



Analyse de site

Opération SARAH BERNHARDT, NEXITY
Construction de 500 logements résidentiels
Route de Launaguet, 31200 TOULOUSE

Numéro de dossier
20089

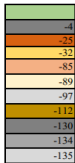
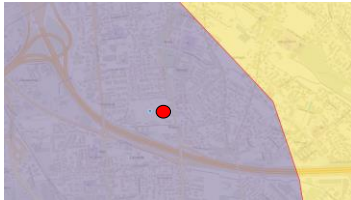
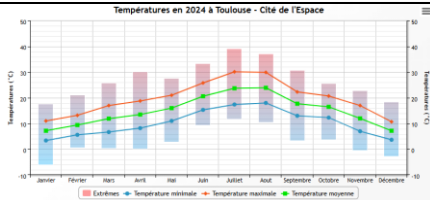
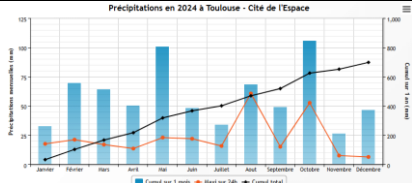
Contact du rédacteur
Marlowe MUNSON
06 20 25 27 95
m.munson@ekkoia.fr

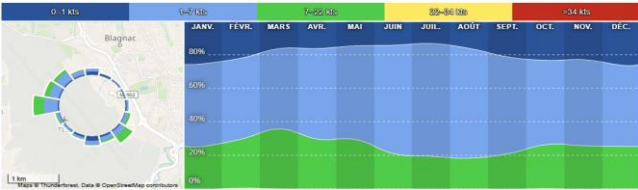
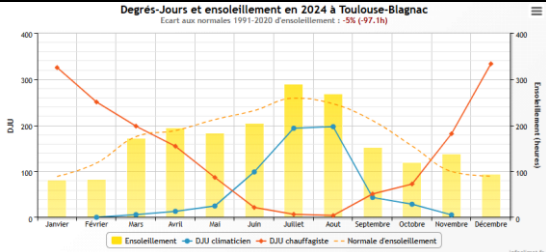
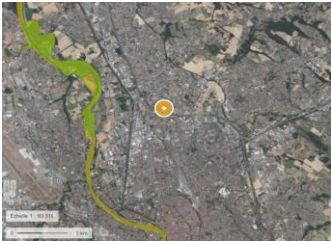
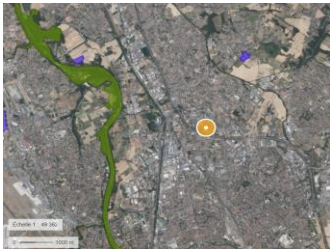
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DE SITE					
Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation
1	Localisation du site				
1.1	Adresse	260 - 277 Route de Launaguet, 31200 Toulouse	L'opération est située dans la commune de Toulouse, ayant une superficie de 52 980 m². Le territoire de l'OAP est situé dans le secteur Lalande Nord de la ville et limité par la route de Launaguet à l'est (limite communale avec la commune de Launaguet), la rue Sarah Bernhardt au nord et l'autoroute A62 au sud. Il est situé en entrée de ville et dans un secteur d'habitat moyennement dense. 	Non significatif	www.maps.google.fr
1.2	Ville	Toulouse			
1.3	Interco.	Toulouse Métropole			
1.4	Département	Haute-Garonne			
1.5	Région	Occitanie			
1.6	Cadastre	Liste des parcelles cadastrales: 0327/0114/0845- >0842/0328/0104/0331/0106->0108/0743/0745->0748/0425/0423/0009->0007/0958->0961/0772/0773			www.maps.google.fr
1.7	Surface	52980 m²			

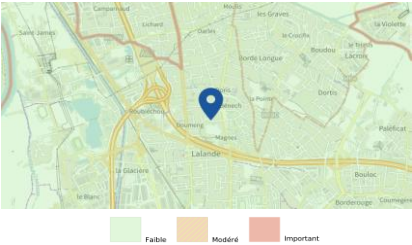
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
1.8	Avoisinants	Avoisinants : - Nord : quartier pavillonnaire le long de la Rue Sarah Bernhardt, un salon de coiffure, un cabinet de podologue, un magasin de bois de chauffage et l'école élémentaire publique Jules-Géraud Sallège. - Ouest : quartier pavillonnaire, des restaurants, un magasin de moto, une poste relais, un supermarché et la D4. - Est : quartier pavillonnaire le long de la Route de Launaguet, une entreprise de chauffeurs, des traiteurs et des résidences sportives. - Sud : la A62, la E70, un quartier pavillonnaire avec un garagiste, un jardin communautaire avec des cultures et des bureaux du tertiaire (architecte, graphistes).	Contrainte	Anticiper les futurs avoisinants pour limiter les nuisances visuelles, acoustiques... surtout concernant la ferme située à proximité direct de l'opération à l'est.	www.maps.google.fr
		Quartier résidentiel  Quartier résidentiel  Parcelle vide  vue de l'autoroute 			
1.9	Informations générales	Population (2021) : 504 078 Surface commune : 118.3 km² Nb de logements (2021) : 493 979 Prix au m² moyen maison (2025) : 4 090 €/m² Prix au m² moyen apt (2025) : 3 610 €/m² Loyer moyen maison (2025) : 12,9 €/m² Loyer moyen apt (2025) : 15 €/m² L'âge moyen de la population a légèrement augmenté. En 2021, le taux de personnes d'un âge inférieur à 30 ans s'élevait à 46,6 % contre 46,7 % en 2015. Le taux de personnes d'âge supérieur à 60 ans était de 17,2 % en 2021 contre 16,9 % en 2015. En 2021, la commune comptait 244 831 hommes pour 259 247 femmes, soit un taux de 51,4 % de femmes. Le taux de chômage des 15 à 64 ans en 2021 était de 10,3 % tandis que le taux d'actifs ayant un emploi était de 71,4 %.	Non significatif		https://www.meilleursagents.com/prix-immobilier/toulouse-31000/ https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-31555

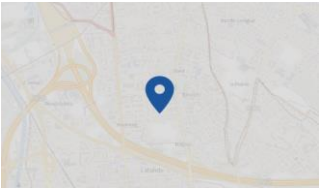
Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
2	Construction ou activité existante		Des champs de chevaux sont présents sur le site. Seul deux habitations sont présentes depuis les années 1950, le restes des résidences et l'autoroute des Deux-Mers ont été construit entre 1980 et début des années 2000. 	Sans objet	Réaliser un diagnostic Produits Equipements Matériaux Déchets avant démolition si la surface de plancher à démolir (ou la rénovation significative) est supérieure à 1000 m² (surface cumulée des bâtiments) ou si le bâtiment a été occupé par des activités polluantes (décret n°2021-821 du 30 juin 2021)	Diagnostics Existants
2.1	Type de bâtiment					
2.2	Surface					
2.3	Année de construction					
2.4	Qualités techniques et sanitaires					
2.5	Réseaux enterrés et aériens					
2.6	Historique des activités					
3 Exigences légales et réglementaires						
3.1.1	Zone PLU	Les parcelles cadastrales se trouve dans la zone UP1 du PLUi-H de Toulouse Métropole. Le site fait partie des OAP de la commune de Toulouse, comme l'OAP SARAH BERNHARDT. Des dispositions particulières s'appliquent à cet espace et des objectifs précis y sont fixés. 	Contrainte			
3.1.2	Réglementation locale	Aménagement des stationnement pour véhicules motorisés <u>Dispositions générales :</u> Les stationnements des véhicules, les aires d'accès, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières et dans les conditions normales d'utilisation. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation ; le nombre minimal de place fixé par le règlement pouvant donc être augmenté en fonction de la consistance précise du projet et du contexte dans lequel il se trouve, sans pour autant être supérieur aux normes plafond dans le cas où celles-ci ont été déterminées. <u>Zone UP-1 Secteur 4 (Hors zone d'influence des transports en commun) :</u> - 2 places/logement à destination du logement libre + PSLA + BRS pour une surface de plancher inférieure à 300 m2 - 1 place/60 m2 de surface de plancher ou 2 places/logement pour une surface de plancher supérieure à 300 m2 à destination du logement locatif social et intermédiaire. Les surfaces de stationnement non couvertes doivent être organisées de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant les fonctions écologiques des sols. Les surfaces à usage de stationnement de plus de 250 m², doivent comporter au moins un arbre pour 3 emplacements de véhicule motorisé. Il est nécessaire de prévoir et d'aménager, autour de l'arbre un espace d'enracinement d'un volume suffisant, cohérent avec la grandeur de l'espère, pour assurer le bon développement de l'arbre planté. <u>OAP SARAH BERNHARDT :</u> Lorsque la nature des sols le permet, le stationnement en sous-sol sera privilégié pour les logements collectifs. Le stationnement au pied des façades sera proscrit afin de permettre la création des bandes de jardin en pied de façade. Lorsque que le stationnement en surface est inévitable, un traitement paysager des ces espaces devra être assuré afin de ne pas nuire à l'ambiance et au caractère paysager du quartier. Le stationnement de surface devra également être traité prioritairement de manière semi-perméable.Le secteur intégrera des emplacements de stationnement public réservés aux véhicules en autopartage.	Contrainte	Concernant la zone urbaine de projet UP-1, seules les dispositions suivantes s'appliquent : - Les dispositions générales et communes du règlement écrit - Les dispositions graphiques contenues dans les Documents Graphiques du Règlement (DGR) Voir le règlement graphique et écrit concernant la zone UP1 et le cas spécial de l'OAP SARAH BERNARDT du PLUi-H de Toulouse Métropole.	https://metropole.toulouse.fr/plui-h-documents-dinformation https://metropole.toulouse.fr/le-plui-h-arrete	
3.1.3		Aménagement des stationnement pour les vélos et poussettes <u>Dispositions générales :</u> Les emplacements devront être facilement accessibles facilement sans portage de vélo. Ils comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Chaque emplacement sécurisé vélo dédié au vélo induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Dans le cas d'opération de plus de deux logements, les emplacements devront également être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement adapté. L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, devra être couvert, éclairé et clos (pour un nombre de logements supérieur à 2). Zone UP-1 Secteur 4 : 3% de la surface plancher pour plus de 2 logements	Contrainte			
3.1.4		Espaces verts <u>OAP SARAH BERNHARDT :</u> - Le noyau champêtre et boisé identifié au sud du site sera préservé et valorisé afin de constituer un espace de nature accessible au sein du quartier. Cet espace sera également le support d'une liaison douce structurante à l'échelle du quartier, orientée Est-Ouest, permettant de le relier aux quartiers voisins et aux axes d'entrée de ville que sont la route de Launaguet et l'avenue de Fronton. - Le fossé au centre du secteur fera partie intégrante de l'aménagement paysager de la voie nord-sud et sa fonction naturelle sera préservée. - Les arbres remarquables seront protégés	Contrainte			

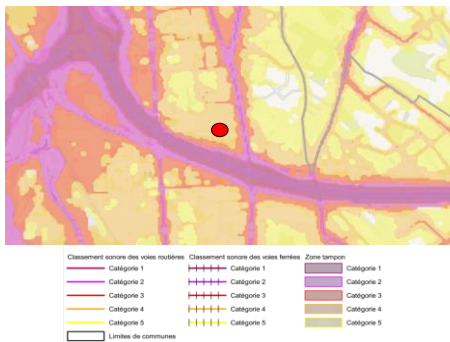
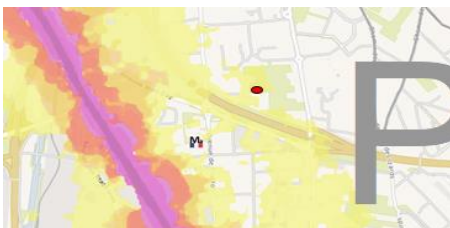
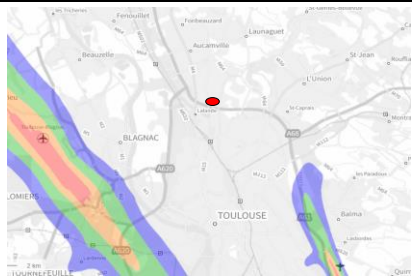
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
3.2	Réglementation générale	GENERALE Le Code de la construction et de l'habitation Le Règlement sanitaire départemental type Le Règlement écrit du PLUi-H de Toulouse Métropole ACOUSTIQUE La NRA 2000 arrêté du 30/06/1999 L'arrêté du 27/11/2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique L'exigence supérieure de CERQUAL : Niveau bruits de chocs entre logements supérieur à 3dB à la réglementation L'Arrêté du 30/05/1996 et 23/07/2013 relatif aux bruits des infrastructures routières THERMIQUE & VENTILATION La réglementation thermique RT2012 a été remplacée par la RE2020 (Réglementation Environnementale 2020) entrée en vigueur le 1er janvier 2022. Elle impose des exigences renforcées en matière de performance énergétique et environnementale La norme NF DTU 68.3 de mars 2021. Elle définit les règles de conception et dimensionnement des installations de ventilation.	Contrainte	Respecter la réglementation nationale	https://www.legifrance.gouv.fr/
3.3	Servitudes (monuments historiques, archéologie préventive, déclaration d'utilité publique, ...)	Le site d'étude est soumis à un PPR concernant le risque des mouvements de terrain lié aux sécheresses et aux gonflement des argiles.	Contrainte	Réaliser une étude géotechnique.	https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/130010747_SUP_31_PMI/af0b127c69435091d7eb11524c8698e9/PM1_PPRS_Toulouse_2010_20101025_act.pdf

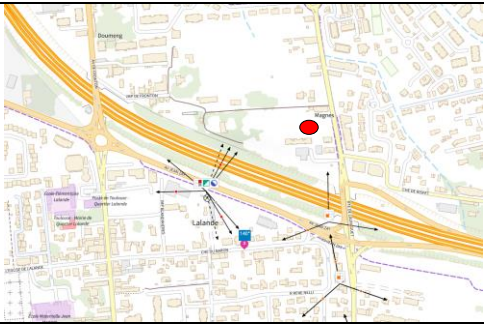
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
4	Caractéristiques du milieu physique et naturel				
4.1	Topographie	L'altitude moyenne du site est de 134m. Nord/Sud : La pente moyenne est de 1% avec un maximum de 5% Est/Ouest: La pente moyenne est de 1% avec un maximum de 4%	Atout		Google maps
4.2	Nature des sols et géotechnique	Forage réalisé par l'entreprise PRO' FORAGE du 18 au 20 décembre 2020. 0 à -30 cm Terre végétale De -30 cm à -4 m = graviers 5/30 gris De -4 m à -25 m = marne beige/grise De -25 m à -32 m = marne sableuse De -32 m à -85 m = marne beige De -85 m à -89 m = sable fin De -89 m à -97 m = graviers + sable De -97 m à -112 m = graviers + sable + présence d'argile De -112 m à -130 m = graviers De -130 m à -134 m = sable fin gris De -134 m à -135 m = graviers + sable 	Non significatif	En attente des conclusions de l'étude géotechnique	
4.3	Hydrogéologie	Socle métamorphique dans les Alluvions de la Garonne moyenne, de la confluence du Salat à la confluence du Lot: 946AA05  LEGENDE NATURE NIV1 Grand système aquifère Grand domaine hydrogéologique NIV2 Système aquifère Domaine hydrogéologique NIV3 Unité aquifère Unité semi-perméable Unité imperméable	Non significatif		
4.4.1	Climat	Climat tempéré chaud.	Non significatif		
4.4.2		Température	Température annuelle moyenne 2024 de 15,1°C (Max moy : 19,6°C ; Mini moy : 10,5°C / Max extrême : 38,8 °C ; Mini extrême : -5,4°C) 	Non significatif	https://www.infoclimat.fr/climatologie/annee/2020/rennes-gallet/valeurs/MF35238003.html https://www.meteoblue.com/fr/meteo/semaine/gf/c3%a9yez2/c3%a9france_3016152
4.4.3		Pluviométrie	606,8 mm de précipitation sur 2024 Maximum en 24h :50,2mm // en 5j : 66,6 mm 627 mm en moyenne par an entre 1991 et 2020 	Non significatif	

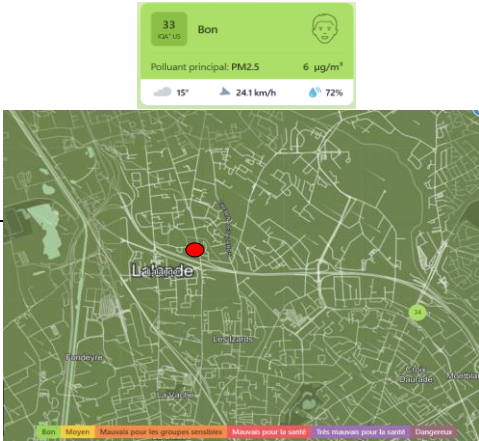
Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
4.4.4	Données climatiques	Vent	Régime des vents dominé par le secteur Ouest, avec une vitesse moyenne de 14,8 km/h. Les données sont issues de la station Aeroport de Toulouse-Blagnac, située à environ 5,6 km du site d'étude. Les statistiques annuelles des vents de la station sont basées sur les observations entre 2002 et 2025. 	Non significatif	Adapter l'architecture aux contraintes météorologiques: - protection des entrées de la pluie - orientation du bâtiment pour réaliser des sur-ventilation nocturne en été - masques des futurs bâtiments voisins	https://www.infoclimat.fr/climatologie/annee/2020/rennes-gallet/valeurs/MF35238003.html https://www.meteoblue.com/fr/meteo/semaine/g3c3%a9vez%a9france_3016152
		Ensoleillement	1978h // moyenne à 165h par mois avec un bon ensoleillement. 			
4.5	Enjeux écologiques (rayon de 5km) - Mesures compensatoires environnementales types C1-1-a, C1-1-b, C2-1-c - Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type 1	Dans un périmètre de 5 km autour du site : Sites Natura 2000 type ZPS (Directive Oiseaux) : "Vallée de la Garonne de Muret à Moissac" et Site d'importance communautaire (SIC) : "Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste" à 2,56 km.  Zone de protection spéciale (ZPS) Site d'importance communautaire (SIC)	ZNIEFF de type I : "La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère" à 2,56 km et 2 Mesures compensatoires : "Usine LATECOERE Montredon" - C1 - Création / Renaturation de milieux" à 2,48 km et "AFNT Aménagements ferroviaires Nord Toulousain - C1 - Création / Renaturation de milieux" à 4,46 km.  ZNIEFF type I, première génération + ou Mesure géolocalisée précisément en polygone	Contrainte	Prendre en compte les enjeux écologiques locaux dans l'aménagement des espaces verts du site.	Géoportail

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
5	Risques naturels et technologiques					
5.1.1	Inondation (PPRI...)	Remontées de nappes	Risque existant Niveau d'exposition : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave. Indice de fiabilité : Moyen La commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est PAPI_2022_0011. 	Contrainte	Réaliser une étude géotechnique.	https://www.georisques.gouv.fr/ DDRM35
5.1.2		Crues	Le site ne se trouve pas sur une zone propice au crues. Cependant la préfecture a classé la commune à risque pour les aléas et sous aléas : Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau	Non significatif		
5.1.3		Rupture de barrage	Le site ne se trouve pas sur une zone propice au rupture de barrage. Toutefois, la commune reste concernée par ce risque.	Non significatif		
5.2.1	Mouvements de terrain	Sécheresse (retrait-gonflement des argiles)	Le site se situe sur zone à risque MODERE, cependant la commune contient des zones à risques importants. Sur l'échelle réglementaire, le risque à l'adresse du site est de 2/3, des obligations en matière de construction sont nécessaire pour prévenir ce risque. Le site d'étude est soumis à un plan de prévention des risques naturels (PPRN) de type Mouvements de terrain nommé PPR Sécheresse - Territoire 1 - Toulouse, concernant les tassement différentiels 	Contrainte	Réaliser une étude géotechnique.	
5.2.2		Cavités souterraines (carrières, gypse...)	Risque existant sur la commune mais pas à l'adresse du site.	Non significatif		
5.3	Termite		Niveau d'infestation inconnu. Aucun arrêté.	Non significatif		Observatoire Termite
5.4	Radon		Potentiel radon de catégorie 1. 	Non significatif		https://www.georisques.gouv.fr/
5.5	Foudre		Aucun risque identifié.	Non significatif		Keraunos
			Le projet est en zone de sismicité très faible (1/5).			

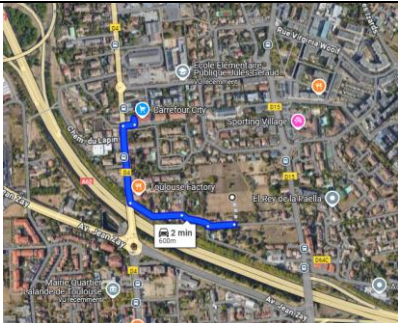
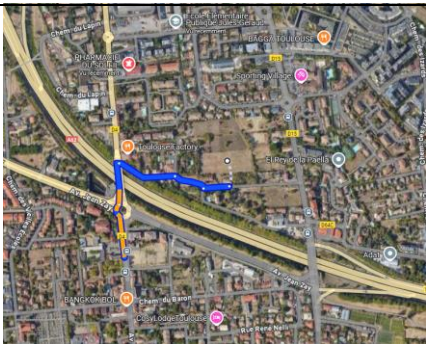
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
5.6	Séisme		Non significatif		https://www.georisques.gouv.fr/

Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
6	Nuisances				
6.1.1	Sonores	Routiers	Contrainte	Réaliser une étude acoustique	https://carto.toulouse-metropole.fr/adws/app/ec4e753b-c24-11e9-bd0b-05afffe7d1d9/index.html
		Le site se situe à proximité de l'autoroute A62 et E72 (50 m), il est séparé par une bande boisée arbustive. Il est également à la croisée avec la D15 (bordure Est) qui se trouve sur la Route de Launaguet. 			
6.1.2		Ferroviaires	Non significatif		
		Le site se trouve à près de 850 m d'une voie ferrée issue du réseau ferroviaire de Toulouse. 			
6.1.3	Aériens	Le site d'étude se situe proche de l'aéroport de Toulouse-Blagnac et de l'aérodrome de Francalzal mais n'est pas concerné par les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) de ces derniers. 	Atout		https://www.geoportail.gouv.fr/carte
6.1.4	Voisinage	Présence d'un quartier résidentiel et d'une autoroute à côté.	Contrainte		Google maps
6.2	Olfactives	Pas de nuisances olfactives particulières.	Atout		Géorisques Emissions Polluantes
6.3	Visuelles	Le site d'étude est entouré par un quartier résidentiel et par l'autoroute A62, cependant celle-ci est cachée par une haie végétale entrainant peu de nuisances visuelles.	Non significatif		Google maps
		Plusieurs antennes sont présentes à moins de 500m du site d'étude, au Sud-Sud-Ouest du site d'étude, dont celle SFR/Free 2876500 située à 43 m.			

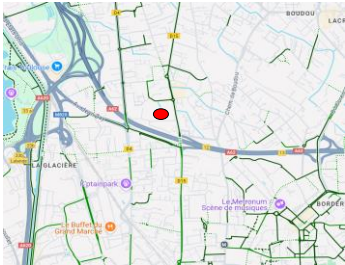
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
6.4	Electromagnétiques		Contrainte	Prévoir des dispositions pour limiter les nuisances à l'intérieur des logements, notamment: - tableaux électriques non adossés aux chambres - privilégier les réseaux filaires - gaines électriques collectives éloignées des pièces de vie	CartoRadio

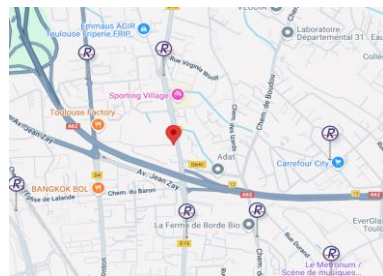
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
7	Qualité de l'environnement				
7.1	Air extérieur	La moyenne mesurée pour la ville de Toulouse pour les PM10 sur les 30 derniers jours est inférieure au seuil d'alerte fixé par l'OMS ($9.5 \mu\text{g}/\text{m}^3 \leq 10 \mu\text{m}$), tandis que la moyenne de PM2.5 est 1.2 fois la valeur du seuil annuelle ($6 \mu\text{g}/\text{m}^3$).	Atout		
		La qualité de l'air est BONNE.			
					
7.2	Pollution des sols et des sous-sols	7 anciens site industriels ou activités de service à moins de 500 m recensés sur la commune mais aucun site sur la parcelle. Néanmoins, 2 des sites se situent à moins de 100 m du terrain.	Contrainte	Réaliser une étude de pollution des sols	https://www.georisques.gouv.fr/
7.4	Eau potable	Relevé du 14/04/2025 à 9h36 Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.	Atout		
					
					https://www.igair.com/fr/france/occitanie/toulouse

Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
8	Ressources locales et réseaux				
8.1	Commerces, équipements (distances à pied inférieures à 5 km +/- 1 km)	Poste	Atout		https://www.annuaire-mairie.fr
		La Poste, 235 Av. de Fronton, 31200 Toulouse 600m			
		Commerce d'alimentation générale			
		Carrefour City, 6 Rue Thérèse Avondo, 31200 Toulouse 1,6 km			
		Autres commerces d'alimentation	Atout		
		6 Rue Thérèse Avondo, 31200 Toulouse 1,7 km			
		Mairie Quartier Lalande de Toulouse, 3 Pl. Paul Riché, 31200 Toulouse 700m			

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
		Crèche ou école maternelle ou primaire	Ecole Élémentaire Publique Jules-Géraud Sallège, 3 Rue Lise Meitner, 31200 Toulouse 900m 			
		Pharmacie	PHARMACIE DU SOLEIL, 304 Av. de Fronton, 31200 Toulouse 600m 			
		Banque	La Banque Postale, 235 Av. de Fronton, 31200 Toulouse 550m 			
8.2.1	Eaux	Potable (AEP)	Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable, dans les conditions définies par le règlement d'eau potable de Toulouse Métropole et dans le respect de la réglementation en vigueur	Contrainte	Concernant la zone urbaine de projet UP-1, seules les dispositions suivantes s'appliquent : - Les dispositions générales et communes du règlement écrit - Les dispositions graphiques contenues dans les Documents Graphiques du Règlement (DGR) Voir le règlement graphique et écrit concernant la zone UP1 et le cas spécial de l'OAP SARAH BERNARDT du PLUI-H de Toulouse Métropole.	https://metropole.toulouse.fr/plui-h/documents-dinformation https://metropole.toulouse.fr/le-plui-h-arrete
8.2.2		Pluviales (EP)	Dispositions générales : Tout nouveau projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement conformément au zonage pluvial de Toulouse Métropole et aux éléments de l'annexe sanitaire (4B2). Les eaux de rabattement de nappe ainsi que de drainage périphérique ne sont pas admises dans le réseau d'eaux pluviales. Tout nouveau projet prévoyant la réalisation de construction en sous-sol devra mettre en place des dispositions spécifiques pour garantir l'absence de rejet d'eau de nappe au réseau pluvial ou au réseau hydrographique (cuvelage étanche, infiltration à la parcelle,...). OAP SARAH BERNHARDT : Des modes doux et alternatifs de gestion des eaux pluviales devront systématiquement être étudiés et appliqués sur les espaces publics et privés (noue paysagère, prairie en creux, tranchée ou fossé drainant,...). Le rejet au réseau métropolitain doit être considéré comme dernier recours à une incapacité techniques sols à assumer l'infiltration. Cette infaillibilité devra être appuyée d'un dossier technique démontrant l'incapacité du zéro rejet.	Contrainte		
8.2.3		Usées (EU)	Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'eaux usées, l'assainissement non collectif est autorisé. Le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole fixe les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées ainsi que la mise en œuvre des installations d'assainissement non collectif.	Contrainte		

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
8.3.1	Energies	Electricité (HT, MT, BT)	Des réseaux électriques sont disponibles à proximité.  ■ Postes distribution --- Ligne souterraine — Moyenne tension — Basse tension	Atout		https://dataviz.agenceoore.fr/cartographie-reseaux
8.3.2		Gaz	Des réseaux de gaz sont disponibles à proximité.  — Gaz - Distribution	Atout		

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
8.3.3		Réseau de chaleur	Il n'y a pour le moment pas de réseau de chaleur à proximité de cette adresse.	Non significatif		https://www.observatoire-des-reseaux.fr/cartographie/
8.4.1	Modes de déplacement (distances à pied inférieures à 500m et fréquences)	Routiers	Les routes A62, E72, E9, D4 et D15 sont accessibles à proximité du site.	Atout	Favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture Encourager les futurs habitants à utiliser les modes de déplacement doux, en créant des locaux vélos fonctionnels et adaptés par exemple. Liaisons douces à créer vers les stations de transport en commun : - Vers le Lineo 10 sur l'avenue de Fronton - Vers les stations des lignes de bus 60 (route de Launaguet), 29 et 69 (avenue de Fronton)	Google maps
8.4.2		Ferroviaires	La gare la plus proche du site d'étude, est celle de Toulouse Matabiau (4,39 km). Elle est desservie par des trains OUIGO, des intercity et des TER toutes les 5 mins.	Atout		
8.4.3		Bus, métro, tram,...	L'arrêt de bus "Rispet", se trouve à une vingtaine de mètre à l'est de la parcelle, sur la Route de Launaguet ; il est desservi par les lignes 26 et 60 de bus, passant respectivement toutes les 30 et 10 min. L'arrêt de bus "Lapin" se trouve à 300 m à l'ouest du site et est desservi par les lignes 29 (toutes les 20 min), 69 (toutes les 30 min), 169 (toutes les 35 min) et L10 (toutes les 10 min). 	Atout		
8.4.4		Doux	Des pistes cyclables sont présentes à proximité directe de l'opération, notamment sur la route de Launaguet située à moins de 30 m du site d'étude. 	Atout		

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
9	Potentiel pour les énergies renouvelables					
9.1	Solaire thermique	Le potentiel solaire sur toiture est intéressant (entre 50 000 et 400 000 kWh/an). Ce potentiel permet l'installation des panneaux solaires.	Atout	Réaliser une étude faisabilité énergétique permettant d'étudier ces solutions	Carte IGN ENR	
9.2	Solaire photovoltaïque					
9.3	Biomasse	Adopté par la Région en novembre 2019, le Schéma Régional Biomasse, co-élaboré par l'Etat et la Région, définit les objectifs régionaux de développement de l'énergie à partir de la biomasse en Occitanie en cohérence avec le Programme Régional de la Forêt et du Bois (PRFB), la Stratégie Nationale de Mobilisation de la Biomasse (SNMB) ou encore le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).	Atout		https://www.laregion.fr/Le-Schema-Regional-Biomasse	
9.4	Géothermie	Plusieurs projets de géothermie de surface sont présents autour du site, l'opération est donc potentiellement éligible à ce type de projet. La mise en place de pompes à chaleur géothermiques est également envisageable.	Atout		Geothermies	
10	Services collecte et recyclage					
10.1	Dispositif de collecte	Recyclerie, Emmaüs	Emmaüs Agir Toulouse Frip D'oc, 17 Bis Chemin Croix Bénite 31200 Toulouse, à 480 m	Atout	A intégrer au livret des gestes verts	pagesjaunes.fr
		Textiles, linges de maison chaussure etc.	Des conteneurs d'apport volontaire sont présent à proximité de l'opération. 	Atout		https://www.lerelais.org/oudonner.php
		Eco-organisme (Ecologic, Eco-système, Eco-emballages)	La déchèterie de Turlu se trouve 23 Chemin de Turlu, 31200 Toulouse, soit à 840 m de l'opération. Elle récupère les ampoules, les tubes "néons", les appareils électriques et électronique et les piles.	Atout		Ecosystem

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
11	Gestion des déchets					
11.1	Généralités		La gestion des déchets est assurée par Toulouse Métropole tandis que les installations de traitement des ordures ménagères et assimilées, ainsi que les centres de tri de Toulouse et de Bessières sont gérés par le syndicat mixte de traitement Decoset, auquel la métropole adhère.	Atout	Intégrer au livret gestes verts les bonnes pratiques en terme de gestion des déchets Voir l'article 3A 7. du règlement écrit et le règlement spécial de l'OAP SARAH BERNHARDT du PLUI-H de Toulouse Métropole <	

SYNTHESE - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DE SITE

Thèmes		Contraintes	Atouts
13	Synthèse		
13.1	Construction ou activité existante	Des champs de chevaux sont présents sur le site. Seul deux habitations sont présentes depuis les années 1950, le restes des résidences et l'autoroute des Deux-Mers ont été construit entre 1980 et début des années 2000.	
13.2	Enjeux écologiques	2 sites Natura 2000, une ZNIEFF de type I et 2 Mesures compensatoires se trouvent dans un périmètre de 5 km autour du site d'étude.	Aucunes de ces zones d'intérêts écologiques se chevauchent avec le terrain, les enjeux sont donc négligeables.
13.3	Caractéristiques du milieu	Le climat est tempéré et chaud. La température annuell moyenn en 2024 était de 15,1 °C, avec une pluviométrie moyenne de 606,8 mm/an. Le régime des ventsest dominé par le secteur Ouest, avec une vitesse moyenne de 14,8 km/h et la commune connaît une moyenne dee 165 h d'ensoleillement par an.	
13.4	Exigences légales et réglementaires	L'opération est située dans la commune de Toulouse, ayant une superficie de 52 980 m². Le territoire de l'OAP est situé dans le secteur Lalande Nord de la ville et limité par la route de Launaguet à l'est (limite communale avec la commune de Launaguet), la rue Sarah Bernhardt au nord et l'autoroute A62 au sud. Il est situé en entrée de ville et dans un secteur d'habitat moyennement dense.	
13.5	Paysage & Ecosystème	L'âge moyen de la population a légèrement augmenté. En 2021, le taux de personnes d'un âge inférieur à 30 ans s'élevait à 46,6 % contre 46,7 % en 2015. Le taux de personnes d'âge supérieur à 60 ans était de 17,2 % en 2021 contre 16,9 % en 2015. En 2021, la commune comptait 244 831 hommes pour 259 247 femmes, soit un taux de 51,4 % de femmes. Le taux de chômage des 15 à 64 ans en 2021 était de 10,3 % tandis que le taux d'actifs ayant un emploi était de 71,4 %. Population (2021) : 504 078 Surface commune : 118,3 km² Nb de logements (2021) : 493 979	
13.6	Risques naturels	La parcelle se trouve dans une zone de servitude d'utilité publique lié aux mouvement de terrain, concernant la sécheresse et le gonflement des argiles.	Potentiel Radon de catégorie 1 Pas d'arrêté contre le risque termite Risques foudre, seisme, incendie faible sur la commune

Thèmes		Contraintes	Atouts
13.7	Risques technologiques	Commune présentant un risque Transport Matière Dangereuse (TMD). Le terrain se trouve sur le passage de canalisations de gaz naturel.	Le site d'étude ne se situe pas dans un périmètre de servitude d'utilité publique lié aux industries.
13.8	Nuisances	Le projet se trouve à proximité de plusieurs axes routiers importants, pouvant occasionner des nuisances sonores. Des antennes sont présentes à moins de 500m du site d'étude. Prévoir des dispositions pour limiter les nuisances à l'intérieur des logements, notamment: - tableaux électriques non adossés aux chambres - privilégier les réseaux filaires - gaines électriques collectives éloignées des pièces de vie	Le projet n'est pas concerné par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
13.9	Qualité de l'environnement	7 anciens sites industriels se situent dans un périmètre de 500 m autour de l'opération.	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Pas de site BASIAS/BASOL sur le site d'étude. La qualité de l'air est bonne.
13.1	Ressources locales		Le terrain est situé au nord de la commune de Toulouse. Toutes les commodités sont accessibles à pied, en transport en commun ou en court trajet de voiture.
13.11	Réseaux	Il n'y a pour le moment pas de réseau de chaleur à proximité de cette adresse.	Des réseaux d'électricité sont présents à proximité du site. Les réseaux de gaz sont présents à proximité du site.
13.12	Transports		Les arrêts de bus "Rispet" et "Lapin" sont présents à moins de 500m du site d'étude et desservent les lignes 26, 29, 60, 69, 1609 et L10. Des pistes cyclables sont situées à côté du projet. L'aéroport Toulouse-Matabiau et la Gare SNCF Toulouse-Matabiau se trouvent non loin du projet.
13.13	Gestion des déchets		La gestion et la collecte des déchets sont gérées Toulouse Métropole et le syndicat mixte Decoset. Présence d'une déchetterie à 840 m du site.
13.14	Avoisinants		L'approvisionnement des matériaux et la gestion des déchets peut entièrement se faire de manière locale.