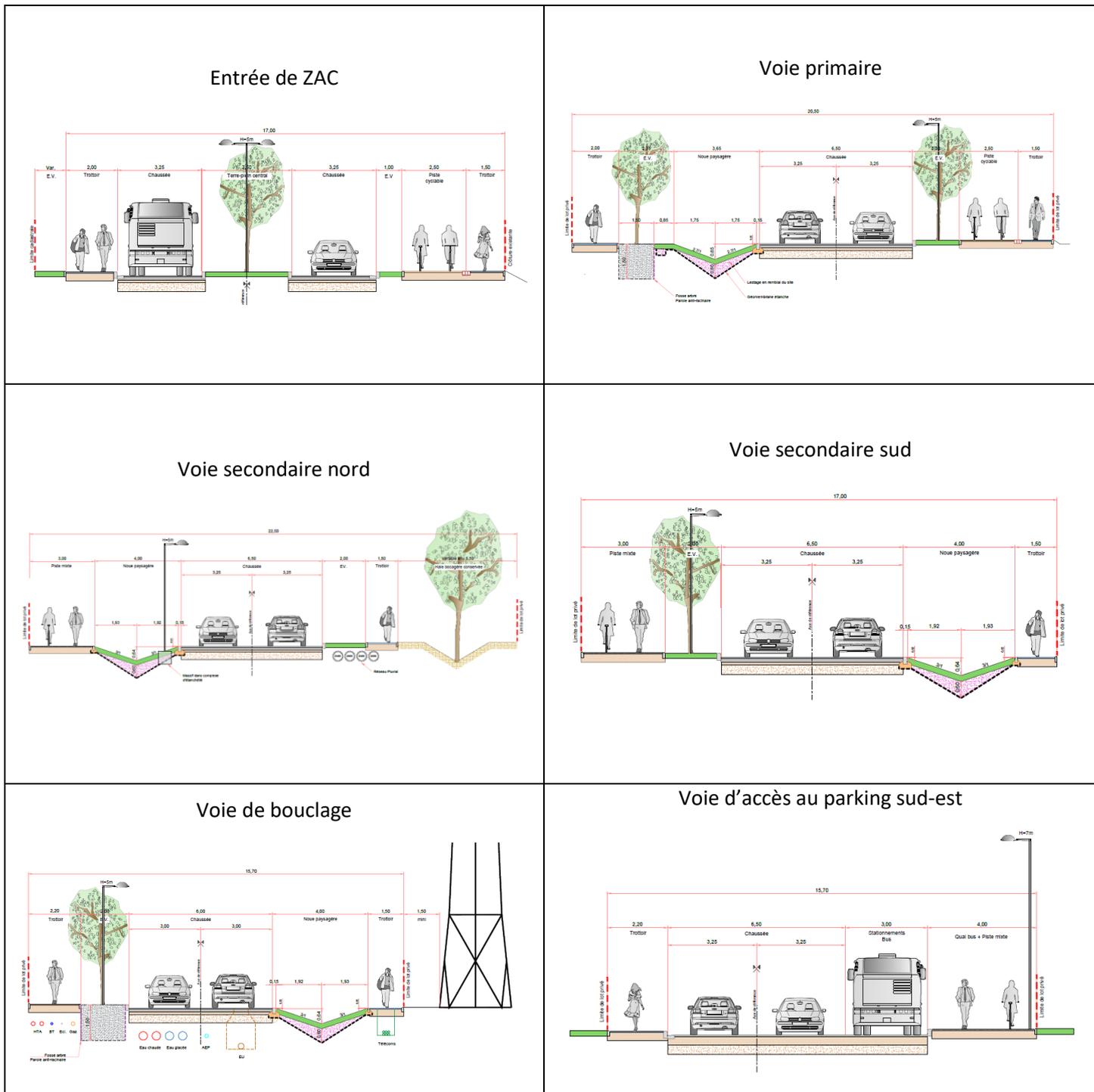


Figure 22 : Coupes du franchissement du Palays

3.3.2. Les voiries

La conception des voiries est liée à leur hiérarchisation présentée ci-avant.

Afin de distinguer les différents types de voies (primaires, secondaires, ...) différents profils sont prévus, laissant toujours une part importante à la circulation des modes doux :



3.3.3. La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est réalisée à ciel ouvert majoritairement comme le prévoit le projet d'insertion paysagère. Il sera constitué d'un réseau de noues qui accompagnent les voiries permettant de recueillir les eaux de ruissellement des chaussées mais aussi de reprendre des débits régulés des parcelles et d'un bassin de rétention/régulation qui sera localisé en dehors du périmètre de la ZAC, au nord de la zone pour raison de contraintes techniques pour le rejet au Palays.

La conception du réseau de noues s'est cependant heurtée à plusieurs contraintes locales et environnementales :

- ✓ La topographie du secteur est relativement plane et limite les pentes nécessaires au bon écoulement de l'eau dans ces réseaux ;
- ✓ La proximité de la nappe d'eau souterraine : les piézomètres ont relevé des hauteurs d'eau à environ 80cm sous le terrain naturel, ce qui limite les possibilités d'approfondissement des noues et bassins sans interaction directe avec cette nappe et impose une imperméabilisation de ce réseau ;
- ✓ Le positionnement d'un fossé en travers du site qui revêt un intérêt hydraulique (gestion d'eau amont) et écologique, il est donc nécessaire de limiter les impacts sur ce dernier ;
- ✓ La situation en zone inondable (PPRi de l'Hers) d'une partie de la ZAC, qui interdit tout remblai non essentiel.

3.3.4. Les autres réseaux

Les réseaux d'eaux et d'énergie sont présents à proximité et peuvent être facilement raccordés à la ZAC.

On note que des études sur le potentiel d'utilisation des énergies renouvelables a montré un réel intérêt à une connexion de la ZAC au réseau de chaleur et de froid Plaine Campus alimenté à 70% par l'incinérateur du Mirail, le supercalculateur de l'Espace Clément Ader et une chaufferie d'appoint gaz.

4. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AUXQUELS REpond LE PROJET

Les dernières études environnementales (DLE, Etude d'impact, CNPN, défrichement) ont permis de mettre en évidence les grands enjeux sur le secteur de la ZAC.

Les tableaux suivants permettent de mettre en évidence les principaux enjeux environnementaux et les éléments de projet qui ont un impact ainsi que les mesures intégrées avec de limiter ces impacts.

Enjeu

Le contexte physique, un atout et une contrainte :

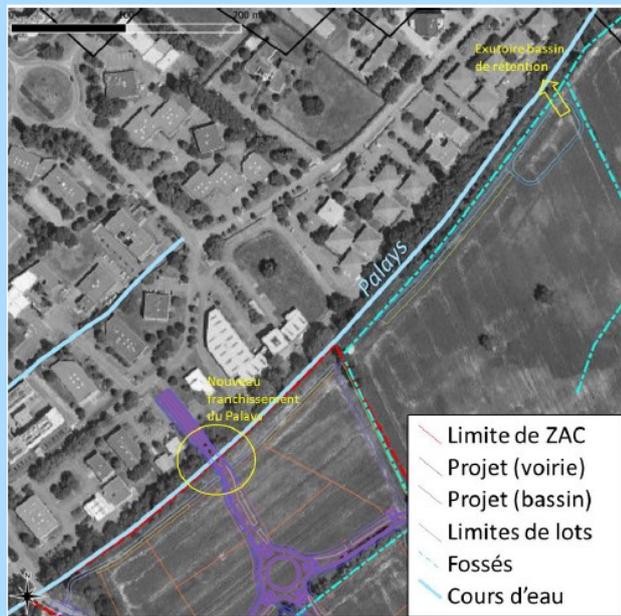
La **topographie de la zone est plane** et se prête relativement bien à l'urbanisation, d'autant plus que le secteur est en **continuité d'une zone d'activités existante**.
On note cependant dans ce secteur plusieurs **contraintes essentiellement liées au contexte hydraulique**. En effet, le secteur se situe **en zone inondable** ce qui limite les remblais sur ce secteur, les **niveaux de la nappe sont très élevés** voire affleurante, la **présence d'un fossé** qui draine les eaux amont et les eaux des parcelles agricoles actuelles contraignent fortement l'aménagement.
Enfin la **présence du Palays** impacte directement les possibilités d'accès à cette nouvelle zone.
On note par ailleurs que ce secteur est **soumis au risque inondation**.

Le projet de ZAC face à cet enjeu :

La prise en compte de ces contraintes se fait en **phase chantier avec une attention particulière portée sur le milieu aquatique** (mesures de gestion des pollutions, limitation des emprises de travaux sur les zones de fossés et cours d'eau).
Cependant, c'est dans **la phase de conception même du projet que se sont concentrées les mesures permettant d'éviter ou réduire les impacts sur cet enjeu**. Le fossé central a notamment été au centre d'une étude spécifique afin de positionner au mieux les nouvelles infrastructures, de plus il a fortement contraint la mise en place du réseau de noues. Par ailleurs, l'ensemble de ce réseau de noues et le bassin font l'objet d'un traitement spécifique permettant d'éviter l'interaction avec la nappe sous-jacente (imperméabilisation des ouvrages).
Par ailleurs, les nouveaux accès sont réduits à un seul nouvel enjambement du Palays.
Enfin des contraintes constructives rappelant la réglementation du PPRi sont mises en place pour les lots concernés par le risque inondation et l'équilibre déblais/remblais a été recherché dans le cadre du projet d'aménagement VRD.



Prise en compte du fossé



Franchissement du Palays

Le milieu naturel :

Des habitats naturels à enjeux forts ont été identifiés lors du diagnostic, dont un habitat d'intérêt communautaire, les ripisylves et boisements humides.

Aucune station de flore protégée n'a été identifiée lors des inventaires. Deux espèces patrimoniales ont été retenues par l'analyse : l'Ophrys araignée qui se trouve hors du périmètre de la ZAC et l'Orme lisse qui se trouve dans les boisements au sein de la ZAC. L'enjeu est jugé modéré sur les prairies à orchidées et fort sur le boisement à Orme lisse. De nombreux arbres à enjeux ont été relevés, il s'agit d'arbres âgés et/ou présentant des cavités ou des traces de présence d'insectes saproxylophages.

En tout quinze espèces invasives ou à surveiller ont été rencontrées. Dix espèces sont à prendre particulièrement en compte dans cette étude et lors de la réalisation des travaux. Les enjeux sont forts du fait du nombre d'espèce et de la présence de réseaux hydrographique qui pourraient servir de vecteur de dissémination.

Sur la zone d'étude 5,2 ha peuvent être classés comme zones humides d'après l'arrêté du 24 juin 2008. Suivant les caractéristiques du projet il pourrait donc être soumis au régime d'autorisation. Certaines de ces zones humides portent des enjeux très forts.

52 espèces d'insectes sont avérées. L'entomofaune présente sur la zone d'étude est principalement composée d'un cortège d'espèces communes et ubiquistes à l'exception de l'Oedipode aigue-marine qui est une espèce menacée, à surveiller dans le domaine subméditerranéen aquitain.

Plusieurs arbres favorables aux insectes saproxylophages ont été identifiés dans la zone d'emprise du projet, dont certains qui présentent des traces. Le Grand capricorne et la Lucane cerf-volant sont des espèces potentielles dans la zone d'étude.

Présence avérée de 5 espèces d'amphibiens (Pélodyte ponctué, Alyte accoucheur, Triton palmé, Salamandre tachetée, Grenouilles vertes). Le cortège assez varié d'espèces présentes résulte d'une association d'habitats terrestres en mosaïque connectés à un réseau hydraulique assez fonctionnel.

Présence avérée de 4 espèces de reptiles : Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Couleuvre helvétique, Couleuvre verte et jaune. La Tarente de Maurétanie est hautement potentielle mais n'a pas pu être observée car les habitats qui lui sont favorables se situent sur des lots privés, inaccessibles durant nos prospections.

Les espèces recensées sur la zone d'étude affectionnent les milieux ouverts mésophiles (prairie et friches) et plus particulièrement les zones de lisières (lisières de boisement, haies). La Couleuvre helvétique fréquente également les cours d'eau.

Concernant les oiseaux, ils peuvent être distingués par cortège :

Cortège des milieux aquatiques : Les espèces de ce cortège utilisent les espaces agricoles et les milieux aquatiques du site uniquement comme zone d'alimentation.

Cortège des milieux boisés : Il s'agit du cortège le mieux représenté sur la zone d'étude avec certaines espèces spécialistes des ripisylves comme le Lorient d'Europe et la Bouscarle de Cetti.

Les espèces de ce cortège utilisent le boisement et les alignements d'arbres comme zone de reproduction. Ces milieux sont également utilisés comme zone de repos par certaines espèces migratrices comme le Gobemouche noir.

Les milieux ouverts servent de zone d'alimentation pour les espèces de ce cortège.

Cortège des milieux ouverts : Seules deux espèces de ce cortège ont été identifiées sur le site et utilisent les espaces agricoles du site comme zone d'alimentation ou zone de repos pour les espèces migratrices comme le Tarier des prés.

Cortège des milieux semi-ouverts : Les espèces de ce cortège utilisent les friches ainsi que les secteurs de transition entre le boisement et les milieux agricoles. Le site constitue pour ces espèces une zone de reproduction et d'alimentation.

Cortège des milieux urbains : Les espèces de ce cortège utilisent les espaces ouverts du site, riches en insectes, comme zone d'alimentation. Ils utilisent également les bâtiments présents comme zone de nidification.

	<p>8 espèces de mammifères sont avérées dont le Hérisson d'Europe et l'Ecureuil roux qui sont protégés à l'échelle nationale. Le Lapin de Garenne, également présent sur le site, est considéré comme « quasi-menacé » sur la liste rouge des mammifères continentaux de France métropolitaine.</p> <p>Les observations de traces de grands mammifères ont principalement été faites en limite est du site. Cela témoigne d'une certaine connexion du site avec les espaces périphériques pour ces espèces à grande capacité de déplacement et de la nécessité de conserver des continuités écologiques fonctionnelles.</p> <p>11 espèces de chiroptères sont avérées sur la zone d'étude ce qui correspond à une diversité spécifique moyenne. Les zones boisées ainsi que certains arbres peuvent servir de gîtes pour plusieurs espèces arboricoles (Pipistrelles, Noctules).</p> <p>Le Canal du midi, le réseau de fossés et les linéaires d'arbres constituent, pour l'ensemble du cortège chiroptérologique local, des corridors écologiques utilisés comme zones de transit ou de chasse.</p> <p>Trame bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Corridors</i> : des réseaux de fossés sont bien représentés sur la zone d'étude et sont fonctionnels. Ils représentent des habitats favorables pour le groupe des amphibiens. - <i>Réservoirs</i> : un réservoir de biodiversité a été identifié, l'ensemble constitué du boisement de frênes et d'ormes au sud et du fossé central. <p>Trame verte</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Corridors</i> : sur l'ensemble de l'aire d'étude, le réseau de corridors est important et permet des déplacements d'individus de part et d'autre de la zone. <p>Réservoirs : un réservoir de biodiversité a été identifié dans le boisement de frênes et d'ormes au sud du projet favorable à la faune. A noter aussi une forte densité d'Orme lisse, espèce patrimoniale.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Le projet de ZAC face à cet enjeu :</p>	<p>Le projet a fait l'objet de plusieurs mesures d'évitement en phase de conception pour réduire l'emprise du projet sur des zones à enjeux (réduction des impacts sur le fossé, prise en compte du boisement ...°).</p> <p>Par ailleurs, de nombreuses mesures ont été intégrées dans la conception de la zone (haies en fond de parcelle, limitation des éclairages ...).</p> <p>Enfin en phase chantier de nombreuses mesures de réduction et d'accompagnement sont prévues pour maintenir le bon état des lieux et limiter les impacts sur le milieu naturel.</p> <p>Pour les impacts résiduels qui ne peuvent être supprimés, des mesures compensatoires ont été mise en œuvre soit directement dans des espaces de la ZAC (reprise de zones humides pour les espèces inféodées), soit dans des secteur en lien direct avec le projet (mise en gestion de certaines zones de la ferme de Cinquante pour la préservation d'espèces impactées par le projet), soit dans le cadre de mesures environnementales sur des secteurs plus éloignés. (cf. dossier CNPN).</p>

Le contexte Humain :

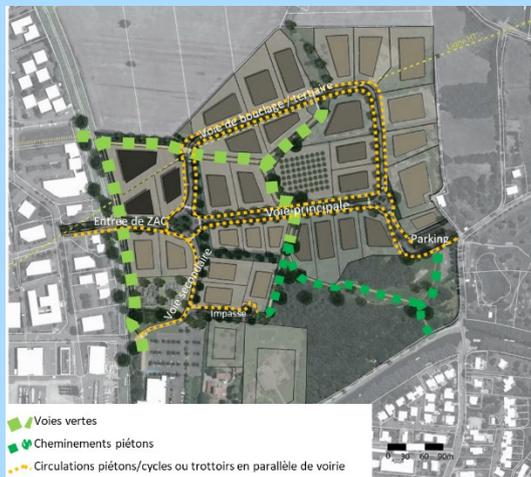
Le **besoin en foncier pour des activités est fort** sur le SICOVAL. En effet ces secteurs connaissent une croissance démographique et nécessite l'arrivée de nouveaux emplois. Le secteur d'étude est depuis longtemps **repéré comme zone d'aménagement** pour de l'activité (PLU, SCoT ...). De par l'absence de possibilité de densification des zones existantes, il est nécessaire d'installer ces nouveaux besoins en extension urbaine.

Par ailleurs ce secteur présente peu d'habitats qui pourraient être directement impactés par de nouvelles activités.

On note cependant que cette **zone est difficilement accessible en voiture**. En effet, seuls les accès depuis la ZA existantes pourront être utilisés (coupure du pont de Mange-pommes envisagée). Ce secteur déjà fort contraint en termes de circulation devra faire l'objet de quelques travaux d'amélioration des carrefours. Par ailleurs **l'arrivée du métro** à court terme au cœur de la ZA existante et à proximité immédiate du projet, devrait favoriser les déplacements piétons et cycles en connectant directement cette zone au réseau de transport en commun de l'agglomération toulousaine.

Une programmation nouvelle permet d'accueillir un mix d'activités sur cette zone.

La définition d'un nouveau plan de déplacement faisant la part belle aux déplacements piétons/cycles permettra de se connecter facilement à la ZA existante et à la station de métro.



Programme prévisionnel			
Lot	Destination cible	Superficie lot (m²)	Surface de plancher (m²)
1	Tertiaire	5 941	6 238
2	Tertiaire	3 328	3 494
3	Tertiaire	3 324	3 400
4	Tertiaire	4 588	2 294
5	Tertiaire	5 534	2 767
6	Tertiaire	4 763	2 382
7	Tertiaire	4 146	2 073
8	Tertiaire	3 453	1 727
9	Tertiaire	4 228	4 439
10	Tertiaire	3 995	4 195
11	Activité / Artisanat	5 056	2 528
12	Activité / Artisanat	5 072	2 536
13	Activité / Artisanat	7 497	3 749
14	Activité / Artisanat	7 303	5 112
15	Activité / Artisanat	3 445	2 412
16	Activité / Artisanat	3 550	2 492
17	Activité / Artisanat	3 819	1 910
18	Activité / Artisanat	3 457	1 729
19	Activité / Artisanat	4 121	2 885
20	Activité / Artisanat	3 050	2 135
21	Commerce / Loisirs / Services	1 905	1 334
22	Commerce / Loisirs / Services	1 778	1 245
23	Commerce / Loisirs / Services	2 120	1 484
24	Commerce / Loisirs / Services	3 090	927
25	Commerce / Loisirs / Services	2 950	885
26	Commerce / Loisirs / Services	2 886	866
27	Tertiaire	3 754	3 942
28	Tertiaire	3 293	3 458
29	Tertiaire	4 903	2 452
30	Commerce / Loisirs / Services	16 344	4 903
31	Commerce / Loisirs / Services	4 450	1 335
32	Commerce / Loisirs / Services	1 805	54
33	Activité / Artisanat	6 941	3 471
34	Activité / Artisanat	4 135	2 068
35	Activité / Artisanat	5 802	2 901
36	Activité / Artisanat	6 545	3 273
		162 381	95 179

Le contexte paysager :

D'un point de vue paysagers, le secteur se trouve en début de la plaine agricole de l'Hers, en limite avec l'urbanisation intense de l'agglomération toulousaine. Au **nord ce sont des terrains très urbanisés** (ZA Parc Technologique du Canal) quant **au sud ce sont des espaces plus naturels** qui occupent les terrains. La limite est marquée par le ruisseau du Palays et sa ripisylve assez dense.

Le **Canal du Midi** marque fortement ce secteur même si depuis les zones de projet, il est **peu visible** (masqué par des parcelles occupées, et des boisements). Cet élément est un atout pour le report modal et les activités qui peuvent s'y dérouler.

Le secteur d'étude est marqué par une occupation des sols diverse mais principalement par plus de **11ha de secteurs agricoles** (nord et centre de la zone)

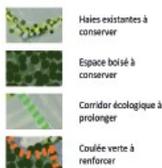
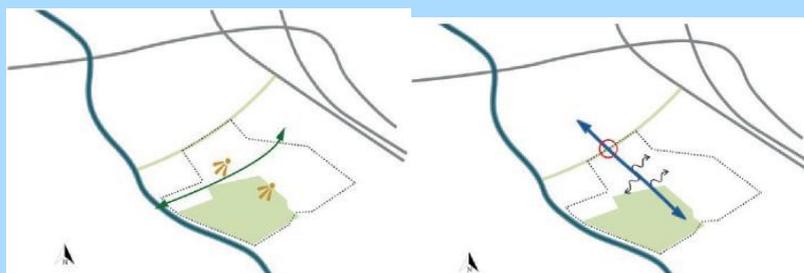
Il s'agit d'un secteur de transition entre les espaces bâtis au nord et les secteurs naturels/agricoles au sud. A l'heure actuelle cette zone est marquée par un réseau de haies (fossés) qui limitent les différents points de vue depuis l'extérieur. Ainsi la perception de cet espace depuis l'A61 est quasi impossible.

La **zone boisée qui longe le Canal est à la fois intéressante pour ses éléments écologiques ainsi que pour son intérêt paysager**. Elle constitue un véritable écran depuis le Canal du Midi.

Le projet s'insère dans le paysage en limitant les atteintes au boisement et notamment dans les secteurs qui le cachent du Canal du Midi qui est ainsi totalement préservé de l'aménagement.

La conception urbaine a repris les grandes trames paysagères de ce secteur et s'est appuyée dessus pour définir le projet. On retrouve de nombreuses haies et plantations qui accompagnent les fonds de parcelles, notamment celles en lien avec du réseau hydrographique ou des secteurs à enjeux naturels.

Les incidences sur les activités agricoles sont prises en compte dans le cadre d'une étude de compensation collective.



RELIER LES HAIES EXISTANTES ENTRE ELLES

CREER DES ESPACES DE LIAISON ENTRE L'ESPACE BOISE ET LES HAIES EXISTANTES ALENTOURS

5. LES EVOLUTIONS DU PLU INTEGRES A LA MISE EN COMPATIBILITE

Comme précisé ci-avant, la ZAC Extension du Canal est déjà mentionnée dans le cadre du rapport de présentation du PLU et son urbanisation est possible sur une zone 2AU spécifique avec une OAP associée. Cependant au regard des évolutions du projet et du contexte réglementaire, le maître d'ouvrage a souhaité apporter quelques évolutions sur le périmètre de la DUP, notamment dans un but de protection des espaces naturels et paysagers au regard des adaptations du projet qui ont été faites en ce sens.

Les modifications sont donc intégrées à une mise en compatibilité du PLU de Ramonville Saint Agne dans le cadre de la DUP et sont donc de plusieurs types :

- La modification **du zonage 2AU en 1AUE**, zone destinée à recevoir des constructions à usage d'activités (notamment, artisanat, industrie, bureaux, services, hôtels et restaurants...), sous la forme d'opérations d'ensemble,
- La modification du règlement graphique avec **l'identification graphique du périmètre de l'OAP** de secteur d'aménagement,
- La **modification des dispositions réglementaires relatives à l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP)** afin d'intégrer les dernières évolutions du projet et dans le cadre d'une OAP plus détaillée,
- **L'intégration d'un espace boisé classé** pour la protection réglementaire du boisement situé au sud de la ZAC.
- **L'intégration d'éléments de paysage à protéger au titre des art. L151-19 et L151-23 du CU** (Sentiers, haies, cheminements piétonniers à protéger ou à créer le long du fossé central, sites d'intérêt écologique et paysager au niveau des boisements et élément de paysage à protéger pour des motifs écologiques au niveau de la zone de compensation interne à la ZAC).

L'ensemble des justifications de cette mise en compatibilité est présenté dans le cadre du volume 5 du dossier d'enquête publique.

6. LE PHASAGE DE L'OPERATION

Les travaux seront découpés en deux phases. La première phase, représentée en rouge sur le schéma ci-dessous, consiste en la majorité des travaux sur le foncier déjà maîtrisé. Elle intègre notamment la réalisation :

- ✓ de l'ouvrage de franchissement ;
- ✓ du bassin de rétention et de sa piste d'entretien ;
- ✓ de la voie d'accès à la ZAC depuis la rue Hermès ;
- ✓ des voies primaire et secondaire ;
- ✓ de la moitié nord de la voie tertiaire ;
- ✓ des deux giratoires ;

- ✓ du parking de stationnement VL ;
- ✓ des coulées vertes et du cheminement le long du ruisseau du Palays.

L'ensemble des voiries, cheminements modes actifs et réseaux de la phase 1 a été conçu de manière à fonctionner indépendamment de la réalisation de la phase 2.

La seconde phase, représentée en bleu sur le schéma ci-dessous, consiste en la réalisation du bouclage de la voie tertiaire sur le giratoire au sud de la ZAC.

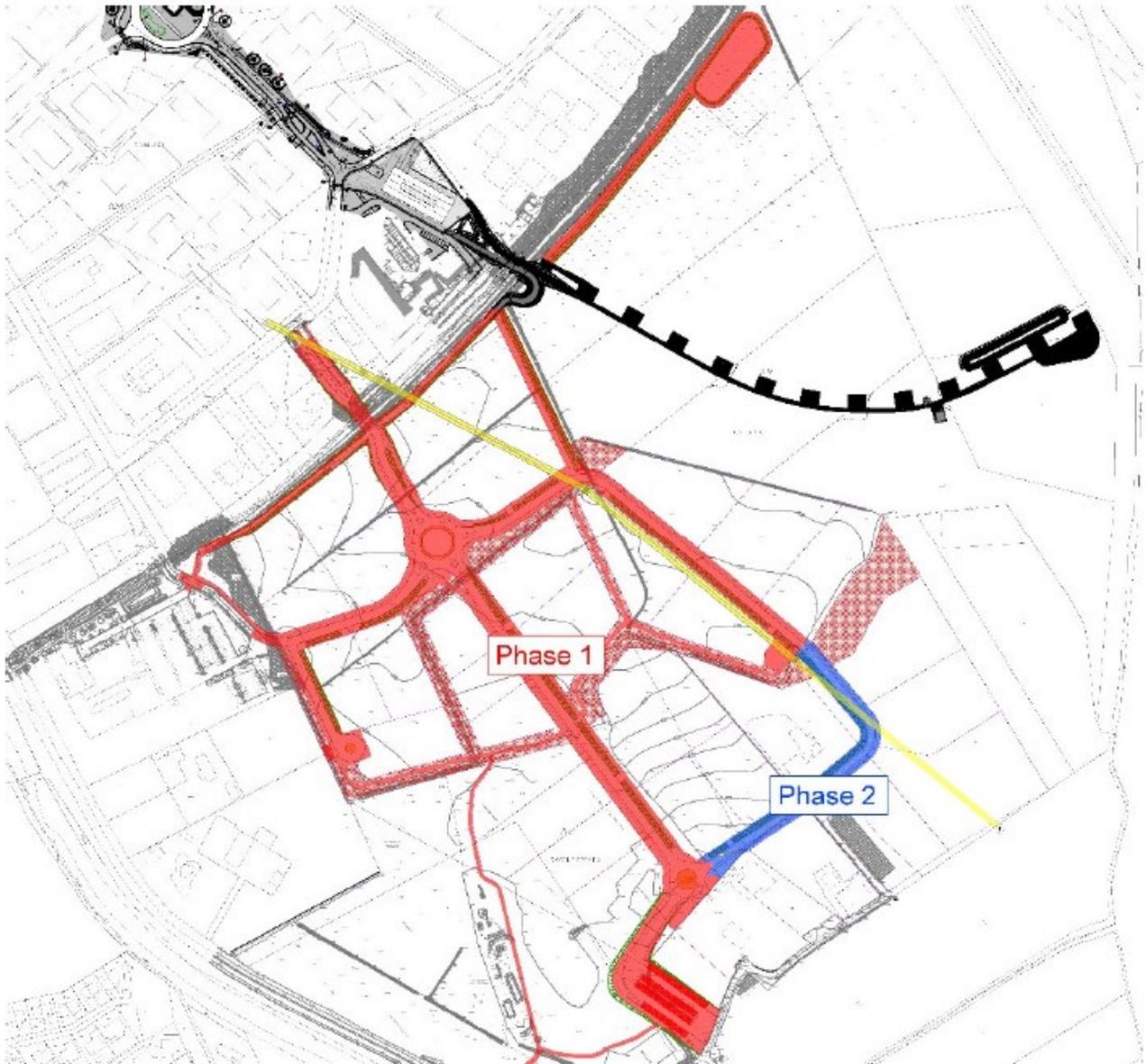


Figure 23 : Plan de phasage

7. LES PROCEDURES REGLEMENTAIRES DANS LESQUELLES S'INSERE LE PROJET

Les caractéristiques de ce projet, que ce soit en termes de surfaces, de localisation en zone inondable, de typologie même des interventions, etc., le font entrer dans le cadre de **l'autorisation environnementale**, notamment sur la base de plusieurs rubriques de la **loi sur l'eau** qui sont concernées par une demande d'autorisation.

Dans le cadre de cette procédure d'autorisation environnementale, le projet est aussi soumis à **autorisation de défrichage**, à une **demande de dérogation pour destruction d'espèces ou d'habitat d'espèces**.

A noter que les caractéristiques du projet, le font entrer dans la catégorie de projets soumis de façon systématique à **étude d'impact**.

Par ailleurs, afin de réaliser ce projet, une **mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Ramonville St Agne** a été engagée sur ce périmètre. La déclaration d'utilité publique permettra d'emporter cette mise en compatibilité qui est par ailleurs soumise à **évaluation environnementale**.

Ultérieurement un dossier de réalisation sera produit pour faire entrer la ZAC dans sa phase opérationnelle.