

PROJET DE REAMENAGEMENT DU SITE DE L'ANCIENNE CITE ADMINISTRATIVE DE COMPANS-CAFFARELLI

Toulouse (31)

ANNEXE 7 : NOTICE ENVIRONNEMENTALE

Février 2026



SOMMAIRE

1	PRESENTATION DU PROJET	5
1.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
1.2	DESCRIPTION DU PROJET	9
1.3	JUSTIFICATION DU PERIMETRE DU PROJET	13
2	INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET ET PROPOSITIONS DE MESURES	15
2.1	INCIDENCES POTENTIELLES EN ABSENCE DE MESURES	15
2.2	PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES	18
2.2.1	EN PHASE TRAVAUX	18
2.2.2	EN PHASE EXPLOITATION	27
3	CONCLUSION	30

Agence	Document	Rédigé par	Date	Version	Vérifié par
Toulouse	Annexe 7 : Notice environnementale	Camille LANGLOIS	06/02/2026	Version finale	SMU

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du projet – vue éloignée	5
Figure 2 : Plan des abords du projet.....	6
Figure 3 : Photographies aériennes du site d'implantation du projet.....	7
Figure 4 : Plan masse du projet	8
Figure 5 : Illustrations avant (à gauche) et après (à droite) la mise en place du projet	10
Figure 6 : Illustrations depuis la rue des Quêteurs avant (en haut) et après (en bas) la mise en place du projet	11
Figure 7 : Visuels illustrant le concept paysager du jardin central du projet	12

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Synthèse des effets potentiels prévisibles temporaires (phase chantier) du projet sur l'environnement	15
Tableau 2 : Synthèse des effets potentiels prévisibles permanents (phase exploitation) du projet sur l'environnement	16

1 PRESENTATION DU PROJET

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le projet d'aménagement est situé sur la commune de Toulouse, dans le département de la Haute-Garonne (31) et la région Occitanie. Il couvre une superficie d'environ 1,7 ha.

Le site positionné à proximité directe dans le quartier Compans, à proximité immédiate du métro Compans-Caffarelli, et encadré par le boulevard Armand Duportal, la rue de la Cité Administrative, la rue Lascrosses et le boulevard Lascrosses.

Il s'inscrit en zone urbanisée, au droit du site de l'ancienne Cité Administrative, sur un site largement imperméabilisé.

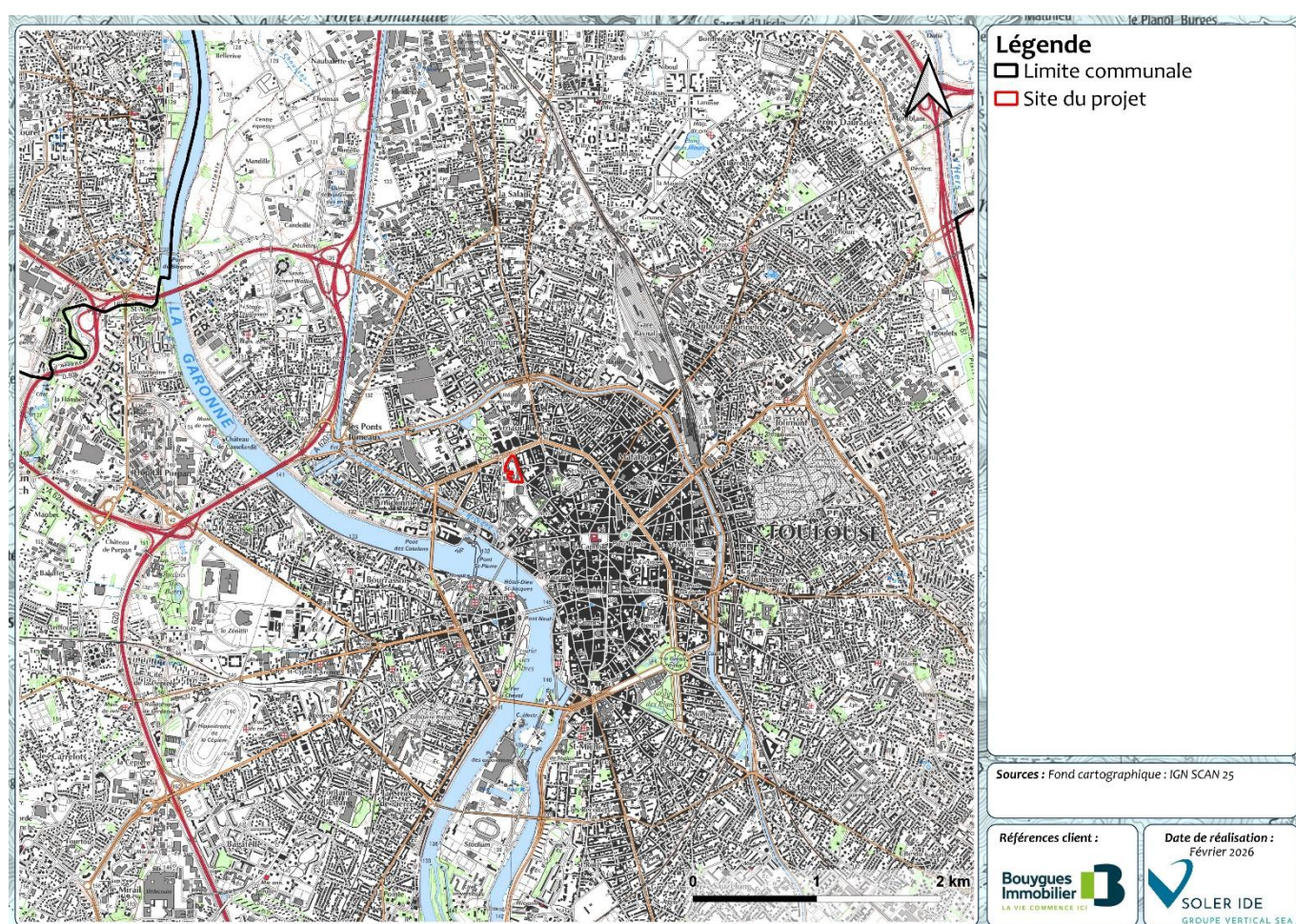


Figure 1 : Localisation du projet – vue éloignée

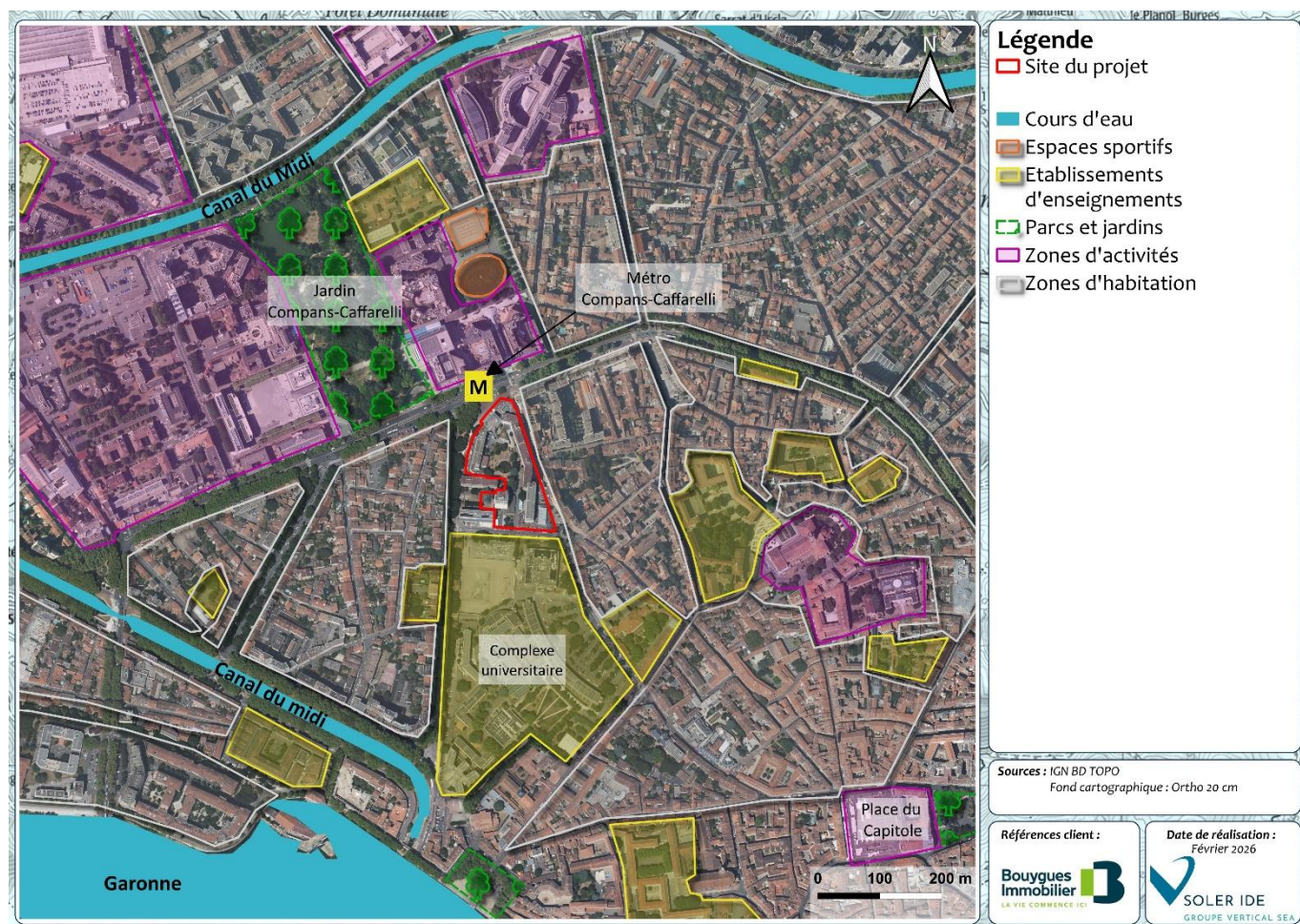


Figure 2 : Plan des abords du projet



Figure 3 : Photographies aériennes du site d'implantation du projet

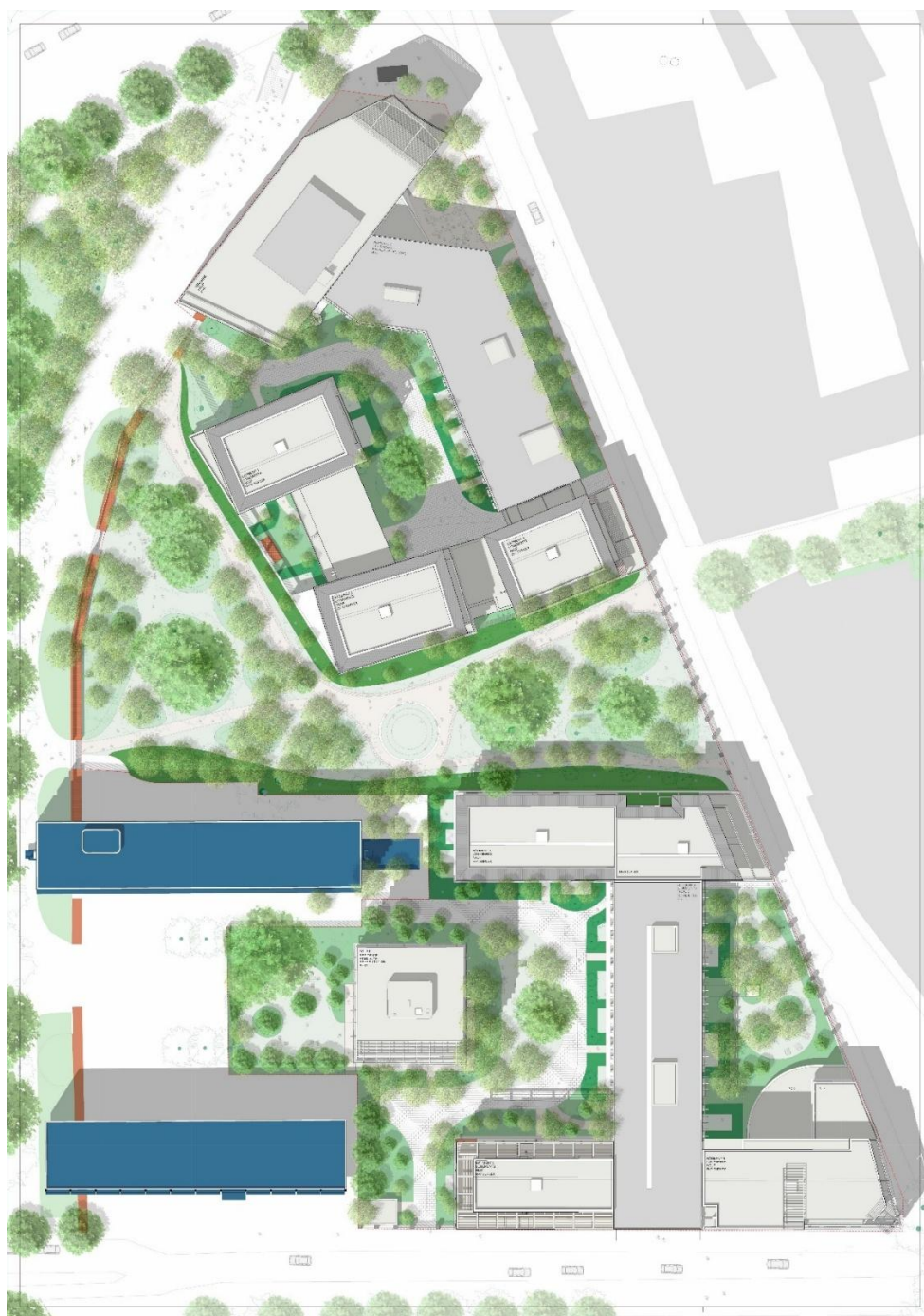


Figure 4 : Plan masse du projet

1.2 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet s'inscrit dans une démarche de régénération urbaine, et consiste à réaménager le site de l'ancienne Cité Administrative de Toulouse en un nouvel écrin vert ouvert sur l'espace public et mixant différents usages : des logements dont une résidence étudiante, des bureaux ainsi que des services.

Le projet s'articule autour du Jardin des Remparts, un espace vert au centre de la composition traversé par des cheminements libres, et offrant un nouvel îlot de fraîcheur planté accessible aux habitants du quartier Compans.

Il s'agira d'un véritable parc urbain ouvert au public ; seuls les cœurs d'îlots au sein des résidences seront accessibles aux habitants. Le rempart, en tant que site patrimonial, sera également mis en avant par la suppression d'un bâtiment, et mis en scène par le nouveau jardin.

Le projet prévoit de conserver et réhabiliter au moins en partie trois bâtiments :

- Un bâtiment sera réhabilité entièrement ;
- Deux bâtiments seront réhabilités à l'exception de leurs façades sur rue, qui seront conservées.

Des logements de typologies variées (du T2 au T5) sont prévus, avec une approche qualitative favorisant, sur une majorité, des logements bi-orientés ou traversants.

Ainsi, 35 000 m² de logements seront créés, accompagnés de places de stationnement en sous-sol.

Le projet de requalification de l'ancienne Cité Administrative prévoit la création d'environ 6 730 m² de surface de locaux tertiaires nouvelle génération ainsi que 1800m² de surfaces d'activités de services, dont un espace de restauration, et une maison de santé pour assurer les besoins du quartier.

L'implantation de bureaux en cœur de ville, au pied du métro et à proximité immédiate de lignes de bus, ainsi que la mise en place de parkings vélos sécurisés et de vestiaires et douches, favorisera l'adoption de mobilités douces.

Ces parkings vélos bénéficieront également aux futurs habitants du site, qui pourront emprunter les itinéraires piétons et cyclables pour relier le quartier Compans.

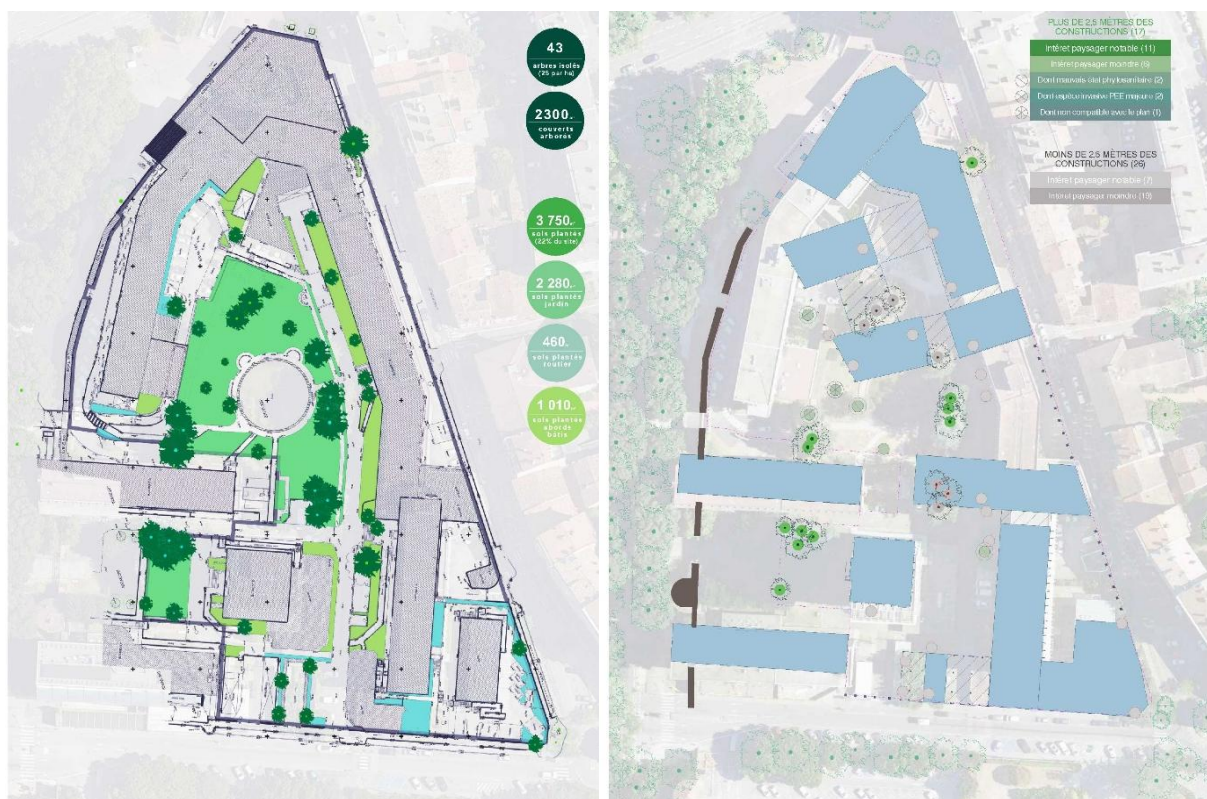


Figure 5 : Illustrations avant (à gauche) et après (à droite) la mise en place du projet

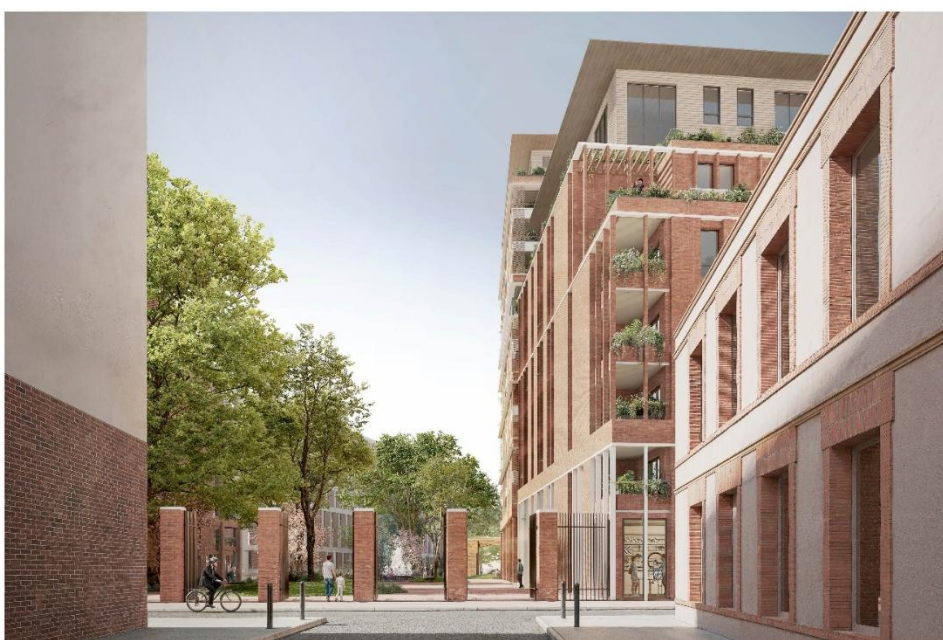
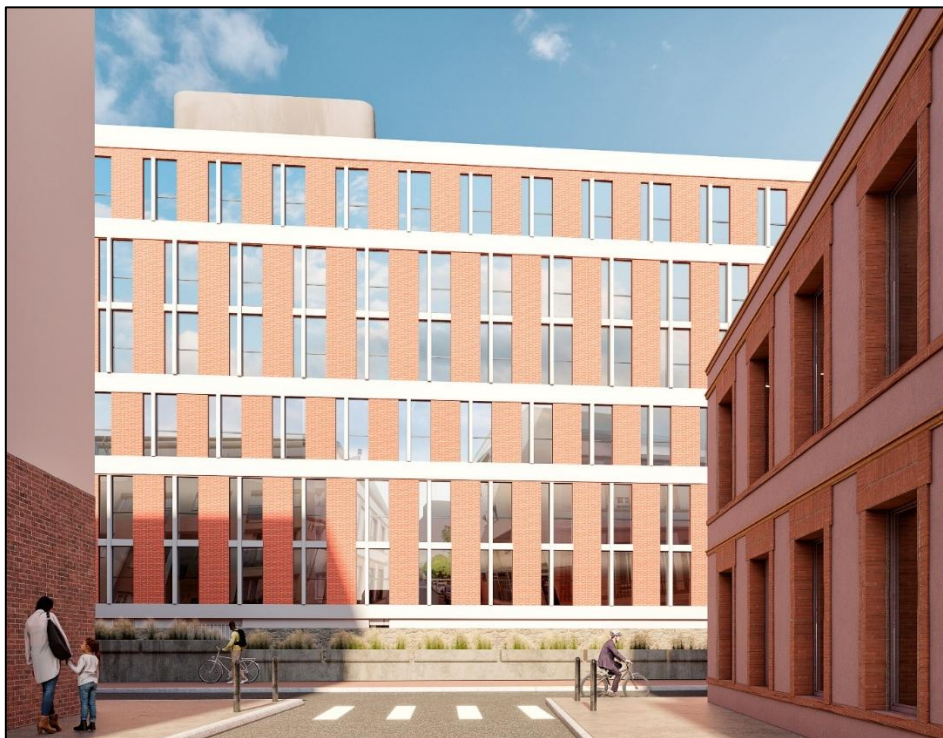


Figure 6 : Illustrations depuis la rue des Quêteurs avant (en haut) et après (en bas) la mise en place du projet



Figure 7 : Visuels illustrant le concept paysager du jardin central du projet

1.3 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DU PROJET

Depuis sa création en 1988, le GIEC (groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), synthétise et diffuse au grand public les connaissances scientifiques les plus avancées sur le changement climatique, ses impacts et les moyens d'y faire face. Ses rapports, élaborés par des centaines de scientifiques du monde entier, constituent la référence internationale en matière de climatologie et contribuent largement à influencer les Etats dans la mise en place de leurs politiques publiques, tant à l'échelle nationale qu'à l'échelle de coopération internationale.

Les dernières évaluations du GIEC confirment sans équivoque que le réchauffement climatique est d'origine humaine, et principalement causé par les émissions de gaz à effet de serre issues des activités humaines. Selon le GIEC, la température moyenne mondiale a déjà augmenté d'environ 1,1°C depuis l'ère préindustrielle, entraînant une multiplication des événements climatiques extrêmes : canicules, sécheresses, inondations et montée du niveau des mers. Les scénarios futurs dessinent un avenir alarmant si aucune action drastique n'est engagée : dépassement possible de +1,5°C dès les années 2030.

Parmi les secteurs clés identifiés par les experts, l'urbanisme joue un rôle central, à la fois comme facteur d'aggravation et comme levier d'action majeur pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter aux changements en cours.

Les villes, qui concentrent plus de la moitié de la population mondiale, sont en première ligne de ces problématiques. L'étalement urbain, la dépendance à la voiture individuelle et l'artificialisation des sols amplifient non seulement les émissions, mais aussi la vulnérabilité des populations face aux canicules, aux inondations et à la pollution de l'air.

Le GIEC souligne que l'urbanisme durable offre des solutions concrètes : densification des villes, développement des transports en commun et des pistes cyclables, rénovation énergétique des bâtiments, création d'espaces verts pour lutter contre les îlots de chaleur, ou encore gestion intégrée des eaux pluviales. Ces mesures, combinées à une planification territoriale ambitieuse, permettent de réduire l'empreinte carbone des villes tout en améliorant la qualité de vie de leurs habitants.

A l'échelle nationale, la loi climat et résilience du 22 août 2021 instaure l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » des sols (ZAN) à échéance 2050. Cette trajectoire ambitieuse se traduit par une évolution des documents de planification urbaine, avec un premier palier intermédiaire fixé vers une diminution de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la première période de 10 ans, courant jusqu'à 2031.

Dans une Métropole attractive comme l'est celle de Toulouse, avec 12 000 nouveaux arrivants chaque année à loger, l'atteinte de cet objectif de réduction de l'artificialisation des sols passera nécessairement par des projets de recyclage urbain en reconstruisant la ville sur la ville pour contenir le phénomène d'extension urbaine et ainsi limiter les nécessités de « déplacements individuels » superflus. Plusieurs réponses existent, notamment le développement de projets de rénovation du patrimoine déjà existant ou de surélévation, de requalification d'anciennes friches industrielles, ou bien de transformation de bureaux en logements.

Ce projet, à terme, conservera la proportion d'emprises bâties sur la parcelle, et viendra désimperméabiliser de manière significative les sols et restituera des terres perméables et plantées, berceau de la biodiversité en ville. Une augmentation des espaces verts à hauteur de 9 500 m² au lieu de 3 775 m² et des espaces en pleine terre à hauteur de 8 600 m² au lieu de 3 775 m².

Par ailleurs, le Décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols établit une nomenclature pour évaluer et suivre l'artificialisation des sols dans les documents de planification urbaine. Il précise que les surfaces végétalisées à usage de parc ou jardin public peuvent être considérées comme non artificialisées, valorisant ainsi la contribution de ces espaces de nature en ville. Le parc prévu au sein du projet

permettra à la collectivité de bénéficier d'un solde positif de sols non artificialisés à l'issue de ce projet. Dans une Métropole comme celle de Toulouse, les opportunités telles que celle-ci sont extrêmement rares.

Au-delà de l'échelle d'inscription « macro » du projet, l'implantation sur ce site précis répond à une nécessité clairement établie par la Ville de Toulouse. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée a été élaborée par la collectivité à l'issue de plusieurs mois de travail et de concertation avec les habitants et les associations de quartier, définissant ce secteur comme prioritaire pour accueillir un projet mixte structurant. Le site présente en outre un foncier déjà largement urbanisé, aujourd'hui occupé par d'anciens bâtiments de bureaux obsolètes, énergivores et inoccupés, en décalage avec les exigences actuelles et ne permettant plus d'usages utiles. Situé en plein cœur de Toulouse, immédiatement au pied du métro Compans, ce site rare constitue une opportunité unique de mener une opération de régénération urbaine, optimisant la ressource foncière existante et évitant l'étalement urbain.

La transformation de l'ancienne Cité Administrative de Toulouse s'inscrit pleinement dans les objectifs climatiques nationaux et les recommandations du GIEC, en privilégiant la reconstruction de la ville sur la ville. Le projet combine densification mesurée, diversification des usages et augmentation majeure des surfaces végétalisées, contribuant ainsi à la réduction de l'artificialisation des sols. Implanté sur un site déjà urbanisé, parfaitement desservi et aujourd'hui obsolète, il répond à une nécessité clairement identifiée par la collectivité. Cette opération constitue une opportunité rare d'améliorer la qualité de vie en ville tout en limitant l'étalement urbain et en renforçant la résilience face au changement climatique.

2 INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET ET PROPOSITIONS DE MESURES

2.1 INCIDENCES POTENTIELLES EN ABSENCE DE MESURES

Les tableaux suivants synthétisent les effets potentiels prévisibles positifs ou négatifs, temporaires ou permanents du projet d'aménagement sur l'environnement ou la santé humaine en absence de mesures de prise en compte de l'environnement.

Tableau 1 : Synthèse des effets potentiels prévisibles temporaires (phase chantier) du projet sur l'environnement

Thématique environnementale	Effets prévisibles temporaires (positifs +/négatifs -)
MILIEU PHYSIQUE	
Climat, énergie et lutte contre le changement climatique	/
Géomorphologie	- : Déstabilisation des sols. - : Pollution des sols accidentelle.
Ressource en eau	- : Pollutions accidentelles.
Risques naturels	/
MILIEU NATUREL	
Biodiversité et habitat	- : Dérangement de la faune et modifications comportementales (bien que limitées compte-tenu des inventaires et du contexte très urbanisé). - : Risque de prolifération d'espèces végétales exotiques envahissantes. + : Le site n'est inscrit dans aucune zone remarquable ou sensible du point de vue environnemental et aucun espace protégé. + : Une augmentation significative des espaces verts est attendue, et ainsi qu'une désimperméabilisation du site + : 250 arbres supplémentaires seront plantés (essences à dominante locale)
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
Paysage et patrimoine	+ : Faible impact paysager du fait que le site s'inscrive au sein d'un secteur urbain
MILIEU HUMAIN	
Environnement démographique et socio-économique	+ : Création d'emplois directs et indirects. + : Création de 35 000 m ² de logements + : Création de bureaux + : Création d'un centre de santé
Déplacements et infrastructures de transport	- : Circulation et déplacements locaux perturbés par les allées et venues des engins et des camions avec risques associés (salissures, poussières). - : Dégradation temporaire du revêtement suite au passage des engins de chantier. + : Fabrication hors site des bureaux et d'une partie des bâtiments (façades en ossatures bois, salles de bain préfabriquées) afin de réduire les flux routiers et le temps d'exécution jusqu'à - 60%
Risques technologiques, nuisances et pollutions	- : Bruits et vibrations du chantier. - : Emissions de poussières.

Thématique environnementale	Effets prévisibles temporaires (positifs +/négatifs -)
	- : Populations exposées aux nuisances induites par le projet et ses travaux. + : Le site fera l'objet d'une gestion de la pollution avant tout aménagement. + : Une partie du montage des équipements de l'opération sera réalisée hors site afin de réduire les nuisances sonores, le flux des véhicules, et la durée du chantier (jusqu'à – 60%).
Santé, sécurité et salubrité publique	- : Risques d'accidents de tiers liés au chantier - : Divers déchets de chantier

Tableau 2 : Synthèse des effets potentiels prévisibles permanents (phase exploitation) du projet sur l'environnement

Thématique environnementale	Effets prévisibles permanents (positifs +/négatifs -)
MILIEU PHYSIQUE	
Climat, énergie et lutte contre le changement climatique	+ : Végétalisation du site avec des essence à dominante locale afin de créer un îlot de fraîcheur urbain : jardin central, mise en place d'une trame végétalisée et 250 arbres plantés.
Géomorphologie	+ : Projet en renouvellement urbain : pas de consommation d'espaces naturels + : Imperméabilisation limitée au maximum : 50% du projet en espace de pleine terre
Ressource en eau	+ : Amélioration du schéma d'écoulement des eaux pluviales grâce à la désimperméabilisation et à la création de noues plantées et de massifs plantés en creux
Risques naturels	+ : Respect des prescriptions pour les constructions pour assurer la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles
MILIEU NATUREL	
Biodiversité et habitat	+ : Création de nouveaux habitats favorables à la faune + : Limitation de l'artificialisation des sols : 50% du projet en espace de pleine terre + : Plantation de 250 arbres + : Plantation d'essences à dominante locale pour les espaces verts + : Renforcement des continuités écologiques locales pour assurer le déplacement des espèces au sein du site ainsi que la connexion avec les espaces naturels environnants (Canal du Midi, jardin de Compans-Caffarelli...) + : Le Label Biodiversity est visé, afin de garantir le pilotage et le suivi de la thématique biodiversité, de la conception jusqu'à l'exploitation en passant par la réalisation et la livraison du projet
PAYSAGE ET PATRIMOINE	
Paysage et patrimoine	+ : Traitement paysager qualitatif : jardin central, maillage d'espaces verts, 250 arbres plantés + : Mise en valeur des remparts historiques de l'avenue Armand Duportal + : Qualité de la composition architecturale proposée (cf. notice paysagère en Annexe 9)
MILIEU HUMAIN	
Environnement démographique et socio-économique	+ : Augmentation du nombre de logements sur la commune : Le projet va contribuer à soutenir la dynamique démographique sur le territoire

Thématique environnementale	Effets prévisibles permanents (positifs +/négatifs -)
	+ : En permettant le maintien ou l'installation de nouveau ménages sur le territoire, le projet contribue à maintenir voire augmenter la fréquentation des commerces existants et bénéficie ainsi à l'ensemble de la dynamique économique communale + : Création de bureaux accessibles au moyen de transports doux (métro, bus, vélo) + : Création d'un centre de santé + : Création d'un espace convivial au sein du parc central favorable à la vie sociale du quartier
Déplacements et infrastructures de transport	+ : Absence d'augmentation du flux de véhicules : l'ancienne Cité Administrative employait quotidiennement 1600 salariés et recevait 27 000 visiteurs par an. Le projet ne prévoit pas de renforcement du trafic : les flux seront limités à des véhicules légers, qui seront majoritairement limités aux heures de pointe, + : Mobilités douces facilitées et encouragées dans le cadre du projet, permettant le report modal
Documents d'urbanismes	+ : Compatibilité du projet avec le PLUi en vigueur (zone urbaine), compatibilité du projet avec l'OAP existante au droit du site du projet
Risques technologiques, nuisances et pollutions	- : Emissions lumineuses en lien avec l'éclairage public et privé, mais impact faible étant donné que le site dispose déjà d'un éclairage - : Les polluants atmosphériques émis seront identiques à ceux présents dans toute zone urbanisée à vocation résidentielle sans dépasser les valeurs limites admissibles + : Le site fera l'objet d'une gestion de la pollution avant tout aménagement (cf. étude de pollution en Annexe 11) + : L'activité du quartier en elle-même, destinée majoritairement à de l'habitat et des bureaux n'engendrera pas de nuisances sonores particulières. + : Les bâtiments neufs bénéficieront de protections acoustiques conformément à la réglementation relative aux classements sonores des voiries : une étude acoustique a été commandée auprès de la société EKKOIA tant avant l'opération que pendant les travaux afin d'en mesurer et donc de pouvoir en minimiser l'impact
Santé, sécurité et salubrité publique	+ : Le projet est raccordé aux réseaux d'eau potable et assainissement + : Le projet ne pose aucune problématique de santé publique. Le site fera l'objet d'une gestion de la pollution avant tout aménagement + : Le projet prévoit la desserte par les services de secours et d'ordures ménagères.

Concernant le milieu naturel, le site du projet est majoritairement imperméabilisé, et a fait l'objet d'un diagnostic écologique disponible en [Annexe 8](#).

Un dossier de dérogation au titre des espèces protégées sera réalisé et évaluera précisément les incidences du projet sur les espèces et leurs habitats. Des mesures dimensionnées et cartographiées seront ainsi proposées.

2.2 PRESENTATION DES MESURES ENVISAGEES

2.2.1 EN PHASE TRAVAUX

Afin de réduire les impacts du projet sur l'environnement, les mesures suivantes seront appliquées en phase chantier :

- Les véhicules de chantier respecteront les normes en vigueur en matière d'émissions atmosphériques. Une consigne d'arrêt de moteur sera transmise au transporteur pour les camions en attente ;
- La vitesse des engins de chantier sera limitée sur l'emprise du site. Les aires d'accès feront l'objet d'un balayage autant que de besoin ;
- Afin d'éviter l'envol de poussières, des arroseuses seront présentes sur les zones de chantier afin d'humidifier, si besoin est, les zones de terrassement et les pistes d'accès. Les roues des véhicules seront nettoyées ;
- L'abandon ou l'enfouissement des déchets sur le chantier sera formellement interdit. Les déchets seront évacués régulièrement vers les filières de valorisation et de traitement agréées ;
- Pour éviter tout risque de pollution accidentelle durant le chantier, les mesures suivantes seront prises :
 - Regroupement des aires d'entreposage des matériaux et des engins de chantier sur une aire exempte de sensibilité écologique ;
 - Interdiction de réaliser sur le chantier le lavage du matériel et l'entretien lourd des véhicules ;
 - Maintien du chantier en état permanent de propreté ;
 - Nettoyage des chaussées aux abords du chantier réalisé régulièrement ;
 - Contrôle de l'état des engins, qui seront en conformité avec les normes actuelles, afin de prévenir les fuites éventuelles. Des aires de stationnement des engins seront également aménagées pour permettre de capturer une éventuelle fuite d'hydrocarbures ;
 - Equipement des véhicules de chantier avec des kits anti-pollution. Un kit anti-pollution sera également disposé dans chacune des bases de vie.
- Le bruit ne peut être éliminé sur un chantier. Par contre, il peut être réduit en intensité et/ou en durée, diminuant ainsi les effets. Durant les travaux, des dispositions seront prises pour limiter les nuisances sonores
 - Les entreprises intervenant sur les chantiers auront l'obligation de limiter les bruits de chantier susceptibles d'importuner les riverains et entreprises locales, soit par une durée exagérément longue, soit par leur prolongation en dehors des heures normales de travail, soit par ces deux causes simultanément ;
 - Les engins de chantier seront conformes à la réglementation en vigueur et soumis à un contrôle et un entretien régulier. L'usage de sirènes, avertisseurs, haut-parleurs, etc. gênants pour le voisinage et la faune sera interdit sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention et au signalement d'incidents graves ou d'accidents. Les travaux seront effectués conformément aux règles de travail en vigueur.
 - Les engins lourds ou bruyants utilisés par les entreprises lors des travaux devront respecter les normes environnementales en vigueur concernant la propagation des vibrations ;

- L'adoption d'un matériel conforme aux normes en vigueur sur le bruit et disposant de certificats de contrôle ;
- Pour éviter toute incidence en lien avec les éclairages de chantier, les travaux seront réalisés exclusivement de jour.
- Fabrication hors site des bureaux et d'une partie des bâtiments (façades en ossature bois, salles de bain préfabriquées) afin de réduire les nuisances, les flux routiers, et le temps d'exécution jusqu'à – 60%

Afin de limiter l'impact du projet les mesures suivantes seront mises en place :

R1.1a – Limitation (/adaptation) des emprises des travaux et/ou des zones d'accès et/ou des zones de circulation des engins de chantier				
E	R	C	A	R1.1 : Réduction géographique en phase de travaux
Thématique environnementale				Milieux naturels Paysage Milieu physique Milieu humain
Description de la mesure				Le chantier de construction sera réalisé sur une emprise de chantier définie et limitée. Le chantier s'effectuera selon un phasage précis et différencié de manière à minimiser les surfaces découvertes et exposées. Les effets potentiels se produiront donc successivement de zone en zone.
				Le chantier sera clos, rendant ainsi impossible toute intrusion. Tous les cheminements de sécurité seront clairement identifiés et protégés. Une attention particulière sera portée : • Au bon aspect du barriérage, • A la continuité de la barrière, son alignement et sa stabilité en toutes circonstances, • A l'aménagement des accès en conséquence, • A la sécurité des éventuels éléments mobiles, • A la mise en place de la signalisation et de l'information réglementaire.
				La base vie, les zones de stockage de matériaux et les aires de stationnement des engins de chantier seront cantonnés à l'emprise de chantier définie.
Acteurs impliqués				Maître d'ouvrage, Maîtrise d'œuvre et entreprises de travaux.
Modalités de suivi envisageables				Mesures suivies en phase de chantier par la maîtrise d'œuvre, le coordinateur SPS et le bureau d'étude en charge du suivi du chantier. Vérification de la pérennité, du respect des zones de dépôt et de circulation définies durant toute la phase de travaux par un écologue en charge du suivi écologique du chantier.
Coût				Intégré au coût global du chantier de construction.

R2.1d – Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d'assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier

E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase de chantier			
Thématique environnementale				Milieus naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain
Description de la mesure				Il s'agit d'une mesure globale de protection des milieux naturels, des sols, des eaux et des milieux aquatiques en phase de chantier. Le Maître d'Ouvrage prendra toutes les dispositions nécessaires auprès des entreprises mandatées pour les travaux, en élaborant un cahier des charges précis permettant la mise en place d'un chantier dit « propre » : il établira un schéma d'intervention de chantier en cas de pollution accidentelle, détaillant la procédure à suivre en cas de pollution grave et les moyens d'intervention en cas d'incident (évacuation du matériel ou matériaux à l'origine de la pollution, mise en place de produits absorbants, curage des sols, etc.).			
				Les eaux issues des zones de chantier seront collectées par un réseau de drainage étanche, mis en place dès le début des travaux permettant de canaliser les eaux de ruissellement de chantier. Aucun rejet ne sera réalisé dans les cours d'eau.			
				Les besoins en eau potable en cours de chantier seront satisfaits via un raccordement aux réseaux existants. Aucun forage ne sera réalisé in situ. Les dispositions nécessaires à l'évacuation des eaux sanitaires et produits chimiques utilisés sur la base vie seront mises en œuvre par des systèmes étanches sans rejet au milieu naturel.			
				Des moyens seront mis en œuvre pour assurer la propreté du chantier (bacs de rétention, bacs de décantation, protection par filets des bennes pour le tri des déchets ...). Le nettoyage des cantonnements, des accès et des zones de passage, ainsi que des zones de travail, sera effectué régulièrement.			
				La manipulation et les dépôts de carburants, de lubrifiants ou d'hydrocarbures, ainsi que les installations de maintenance du matériel devront être conformes aux prescriptions réglementaires relatives à ces types d'installations. Aucun stockage d'hydrocarbure ne sera permis ailleurs que sur la zone prévue et tous les bidons contenant des produits nocifs seront rangés dans un local adapté. Après usage, les bidons vides seront stockés dans un lieu adapté à cet effet avant d'être évacués vers un centre de traitement adapté. En outre, des bacs de rétention seront déployés sous tout stockage de produits dangereux et sous les groupes électrogènes. Enfin, aucune opération de maintenance utilisant des huiles ne devra être effectuée sur le site. Seuls les apports d'huile pour niveau et graissage ponctuel seront autorisés avec protection pour contenir tout débordement accidentel.			
				Toute opération d'approvisionnement en produits dangereux sur le chantier à l'aide de camions citernes (hydrocarbure pour engins de chantier, huile ...) devra s'effectuer en informant au préalable le Maître d'œuvre du chantier. Le véhicule devra disposer de dispositifs de traitement des pollutions (kits d'absorbants) ainsi que d'extincteurs contrôlés afin de pouvoir diminuer la gravité de tout incident. Par ailleurs et conformément à la réglementation en vigueur, le personnel en charge du transport concernant les produits transportés, les opérations de manutention et de déchargement devra avoir connaissance des consignes de sécurité à appliquer en cas d'incident.			
				Tout déversement ou rejet d'eaux usées, de boues, coulis, hydrocarbures, polluants de toute nature etc. dans puits, forages, nappes d'eaux superficielles ou souterraines, cours d'eau, ruisseaux naturels, égouts, fossés, etc. est strictement interdit.			

R2.1d – Dispositif préventif de lutte contre une pollution et dispositif d’assainissement provisoire de gestion des eaux pluviales et de chantier								
E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase de chantier				
Thématique environnementale				<table><tr><th>Milieux naturels</th><th>Paysage</th><th>Milieu physique</th><th>Milieu humain</th></tr></table>	Milieux naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain
Milieux naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain					
				Des kits d’absorbant (plaque, chiffon...) seront mis à disposition des ouvriers sur les chantiers afin de minimiser et contenir toute pollution accidentelle.				
				La réalisation de travaux en période de pluies abondantes ou de phénomènes météorologiques majeurs sera évitée autant que possible. .				
				Les envols de poussière en période sèche seront limités par arrosage régulier.				
Acteurs impliqués				Maître d’ouvrage, constructeurs, maîtrise d’œuvre, entreprises.				
Modalités de suivi envisageables_				Vérification du respect des prescriptions (dispositifs présents et conformes) par l’écologue en charge du suivi du chantier, le coordinateur SPS et le maître d’œuvre. La traçabilité du suivi sera assurée par la mise en place d’un tableau de surveillance des dispositifs (dates de passage, entretien réalisés, remplacements éventuels...)				
Coût				Exigences imposées à l’ensemble des contrats entreprises (intégrées au coût global de la construction).				

R2.1f - Dispositif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes (actions préventives et curatives)							
E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux			
Thématique environnementale :				Milieux naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain
Description de la mesure				En phase de chantier, il convient de prévoir les mesures suivantes :			
				- Le maître d’ouvrage doit privilégier les espèces indigènes et les espèces régionales pour les opérations de re-végétalisation ; - L’importation et l’exportation de terres seront limitées au strict nécessaire.			
				Les espèces exotiques envahissantes présentes dans l’emprise des zones de travaux seront identifiées et localisées avant le démarrage du chantier. Un arrachage spécifique sera réalisé en favorisant les périodes précédant la fructification des pieds pour éviter leur dissémination (période favorable : entre novembre et mars). Si cette période ne peut être respectée, l’évacuation la plus rapide et la plus méticuleuse possible sera réalisée. Le stockage des espèces exotiques envahissantes arrachées sera réalisé sur une aire étanche et l’évacuation des déchets verts par une filière adaptée sera réalisée.			
				Les végétaux seront emportés en déchetterie. Tous les déblais excédentaires seront évacués : merlons de terre, graviers, sables, divers matériels... Ils seront transportés vers une filière spécialisée.			
Acteurs impliqués				Maître d’ouvrage, maîtrise d’œuvre, entreprises de travaux			
Modalités de suivi envisageables				Vérification du respect des prescriptions par l’écologue en charge du suivi du chantier			
Coût				Passage et intervention spécifique d’un écologue : 650 €HT par passage			

R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines				
E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux
Thématique environnementale		Milieux naturels		Paysage
				Milieu physique
				Milieu humain
Description de la mesure		- Gestion des fonds de terrassement Les fouilles nécessaires pour la pose des réseaux et les fondations seront laissées ouvertes le moins de temps possible et coulées peu après ouverture, créant de fait une étanchéité. Les fouilles seront pompées et les eaux traitées avant rejet (cf. R2.1.d).		
		- Limitation des nuisances de chantier Une partie des éléments des bureaux et des bâtiments seront fabriqués hors site (façades en ouvrage bois, salles de bain préfabriquées, etc) puis simplement assemblés sur chantier, afin de réduire les nuisances, les flux routiers, et le temps d'exécution jusqu'à – 60%. Afin de limiter les nuisances visuelles et olfactives, un soin particulier sera apporté aux installations de chantier. La propreté intérieure et extérieure de chaque chantier sera assurée. Les salissures de boue à l'extérieur des chantiers seront limitées. En cas de salissures sur la voie publique (boues, traces d'hydrocarbures), un nettoyage immédiat de la voie sera assuré. Les aires bétonnées et les abords des chantiers seront régulièrement balayés. Un entretien quotidien des chantiers, et de leurs abords sera effectué. Le choix des points d'accès aux chantiers, le phasage prévu pour les travaux, la position des moyens de levage, les horaires des livraisons de gros gabarit, les horaires d'activité seront conditionnés par le souci d'assurer la sécurité de tous (ouvriers, usagers de la zone d'activité) et de réduire les dérangements occasionnés à la zone d'activité existante et aux riverains les plus proches. Un dispositif de communication et d'information sera mis en place avec notamment l'installation de panneaux d'information. Ce fonctionnement permettra d'anticiper les gênes occasionnées par les chantiers. Les riverains les plus proches et les entreprises seront notamment prévenus en cas de coupure d'eau momentanée.		
		- Schéma de gestion de la circulation Les principales mesures envisagées sont des mesures de réduction d'incidence par une meilleure information des riverains et usagers du secteur et la gestion des itinéraires de camions en relation avec les collectivités. Cette mesure prévoit une information spécifique avant le démarrage des travaux et des informations continues via un affichage sur chantier et un mailing aux riverains durant la période de chantier. Après travaux, les voies routières seront remises en état si besoin. Les déplacements des convois exceptionnels éventuels, nécessaires à la réalisation de certains travaux, s'effectueront dans des plages horaires aménagées en accord avec les services gestionnaires compétents.		
		- Réduction de la pollution de l'air Pour réduire d'éventuels effets sur l'air liés à l'impact du chantier, plusieurs mesures particulières sont prévues :		

R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines				
E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux
Thématique environnementale		Milieux naturels		Paysage Milieu physique Milieu humain
		- La vitesse des engins de chantier sera limitée sur l'emprise du site. Les aires d'accès feront l'objet d'un balayage autant que de besoin, - Les véhicules de chantier respecteront les normes en vigueur en matière d'émissions atmosphériques. Une consigne d'arrêt de moteur sera transmise au transporteur pour les camions en attente, - Afin d'éviter l'envol de poussières, des arroseuses seront présentes sur les zones de chantier afin d'humidifier, si besoin est, les zones de terrassement et les pistes d'accès. Les roues des véhicules seront nettoyées, - Les déchets feront l'objet d'une gestion rigoureuse afin en particulier d'éviter les envols. - Chutes de blocs La démolition de bâtiments peut entraîner la chute de blocs relativement conséquent, pouvant d'une part entraîner des phénomènes vibratoires et d'autre part risquer de rouler lors de leur chute et endommager les mitoyens conservés. Pour lutter contre cela, les pelles de démolition seront équipées de pince à béton qui permettent de fragmenter les éléments en béton. Cela limite ainsi les risques de chutes de gros blocs. Enfin, un lit de sable ou tapis amortissant pourra être mis en œuvre pour minimiser l'impact des matériaux au sol. - Gestion des déchets L'abandon ou l'enfouissement des déchets sur le chantier sera formellement interdit par la charte chantier propre des constructeurs. Le recours à la valorisation devra être systématiquement recherché. Ceci impose la mise en place d'installations pour le tri des déchets sur les chantiers. Les équipements participant à l'élimination des déchets devront être adaptés au type de déchets. D'une manière générale, tous les déchets produits pendant les chantiers feront l'objet d'une gestion très rigoureuse. Cette gestion sera sélective et des bennes dédiées à chaque catégorie de déchets seront installées sur les différentes bases vie. Les déchets seront évacués régulièrement vers les filières de valorisation et de traitement agréées. Les entreprises ayant en charge la réalisation des chantiers devront fournir un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (S.O.G.E.D). Ce document permettra à l'entreprise de s'engager sur : - La nature des déchets pouvant être produits sur chaque chantier, - Les méthodes qui seront employées pour trier et ne pas mélanger les différents déchets (bennes, stockage, centre de regroupement) et les unités de recyclage vers lesquelles seront acheminés les différents déchets en fonction de leur typologie, - Les conditions de dépôt envisagées sur le chantier, - Les modalités retenues pour en assurer le contrôle, le suivi et la traçabilité, - Les moyens matériels et humains mis en œuvre pour assurer ces éléments de gestion des déchets, - Le nettoyage des véhicules et des voies empruntées et le nettoyage du site après travaux.		
Acteurs impliqués		Maître d'ouvrage, constructeurs, maîtrise d'œuvre, entreprises de travaux		
Modalités de suivi envisageables		Contrôles systématiques par le constructeur et le Maître d'œuvre, suivi par le bureau d'étude en charge du suivi environnemental de chantier.		

R2.1j – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines							
E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux			
Thématique environnementale				Milieus naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain
Coût				Intégré au coût global des chantiers de construction			

R2.1k – Dispositif de limitation des nuisances envers la faune					
E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux	
Thématique environnementale		Milieus naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain
Description de la mesure		Le bruit ne peut être éliminé sur un chantier. Par contre, il peut être réduit en intensité et/ou en durée, diminuant ainsi les effets. Durant les travaux, des dispositions seront prises pour limiter les nuisances sonores :			
		- Les entreprises intervenant sur les chantiers auront l’obligation de limiter les bruits de chantier susceptibles d’importuner les riverains et entreprises locales, soit par une durée exagérément longue, soit par leur prolongation en dehors des heures normales de travail, soit par ces deux causes simultanément. - Les engins de chantier seront conformes à la réglementation en vigueur et soumis à un contrôle et un entretien régulier. L'usage de sirènes, avertisseurs, haut-parleurs, etc. gênants pour le voisinage et la faune sera interdit sauf si leur emploi est exceptionnel et réservé à la prévention et au signalement d'incidents graves ou d'accidents. Les travaux seront effectués conformément aux règles de travail en vigueur. - Les engins lourds ou bruyants utilisés par les entreprises lors des travaux devront respecter les normes environnementales en vigueur concernant la propagation des vibrations. - L'adoption d'un matériel conforme aux normes en vigueur sur le bruit et disposant de certificats de contrôle ; - L'adaptation des matériels et mode opératoire des travaux si possible. - Une partie des éléments des bureaux et des bâtiments seront fabriqués hors site (façades en ouvrage bois, salles de bain préfabriquées, etc) puis simplement assemblés sur chantier, afin de réduire les nuisances, les flux routiers, et le temps d’exécution jusqu’à – 60%.			
		Pour éviter toute incidence en lien avec les éclairages de chantier, les travaux seront réalisés exclusivement de jour.			
Description de la mesure		De nombreuses cavités anthropiques sont l’objet d’attractions pour certaines espèces cavicoles, notamment les oiseaux qui cherchent un gîte pour confectionner leur nid. Les tuyaux, poteaux creux, gaine de protection, etc... de chantier sont par exemple des dangers potentiels pour ces espèces d’oiseaux.			
		Des solutions existent : - Des grilles pour obstruer des cheminées, des regards de compteur d’eau, des vides sanitaires... - Des bouchons ou sacs pour les poteaux creux, les tuyaux plastiques, les gaines de protection...			

R2.1k – Dispositif de limitation des nuisances envers la faune

E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux			
Thématique environnementale				Milieus naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain
				Bâcher les parpaings ou briques entreposées, notamment au printemps.			
Acteurs impliqués				Maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises de travaux			
Modalités de suivi envisageables				/			
Coût				Intégré au coût global des chantiers de construction.			

R2.1t– Limiter le risque incendie en phase chantier

E	R	C	A	R2.1 : Réduction technique en phase travaux			
Thématique environnementale				Milieus naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain
Description de la mesure				Les mesures prises en phase de chantier assurent une bonne prise en compte du risque incendie : - Les feux et l'éco-buage seront interdits sur le chantier ; - Des zones spécifiques pour fumer sont aménagées au niveau des bases vie ; - Des extincteurs sont présents au sein des bases vie.			
				Tous les engins de chantier sont équipés d'un extincteur à poudre de 2 kg et d'un extincteur à eau de 6L. Tous les bungalows de chantier et containers de stockage sont équipés d'extincteur à eau de 6L. Ces extincteurs sont numérotés et font l'objet d'une vérification annuelle. Les petits engins à moteur thermique (scie, groupe électrogène, ponceuse) devront être utilisés à proximité d'un extincteur à poudre de 2 kg.			
				Tous les outillages électriques et engins de chantier font l'objet d'un plan de maintenance préventive afin de les maintenir en état et d'éviter tout risque d'incendie lié à un mauvais fonctionnement. Les engins évolueront sur des zones stabilisées inertes. Celles-ci sont maintenues libres afin de ne pas obstruer le passage des engins de défense contre l'incendie.			
				Le stockage des produits inflammables est réduit au strict nécessaire. Tous les produits sont stockés sur rétention dans un container fermé. Une cuve à gasoil double paroi est utilisée si besoin. Il est interdit de fumer à l'air libre sur le chantier pour prévenir tout risque incendie.			
Acteurs impliqués				Maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises.			
Mise en œuvre				Mise en place pendant le chantier.			
Coût				Inclus dans le coût des chantiers de construction.			

A6.1a – Organisation administrative du chantier				
E	R	C	A	A6.1 : Action de gouvernance
Thématique environnementale				Milieus naturels Paysage Milieu physique Milieu humain
Description de la mesure				Un suivi spécifique et ciblé de l'ensemble des mesures pour limiter les effets des chantiers sur l'environnement est prévu. Les actions suivantes sont notamment prévues : • Formation et sensibilisation du personnel en charge des chantiers au démarrage des chantiers, notamment en ce qui concerne les espèces exotiques envahissantes • Plan de circulation des engins de chantier • Plan d'élimination des déchets de chantiers : un suivi des déchets produits et des filières utilisées sera mis en place sur la durée totale du chantier. Ce suivi permettra de conserver les informations relatives aux quantités de déchets par catégorie (inertes, banals, spéciaux), aux filières utilisées pour chaque catégorie • Suivi du chantier par un bureau d'étude environnemental en charge de faire respecter l'ensemble des mesures mises en place sur le chantier
				Les constructeurs mettront également en place leur charte « chantier propre » s'ils en ont une et s'assureront de sa bonne prise en compte par les entreprises en charge des travaux.
Acteurs impliqués				Maître d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises, écologue en charge du suivi du chantier
Modalités de suivi envisageables_				Tableaux de suivi des actions engagées
Coût				<u>Suivi du chantier par un écologue</u> : Prévoir à minima 1 passage au début du chantier par un écologue et au moment de la démolition des bâtiments

2.2.2 EN PHASE EXPLOITATION

E3.2a – Absence totale d'utilisation de produits phytosanitaires et de tout produit polluant ou susceptible d'impacter négativement le milieu				
E	R	C	A	E3.2 : Evitement technique en phase exploitation/fonctionnement
Thématique environnementale		Milieus naturels	Paysage	Milieu physique Milieu humain
Description de la mesure		L'utilisation de produits phytosanitaires sera interdite au sein du projet pour l'entretien des espaces verts.		
Acteurs impliqués		Entreprise en charge de l'entretien du site		
Modalités de suivi envisageables		Tableau de suivi des actions d'entretiens avec descriptif technique des moyens employés		
Coût		/		

R2.2a – Action sur les conditions de circulation (routier)				
R2.2b – Dispositif de limitation des nuisances envers les populations humaines				
E	R	C	A	R2.2 : réduction technique en phase exploitation / fonctionnement
Thématique environnementale		Milieus naturels	Paysage	Milieu physique Milieu humain
Description de la mesure		Cette mesure vise à limiter les nuisances engendrées par le projet, à savoir les vibrations, émissions de GES, nuisances sonores liées aux déplacements des nouveaux véhicules qui se déplaceront sur le secteur. Le quartier prévoit des mailles dédiées aux déplacements doux, encourageant la pratique du vélo ou les déplacements piétonniers pour rejoindre les commerces et services les plus proches.		
Acteurs impliqués		Maître d'ouvrage.		
Mise en œuvre		Mise en place en phase d'exploitation.		
Coût		Inclus dans les coûts d'exploitation.		

R2.2d - Dispositif anti-collision de l'avifaune contre les vitres et baies vitrées				
E	R	C	A	R2.2 : Réduction technique en phase exploitation / fonctionnement
Thématique environnementale :		Milieux naturels		Paysage
Description de la mesure		Milieu physique		Milieu humain
Acteurs impliqués		Les surfaces transparentes et réfléchissantes comme les vitres et les baies vitrées représentent des obstacles au déplacement des oiseaux et constituent un risque de mortalité par collision pour les oiseaux. Des aménagements sont possibles pour limiter ces collisions : • Vitres anti-reflet, • Bâtiments sans transparence Ces installations sont préconisées dans les secteurs d'interface entre les milieux naturels et les bâtiments (en vis-à-vis des alignements d'arbres principalement).		
Modalités de suivi envisageables		Maîtrise d'ouvrage.		
Coût		Vérification du respect des prescriptions Suivi de mortalité des espèces, des points de collisions		
		Intégré au coût global du projet		

R2.2k - Plantations diverses					
E	R	C	A	R2.2 : Réduction technique en phase exploitation / fonctionnement	
Thématique environnementale :		Milieux naturels	Paysage	Milieu physique	Milieu humain
Description de la mesure		Le site fera l’objet d’un traitement paysager qualitatif. 50% du projet sera en espace de pleine terre. En particulier, des espaces verts publics seront créés composés de mailles végétalisées majoritairement piétonnes et douces. 262 arbres sont prévus dans le cadre du projet, dont 12 conservés sur les 43, et 250 plantés. Les essences utilisées pour les plantations seront des essences à dominante locale.			
					
Acteurs impliqués		Maîtrise d’ouvrage / constructeur.			
Modalités de suivi envisageables		Suivi par un écologue (cf. mesure d’accompagnement)			
Coût		Intégré au coût global du projet.			

3 CONCLUSION

- Rappelons que le projet de renouvellement urbain permet d'optimiser le foncier et d'éviter la consommation d'espaces naturels, en privilégiant la reconversion d'un terrain anthropique déjà urbanisé ;
- Le projet permet de désimperméabiliser significativement le site de l'ancienne Cité Administrative ;
- Le projet permet de rouvrir le site aux toulousains et de réintégrer de la nature en ville (parc central et maillage d'espaces verts) ;
- Le projet permet une mixité d'usage : création de logements, bureaux et services (restaurant et centre de santé) ;
- Le site s'inscrivant dans un tissu construit, il est raccordé aux réseaux eau potable/assainissement ;
- Le site du projet n'est pas concerné par le zonage du PPRI en vigueur sur la commune. Il est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles comme l'ensemble de la commune. Des prescriptions constructives seront appliquées ;
- Le site n'est inscrit dans aucune zone remarquable ou sensible du point de vue écologique et dans aucun espace protégé ;
- Le site du projet présente un monument historique, le rempart gallo-romain. Celui-ci sera préservé et mis en valeur. Également, le site fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- Les travaux seront réalisés dans le respect de l'Environnement et des riverains du projet par la mise en œuvre d'une charte « chantier propre » engageant les entreprises intervenant sur le chantier ;
- Les déchets générés seront évacués vers les filières adaptées ;
- Un diagnostic écologique a été réalisé en 2025. D'après le rapport de diagnostic écologique, le site du projet présente peu d'enjeux, du fait du caractère anthropisé du site. Les principaux enjeux concernent l'avifaune et les chiroptères, en lien avec les bâtis et arbres favorables, qui peuvent constituer des zones de nidification ou de gîte potentielles. Ainsi, un dossier de dérogation à la destruction d'espèce protégée sera réalisé ultérieurement, préalablement à la mise en œuvre du projet. Par ailleurs, la démolition des bâtis et les abattages d'arbres seront réalisés à la période adéquate. Par ailleurs, une attention particulière sera apportée aux espèces exotiques envahissantes ;
- Les polluants atmosphériques émis seront identiques à ceux présents dans toute zone urbanisée. Les émissions atmosphériques découlant des futures constructions ne sont pas considérées significatives dans la mesure où les exigences énergétiques imposées pour respecter les obligations thermiques des futures constructions assurent une réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Les nuisances, les flux routiers et la durée du chantier seront réduits grâce à la fabrication hors site d'une partie des éléments des bureaux et des bâtiments d'habitations (façades en ouvrage bois, salles de bain préfabriquées, etc), qui seront ensuite simplement assemblés sur chantier.

Au regard des éléments présentés, il apparaît qu'une étude d'impact n'apporterait pas d'éléments supplémentaires susceptibles d'orienter différemment la réflexion menée par les concepteurs.



SOLER IDE Toulouse

Bureau d'études et de conseils en Environnement
4 Impasse René Couzinet
31500 Toulouse
Tél : 05 62 16 72 72