



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRÉNÉES

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Toulouse, le **19 AVR. 2016**

Direction Énergie Connaissance
Département Autorité environnementale

Affaire suivie par : Virginie Rivère
Téléphone : 05 61 58 64 94
Courriel : virginie.rivere@developpement-durable.gouv.fr

Réf : VR-AME-511-31-D-Toulouse-Montaudran-lot6D-
courrier

Objet : demande d'examen au cas par cas – Toulouse Montaudran aérospace – lot 6D

Madame,

Par mail en date du 15 avril dernier, vous m'avez transmis un dossier de demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'un immeuble de bureau (lot 6D) d'une surface de 15 000m² situé à Toulouse-Montaudran-Aérospace.

En vertu des dispositions de la rubrique n° 36 de l'article R 122-2 du Code de l'urbanisme, étant situé dans une commune dotée d'un document d'urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, votre permis de construire n'est donc soumis à aucune procédure.

Je vous prie, d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le chef du département Autorité environnementale,

Quentin Gautier

ALTAREA COGEDIM REGIONS
A l'attention de Mme Nathalie Boff

8 avenue Delcasse

75008 Paris



PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

*Direction Énergie Connaissance
Département Autorité environnementale*

Tel : 05 61 58 55 34

Courriel : ae.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr

Réf. : 1-7-31-Toulouse6DMontaudrannotif

Toulouse, le 27 AOÛT 2019

Le directeur régional

à

SNC Toulouse TMA Place Centrale
10 rue des trente six ponts
CS 14090
31029 TOULOUSE Cedex 4

**Objet : dossier de demande d'examen au cas par cas n°2019-7737
notification de décision de dispense d'étude d'impact**

En application de l'article R122-3 du Code de l'environnement, je vous prie de trouver ci-joint la décision de l'Autorité environnementale concernant le dossier suivant :

Nom du maître d'ouvrage : SNC Toulouse TMA Place Centrale

Intitulé du projet : Projet immobilier sur l'îlot 6D de la " ZAC Montaudran-Aérospace "

Localisation : TOULOUSE (31)

Je vous informe que cette décision sera mise en ligne sur le portail internet Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Il vous appartient de faire figurer une copie de la décision dans les dossiers relevant d'autres procédures qui requièrent sa présence en tant que pièce constitutive du dossier.

Ainsi, si votre dossier se trouve soumis à enquête publique ou obligation de mise à disposition du public conformément à l'article L122-1-1 du Code de l'environnement, une copie de la présente décision doit être jointe au dossier.

Pour le préfet de la région
Autorité environnementale et par délégation,
Le directeur de l'énergie et de la connaissance
de la DREAL

Eric PELLOQUIN

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement Occitanie

**Décision de dispense d'étude d'impact
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité environnementale compétente en application de l'article R.122-6 du Code de l'environnement ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R. 122-3 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R.122-3 du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :

- n°2019-7737 ;
- **projet immobilier sur l'îlot 6D de la " ZAC Montaudran-Aérospace " à TOULOUSE (31) déposée par la SNC Toulouse TMA Place Centrale ;**
- reçue le 22 juillet 2019 et considérée complète le même jour ;

Vu l'arrêté du préfet de région, en date du 10 novembre 2018, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 31 juillet 2019 ;

Considérant que le projet a pour objet l'aménagement d'un ensemble de bureaux et hôtel au sein de la ZAC « Toulouse Montaudran-Aérospace » à Toulouse sur une parcelle de 3226m² devant accueillir :

- un ensemble de bureaux en rez-de-chaussée pour une surface de plancher totale de 10 950 m² ;
- un hôtel composés de locaux tertiaires et de 100 chambres en R+1 à R+7 pour une surface de plancher totale de 3100 m² ;
- d'un parking associé d'environ 230 places dont 47 pour des véhicules électriques ;

Considérant que le projet de la ZAC « Toulouse Montaudran-Aérospace » a fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique, et d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 04 juin 2015, que cette étude a permis de définir des mesures permettant d'éviter, de réduire, voire de compenser les principaux impacts sur l'environnement ;

Considérant que le porteur de projet atteste que des sondages complémentaires ont conduit à dépolluer l'ensemble des terres et que la dépollution pyrotechnique a également été réalisée ;

Considérant en conclusion que le projet d'aménagement sus-décrit n'est pas susceptible d'avoir des impacts négatifs notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet immobilier sur l'îlot 6D de la " ZAC Montaudran-Aérospace " à Toulouse, objet de la demande n°2019-7737, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Toulouse, le

27 AOUT 2019

Pour le préfet de région et par délégation,

Eric PELLOQUIN

Voies et délais de recours

1- décision imposant la réalisation d'une étude d'impact

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

Monsieur le préfet de région

DREAL Occitanie

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2- décision dispensant le projet d'étude d'impact

Recours gracieux :

Monsieur le préfet de région

DREAL Occitanie

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :

Madame la ministre de la transition écologique et solidaire

Tour Séquoia

92055 La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux soit par :

Courrier

Tribunal administratif de Toulouse

68 rue Raymond IV

BP 7007 - 31068 Toulouse Cedex 7

Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique)

SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE

ZAC TOULOUSE AEROSPACE – 6D

NOTICE D'ACCOMPAGNEMENT – PROCEDURE DE CAS PAR CAS

06/01/2026

Sommaire

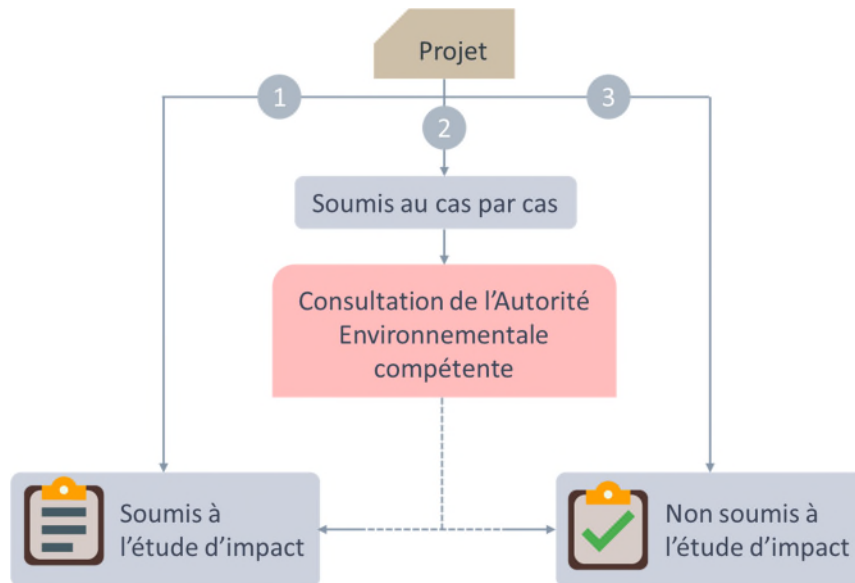
SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
1. Rappel du contexte réglementaire	3
2. Approche et contenu de la notice	4
3. Présentation générale du projet	7
DESCRIPTION DES ENJEUX, DES INCIDENCES DU PROJET ET DES DISPOSITIONS ENVISAGEES	12
1. Le site et son emprise foncière	12
2. Milieu physique	15
3. Milieu humain	22
4. Milieu naturel	35
5. Risques naturels et technologiques	38
MAITRISE DES INCIDENCES EN PHASE CHANTIER	43
EFFETS CUMULES AVEC DES PROJETS AVOISINANTS	43
A. BIBLIOGRAPHIE	45

Préambule

1. Rappel du contexte réglementaire

Selon la typologie des projets (seuils et critères) définie par l'annexe à l'article R 122-2 du Code de l'Environnement, trois cas de figures sont désormais possibles :

1. Projets obligatoirement soumis à étude d'impact (par nature ou seuil technique) ;
2. Projets soumis à étude d'impact « au cas par cas », après examen du projet par l'autorité environnementale
3. Projets non soumis à étude d'impact.



Le présent projet est soumis à la procédure de « au cas par cas » au titre de la catégorie de travaux n°39 du tableau des seuils techniques.

CATÉGORIES D'AMÉNAGEMENTS, d'ouvrages et de travaux	PROJETS soumis à étude d'impact	PROJETS soumis à la procédure de "cas par cas" en application de l'annexe III de la directive 85/337/ CE
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable	Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m ² ;

Fig. 1. Extrait de l'Annexe à l'article R122-2 pour la catégorie d'aménagements n°39

La procédure de cas par cas inclut la soumission d'une « demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact ».

La teneur de cette formalité est précisée par l'arrêté du 26 juillet 2012 fixant le modèle du formulaire en application de l'article R 122-3 du code de l'environnement.

Ce formulaire doit être rempli par le soumissionnaire et de préférence accompagné d'une note synthétique de présentation des enjeux environnementaux à l'autorité environnementale.

Dans le cas présent l'autorité environnementale est la DREAL¹ Occitanie.

Au terme de l'instruction de la procédure au cas par cas, il sera décidé de la nécessité ou non de réaliser une étude d'impact environnemental. Si tel est le cas, la réglementation exige que le soumissionnaire se soumette également à enquête publique.

2. Approche et contenu de la notice

La SEM OPPIDEA, Maîtrise d'Ouvrage de la ZAC Toulouse Aerospace ZAC Toulouse Aerospace a fait réaliser par Cap Terre une étude d'impact sur l'ensemble de la ZAC, incluant donc la parcelle du projet.

De plus, l'enquête publique unique de la ZAC a reçu un avis favorable de la part de la commission d'enquête le 11 août 2015.

Cette étude d'impact est disponible en annexe de la présente notice (extraits et lien de téléchargement du rapport complet). [Une actualisation a été réalisée pour le compte d'Oppidea dans le cadre d'un cadrage environnemental en Janvier 2023](#). Elle couvre notamment :

- > Le contexte environnemental général
 - o Milieu physique
 - o Milieu naturel
- > La continuité écologique
 - o Etude du paysage
 - o Patrimoine culturel et historique
 - o Etude du contexte humain
 - o Accessibilité et flux
 - o Principaux réseaux de viabilité
- > La présentation du projet de la ZAC
- > L'analyse des effets du projet de la ZAC sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
- > L'analyse des effets cumulés du projet de la ZAC avec d'autres projets connus

De plus, les études suivantes ont été réalisées :

- > Etude acoustique du 26.11.2014 par Arcadis à la demande d'OPPIDEA
- > Diagnostic de pollution pyrotechnique du 09.01.2012 par SITA Remediation à la demande de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse
- > Etude Air et Santé du 03.12.2014 par Arcadis à la demande d'OPPIDEA
- > En complément à l'étude d'air, des mesures in situ et analyse des impacts du 26.05.2015 par Technisim à la demande d'OPPIDEA
- > Volet Milieu naturel de l'étude d'impact de novembre 2014 par Ecotone à la demande d'OPPIDEA
- > Diagnostic complémentaire de pollution des sols et des eaux souterraines du 31.01.2012 par BURGEAP à la demande de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse

¹ Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, et du Logement

- > Diagnostic archéologique de janvier 2012 par l'INRAP à la demande de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse
- > Etude agropédologique de février 2014 par SG Environnement à la demande d'OPPIDEA
- > Etude hydrogéologique du 12.11.2014 par Alios à la demande d'OPPIDEA
- > Etude géotechnique G12 d'avril 2012 par Ginger CEBTP à la demande de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse
- > Test de perméabilité de mars 2012 par Ginger CEBTP à la demande de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse

Nota : Le projet de ZAC a fait l'objet de 2 modifications : une en 2021 pour ajout de 9 800m² de SDP et une 2ème modification dans le cadre du réagencement de la programmation pour l'arrivée de la 3ème ligne de métro en 2023. Cette dernière a fait l'objet d'une demande au cas par cas qui a abouti à une dispense d'étude d'impact (le 8 février 2023)

Les évolutions majeures du projet et contexte sont identifiées en **bleu** dans la présente note.

En complément de ces études, la SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE a chargé Artelia d'assurer la complétude de l'analyse environnementale dans une approche proactive d'éco-conception intégrée, alliant et dépassant les attentes réglementaires aux attentes des certifications environnementales HQE et Effinature.

À ce titre, ont été investigués les enjeux liés notamment :

- > Aux conditions climatiques détaillées ;
- > A l'état des milieux naturels sur le site et à proximité ;
- > A la mobilité et aux déplacements ;
- > Aux aspects de santé et de confort des usagers.
- > A l'analyse de cycle de vie du projet et aux impacts liés au choix des matériaux
- > Inventaire Naturaliste – Néolia

Pour l'ensemble des enjeux identifiés lors des précédentes études environnementales et dans le cadre des compléments d'analyse apportés par Artelia, les incidences du projet ont été évaluées et les dispositions prises et/ou planifiées sont explicitées.

3. Présentation générale du projet

3.1. Contexte général

OPPIDEA aménageur de la ZAC TOULOUSE AEROSPACE a désigné la SNC TOULOUSE TMA Place Centrale pour la réalisation d'un ensemble immobilier constitué de pour le lot 6D:

- > Un ensemble de Bureaux de 4 400 m²
- > Une Résidence hôtelière : 7 600 m²
- > Un Hôtel 2 étoiles de 3 000 m²
- > Un Parking silo : 108 places

La SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE, s'est vu confier la réalisation de ces ensembles immobiliers, en qualité de Maître d'Ouvrage de l'opération.

L'opération, objet de la présente procédure de cas par cas, est l'ensemble de bureaux et d'une résidence hôtelière et d'un hôtel avec parking constituant le lot 6D constituant un seul et même permis de construire.



Fig. 2. Contexte d'implantation du lot 6D – plan guide 2025 -SEURA

Cette demande cas par cas intervient avant la demande de Permis de Construire.

3.2. Contexte chronologique

- > Le présent projet a déjà soumis une demande d'étude au cas par cas le 15 avril 2016 auprès de l'Autorité Environnementale compétente. Ce dossier comprenait la réalisation d'un ensemble de bureaux pour 15 000m² environ.
- > Le 19 avril 2016, l'autorité environnementale avait répondu qu'en « vertu des dispositions de la rubrique n°36 de l'article R122-2 du code de l'urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, votre permis de construire n'est donc soumis à aucune procédure ».

Ce courrier est annexé au présent dossier cas par cas.

- > La faisabilité de l'opération a évolué en 2019, passant de 15000 m² de bureaux à un ensemble de 10 950m² de bureaux et d'un hôtel tel que précisé dans le §3.1 précédent.

Cette évolution du programme permettait une mise en cohérence du programme avec les attentes de la ZAC en diversifiant et complétant l'offre de services proposée sur la parcelle.

- > Dans ce contexte, un permis de construire a été déposé pour un programme mixte comprenant environ 3 000 m² d'hôtel et 12 000 m² de bureaux obtenu cette même année et pour lequel la DREAL a émis un avis favorable et de dispense à étude d'impact le 27 août 2019.
- > Entre 2020 et 2023, la crise sanitaire liée à la Covid-19 a profondément perturbé la dynamique du projet, entraînant la suspension des négociations avec les opérateurs hôteliers et tertiaires. Dans le même temps, la ZAC a été confrontée à une surabondance d'offres tertiaires, avec plus de 50 000 m² de permis obtenu, ce qui a rendu indispensable une révision stratégique afin d'ajuster la programmation aux évolutions du marché. En février 2025, le permis initial est devenu caduc, conformément aux dispositions de l'article R.424-17 du Code de l'urbanisme, marquant ainsi la nécessité d'engager une nouvelle phase de conception.
- > Le lot 6D présente désormais une programmation révisée, développant une surface de plancher totale d'environ 15 000 m², soit équivalente au PC 2019, conçue pour répondre aux évolutions du marché et aux objectifs de mixité fonctionnelle fixés par la ZAC.

Cette programmation s'inscrit pleinement dans les orientations du schéma directeur hôtelier de la Ville, qui renforce la mixité et demeure conforme aux prescriptions réglementaires et environnementales de la ZAC.

3.3. Les objectifs du projet

Pour la réalisation de ce programme immobilier tertiaire, les objectifs de la SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE sont :

- > Concevoir et réaliser pour le compte d'utilisateurs un immeuble de bureaux conforme aux standards internationaux : hauteurs, qualité des espaces, flexibilité des aménagements intérieurs
- > Concevoir et réaliser pour le compte d'un investisseur exploitant une résidence hôtelière et un hôtel 2* afin de proposer une offre complémentaire d'hébergement adaptée aux attentes des clients dans ce nouveau quartier (pôle économique et touristique)
- > Atteindre les objectifs des certifications environnementales HQE au niveau Très Performant pour les trois ensembles ainsi que les objectifs de la certification Effinature
- > Associer trois programmes indépendants sur une même parcelle
- > Optimiser les exigences des règles d'urbanisme en vigueur sur le site, afin d'occuper la parcelle de façon cohérente et rationnelle pour accueillir deux activités complémentaires au sein de la ZAC
- > Créer une cohérence de forme dans l'organisation de ces deux programmes qui sont parfaitement connectés aux espaces publics de la ZAC
- >

3.4. Une démarche de haute qualité environnementale

Comme tout projet de la SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE, le bâtiment de bureaux du Lot 6D vise une certification Certification HQE BD V4 Niveau Très Performant pour chacun des 3 produits du lots (bureaux, résidence hôtelière et Hôtel).

La certification est organisée autour de 4 engagements, dont 3 techniques qui sont notés de 0 à 4 étoiles

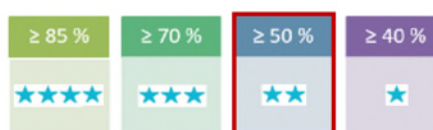


Le profil environnemental actuellement consolidé et visé est présenté ci-dessous :

Type d'opération :	Construction						
Qualité de vie	++						
Respect de l'environnement	++						
Performance économique	++						
SMR : Pilotage maîtrisé	+						
		<table><tr><td>Note globale</td></tr><tr><td>TRES PERFORMANT</td></tr><tr><td>64,60%</td></tr><tr><td>Niveau de maturité du Système de Management Responsable</td></tr><tr><td>M1</td></tr></table>	Note globale	TRES PERFORMANT	64,60%	Niveau de maturité du Système de Management Responsable	M1
Note globale							
TRES PERFORMANT							
64,60%							
Niveau de maturité du Système de Management Responsable							
M1							

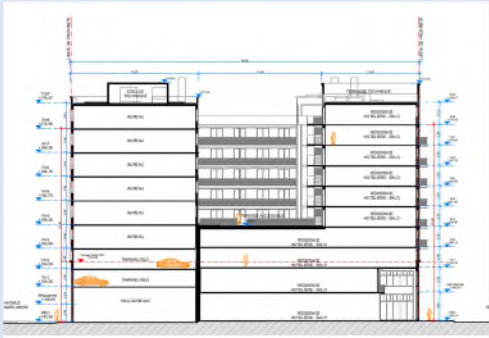
Fig. 3. Profil HQE™ visé

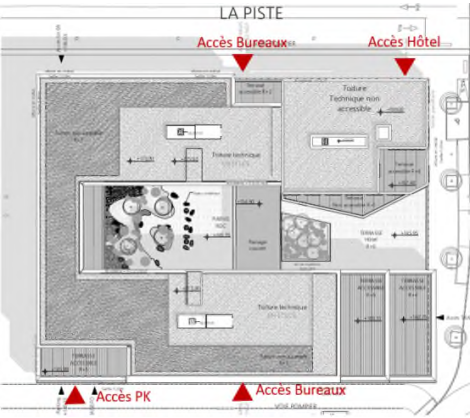
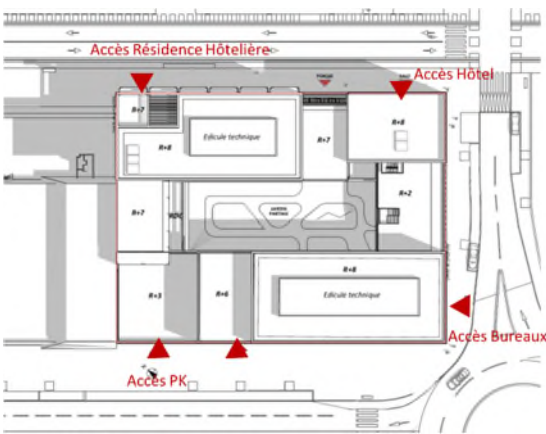
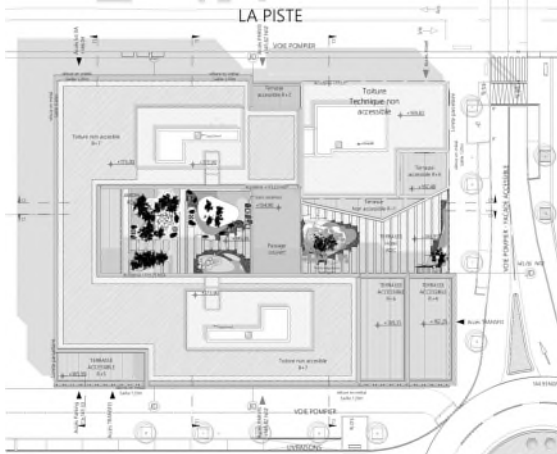
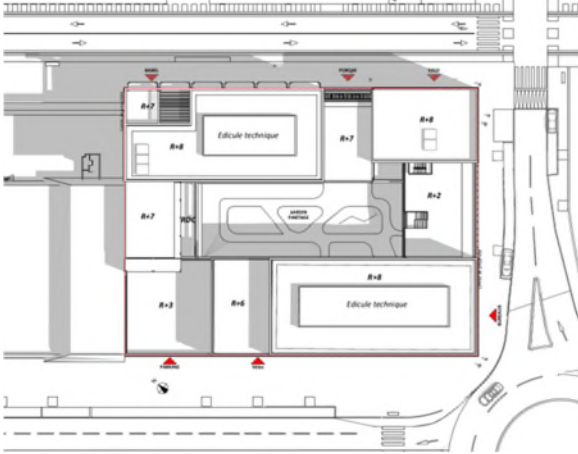
Un profil correspondant à un niveau « Très performant » avec un objectif de tendre vers « Excellent »



En complément l'opération sera certifiée Effinature conformément aux attentes de l'aménageur. Pour ce faire ETEN a été missionné par COGDIM en qualité de bureau d'étude pour l'accompagnement écologique et l'obtention de la certification.

3.5. Présentation synthétique des évolutions depuis 2019

Informations clés	Projet 2019	Projet 2026
Éléments de programmation	- Un ensemble de bureaux de 10 950m² - Un hôtel de 100 chambres pour 3100m² - Un parking souterrain de 230 places environ	- Bureaux : 4 400 m² - Une Résidence hôtelière : 7 600 m² - Hôtel 2 étoiles : 3 000 m² - Parking silo : 108 places
Ambition environnementale	- Ensemble de bureaux : NF Bâtiments Tertiaires HQE Niveau Excellent + BREEAM Niveau Very Good - Hôtel : /	- Bureaux : Certification HQE BD V4 Niveau TP - Résidence hôtelière : Certification HQE BD V4 Niveau TP - Hôtel : Certification HQE BD V4 Niveau TP - Certification Effinature sur le lot 6D, niveau ➔ L'ambition environnementale a été enrichie et étendue
Coupe principe		Suppression des emprises SS, gabarit identique 
Contexte d'implantation	 ZAC faiblement urbanisée - en cours de développement	 ZAC largement urbanisée dans les avoisinants directs du lot 6D
Insertion aérienne		

Accès		
Espaces de pleine terre	 150m²	 341 m²
Traitement des toitures		

3.6.

Description des enjeux, des incidences du projet et des dispositions envisagées

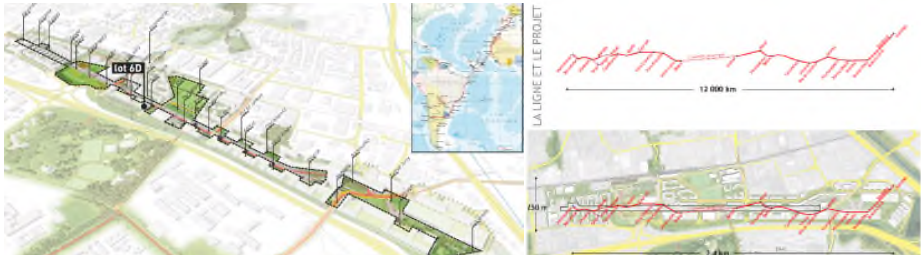
1. Le site et son emprise foncière

1.1. Caractéristiques et situation

Enjeux <u>Acteurs clés</u> : Toulouse Métropole, OPPIDEA, Seura-Architectes <u>Documents de référence</u> : PLUi-H, Cadastre, Fiche de lot 6D	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Localisation Le site est localisé sur la ZAC Toulouse AerospaceZAC Toulouse Aerospace, dans le sud-est toulousain. Il s’agit du lot 6D de cette ZAC.  Fig. 4. Plan de situation (sources : OpenStreetMap ; SEURA-Architectes)		Les vues du projet dans son environnement direct sont présentées dans les annexes obligatoires à des échelles plus lisibles.

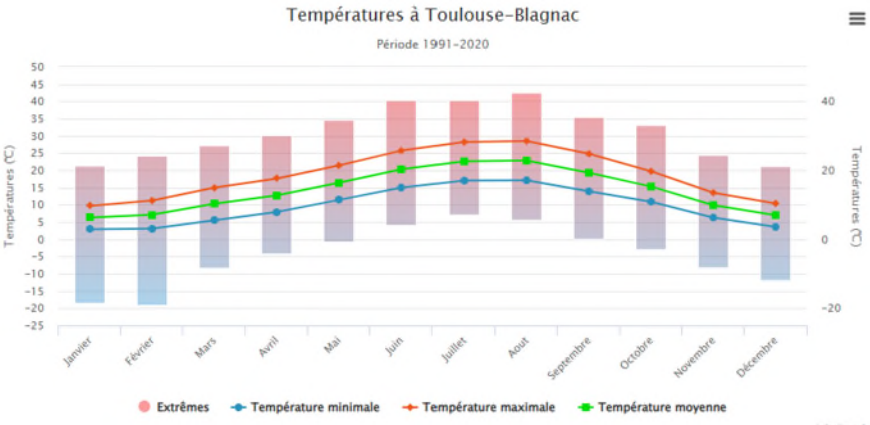
Enjeux Acteurs clés : Toulouse Métropole, OPPIDEA, Seura-Architectes Documents de référence : PLUi-H, Cadastre, Fiche de lot 6D	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Emprise foncière et configuration Le site comprend un terrain d'une superficie de 3 226 m² et est vierge de toute construction. Il accueille actuellement les installations de chantier du lot 6A. <i>Fig. 5. Allotissement (source : SEURA-Architectes)</i>		Reprise de la parcelle Le futur bâtiment aura une emprise au sol au niveau RDC 2885 m². L'ensemble des espaces extérieurs libres (hors parvis et circulations piétonnes) seront végétalisés. A ce titre environ 341m² de terre pleine sont également prévus. L'affectation des locaux de bureaux sera comme suit : > Rez-de-chaussée : accueil bureaux ; local vélos, vestiaires, douches, locaux techniques, local poubelle, sanitaires, accès PK > Mezzanine , R+1 et R+2 : parking 108 places > Etage courant : Bureaux, salles de réunion, locaux techniques, sanitaires > Toiture : Locaux techniques L'affectation de la zone Hôtel sera comme suit : > Les espaces d'accueil et différents locaux fonctionnels en RDC > Un bar et restaurant en RDC avec sa terrasse en cœur d'îlot > Un espace fitness en RDC > Un coworking event en RDC > Chambres du R+1 au R+8, Cuisine et restaurant au R+8

1.2. Historique du site

Enjeux <u>Acteur clé</u> : OPPIDEA <u>Documents de référence</u> : Etude d'Impact de la ZAC	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Synthèse de l'historique du site Le projet de ZAC Toulouse Aérospac est situé sur l'une des plus grandes friches industrielles de Toulouse. Il se trouve dans la plaine de l'Hers sur le site symbolique des pionniers de l'Aéropostale. Le site a une importance particulière pour la ville, puisque c'est sur ces pistes que l'aéronautique a commencé son développement toulousain. En effet, l'entreprise Latécoère s'est implantée dès le début du XX^{ème} siècle à . A , l'histoire aéronautique a débuté par la construction d'avions militaires pendant la 1^{ère} guerre mondiale. En parallèle, le site de a eu un rôle majeur dans le développement de l'aviation moderne. Plusieurs pilotes mythiques ont marqué le site, en particulier Mermoz et Saint- Exupéry. L'Aéropostale a également connu un large développement à partir de , avant son rachat par Air France dans les années 1930. Air France a continué à exploiter le site de jusqu'en 2003, date à laquelle elle transfère son site de maintenance à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac. 		Evolution dans le cadre du projet Le projet fait partie de l'opération de la ZAC Toulouse Aérospac qui s'inscrit parfaitement dans les ambitions de Plaine Campus, puisqu'elle prévoit un quartier mixte, alliant bâtiments de recherche, logements, commerces, équipements sportifs, hôtels, bureaux et espaces de loisir. Cette ZAC participera également à la connexion entre le centre-ville et le pôle scientifique. L'aménagement de la ZAC vise à valoriser le patrimoine historique et culturel toulousain lié à l'Aéropostale, activité ayant précédemment occupé la zone. Action entreprise pour limiter l'intensification des vagues de chaleur Dans le cadre du projet de la ZAC, une étude portée par CAPGEMINI a été réalisé en 2022 sur l'ICU (îlot de chaleur urbain) afin de démontrer l'intérêt des différents types de végétalisation par surface (étude de plusieurs scénarios progressifs à l'échelle de la ZAC). Cette étude est reprise p.225 du document de cadrage et dans les annexes. OPPIDEA prévoit donc de créer « un espace végétalisé, linéaire continu, fonctionnel, aussi bien pour la population, que pour la biodiversité” en diminuant de la surface minéralisée au sol dans les espaces publics. C'est un changement majeur pour le traitement de cette ZAC, dans le cadre de cette procédure ce dossier a été présenté à la DREAL dans le cadre de la procédure.  Ces dispositions d'aménagements auront des bénéfices directs sur les avoisinants

2. Milieu physique

2.1. Climat

Enjeux <u>Acteur clé</u> : Météo France <u>Documents de référence</u> : Données Météo France	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Conditions climatiques du site Températures Le climat toulousain est un climat de transition, à mi-chemin entre les influences océaniques (humidité, précipitations abondantes), continentales (contrastes de températures marqués entre les saisons) et méditerranéennes (sécheresse, chaleur estivale, vent d'Autan). Il en résulte un climat relativement clément.  <i>Fig. 6. Températures moyennes annuelles Toulouse-Blagnac.(source : infoclimat)</i>		Conception bioclimatique La conception du projet s'attache à prendre en compte ces données climatiques de manière à s'en protéger lorsqu'elles sont contraignantes ou à les exploiter lorsqu'elles sont intéressantes. Le bâtiment est relativement compact et inerte (structure béton). Les façades sont performantes, protégées, isolées par l'extérieur pour limiter les ponts thermiques, et étudiées en fonction de leur orientation et des ombres portées afin d'optimiser la valeur des facteurs solaires et transmissions lumineuses. Les menuiseries extérieures sont munies de rupteurs de pont thermique. Les teintes claires et un albedo maîtrisé conformément aux attentes d'Oppidea permettront de limiter l'effet d'îlot de chaleur, d'augmenter le confort intérieur et limiter les besoins en climatisation.
Ensoleillement La zone d'étude est bien ensoleillée. La période qui s'étend de mai à septembre est la plus ensoleillée : plus de 200 heures d'ensoleillement en moyenne par mois. Décembre et janvier sont à l'inverse les mois les moins ensoleillés : l'ensoleillement est inférieur à 100 heures.		Rapport au soleil L'installation de production photovoltaïque sera étudiée conformément à la réglementation applicable et aux contraintes techniques.

2.2. Climat (suite)

Enjeux <u>Acteur clé</u> : Météo France <u>Documents de référence</u> : Données Météo France, Windfinder	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
--	---	--

Conditions climatiques du site

Pluviométrie

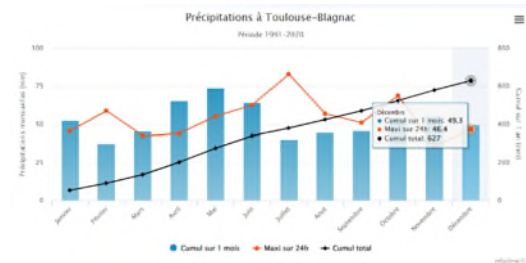


Fig. 7. Précipitations mensuelles Toulouse-Blagnac.(source : météo France)

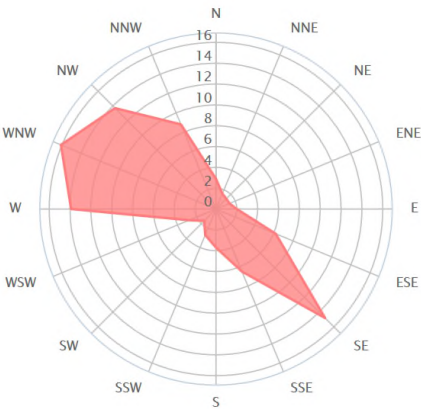
La pluviométrie mensuelle moyenne varie entre 35 et 74 mm.

Les précipitations sont assez bien réparties sur l'année, avec une période de pluie plus intense au printemps (avril-mai) et une autre à l'automne.

Vent

La région toulousaine est assez exposée aux vents, avec 83,3% de cas de vents supérieurs à 1,5 m/s (=5,4 km/h).

Les vents dominants proviennent du Sud-Est (vent d'Autan) et du Nord-Ouest (vent de Cers).



2.3. Topographie, sol et sous-sol

Enjeux		Informatif	Incidences et dispositions
Acteur clé : IGN, FUGRO GEOTECHNIC et GEOTEC		Sensible	
Documents de référence : Etude géotechnique		Très sensible	
Topographie			Evolution de la topographie
			Sans objet : le projet ne modifie pas la topographie de la parcelle
Fig. 10. Mise en évidence du relief du projet (sources : topographic-map.com ; Google) La topographie de la zone du projet est relativement plane avec une valeur comprise entre 145 et 146 m NGF.			Evolution des sols et sous-sols
Sol et sous-sol FUGRO GEOTECHNIC, GEOTEC et GFC ont réalisé des études géotechniques sur la ZAC. Ces études ont mis en évidence la structure suivante : > De la terre végétale sur 0,2 à 0,4 m d'épaisseur dans les zones d'espaces verts, > Des remblais de nature hétérogène (argiles sableuses à graviers, galets contenant des débris de brique, béton, enrobé, ferraille...) jusqu'à 1,4 à 2 m de profondeur. > Des alluvions fines formées de limons argileux et sableux, d'argiles et de sables. La profondeur moyenne de leur base est de 3,5 à 4,5 m environ dans la zone du projet > Le substratum molassique au-delà. Avec une altération sur 0 à 3 m d'épaisseur			La nature lithologique des formations rencontrées et la faible profondeur de la nappe permettent de considérer que le sous-sol du site n'est que peu adapté à l'évacuation des eaux pluviales par infiltration.

2.4. Eau : hydrogéologie & hydrologie, usages et gestion de l'eau

Enjeux <u>Acteur clé</u> : IGN, OPPIDEA <u>Documents de référence</u> : Etude d'impact de la ZAC	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Hydrologie et hydrogéologie Le projet s'insère dans l'unité hydrographique de référence du SDAGE « Girou-Hers Mort ». Aucun cours d'eau ne traverse la zone de la ZAC Toulouse Aérospace.  <i>Fig. 11. Carte du réseau hydrographique (source : IGN)</i> Le canal du Midi est alimenté par les eaux de la Montagne Noire. Il s'agit d'une partie du cours d'eau artificiel à bief, qui relie la Mer Méditerranée à l'Océan Atlantique. L'Hers Mort est un affluent en rive droite de la Garonne. Il prend sa source au Sud de Castelnaudary et rejoint la Garonne entre Saint Caprais et Ondes, à 20 km en aval de l'agglomération toulousaine. La rivière a fait l'objet d'un recalibrage et d'une canalisation entre 1974 et 1985, afin d'assurer une protection contre les inondations pour une période de retour de 30 ans. Le lit relativement rectiligne est presque entièrement dépourvu de ripisylve et il est marqué par une forte érosion de berges.		Evolution de la gestion de l'eau sur le site L'infiltration naturelle des eaux pluviales sur la parcelle se fera donc uniquement sur les espaces verts en pleine terre.

Usages et gestion de l'eau



Fig. 12. Vue satellite d'août 2018 et septembre 2024 après développement

Sur la partie en friche de la ZAC, le site est peu végétalisé (petits boisements et friches recouvertes de végétation herbacée ou arbustive). Seuls l'ancienne piste Air France, le chemin Carrosse traversant le site et la portion actuelle de la LMSE en construction, sont imperméabilisées. Le lot 6A voisin et les logements au-dessus de la piste sont actuellement construits.

Les parcelles imperméabilisées aux pourtours du périmètre de la ZAC sont reliées au réseau existant. Juste au Sud du projet, on trouve des ouvrages de rétention un bassin de rétention de grande dimension avec une partie toujours en eau, Il s'agit du bassin associé

Evolution de la gestion de l'eau sur le site

Le futur bâtiment n'aura pas recours à un captage d'eau.

Les eaux usées, de nature domestique, seront rejetées dans les réseaux d'assainissement public.

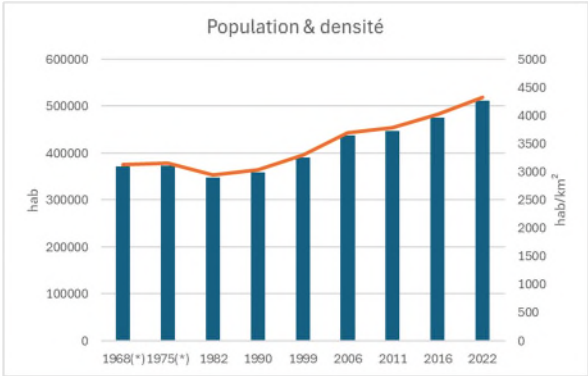
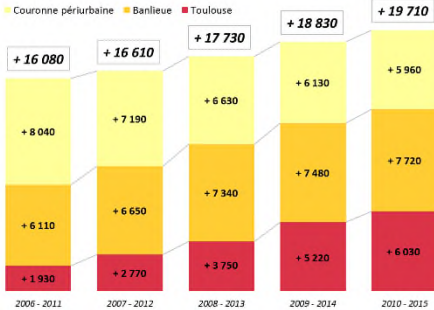
Les ensemble hôteliers ne prévoient pas d'espace de laverie dans l'emprise projet 6D.

à l'échangeur du Palays. Il ne gère pas les eaux de la zone. Ce bassin est séparé du site par une butte enherbée. En complément une noue plantée sépare l'avenue Bernard Maris.

L'Hers Mort fait l'objet d'une vingtaine de prélèvements agricoles en amont de . Il n'y a pas de zone de baignade ni d'activités nautiques et la pression de pêche y est très modeste, voire nulle.

Selon les informations obtenues auprès de l'ARS de Haute-Garonne, on ne trouve aucun captage au niveau de la zone d'étude, ni aucun périmètre de protection.

3. Milieu humain
3.1. Contexte démographique et socio-économique

Enjeux	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Acteur clé : INSEE, OPPIDEA Documents de référence : Etude d'impact de la ZAC Démographie La commune de Toulouse présente une population de 511684 personnes en 20024 (INSEE) (population légale millésime, entrée en vigueur le 1^{er} juin 2011) soit +36246 personnes depuis 2016, sur une superficie de 118,3 km², ce qui représente une densité de population d'environ 4325 habitants par km². En 1999, la population était de 390 350 habitants, ce qui représente une augmentation de 31%% sur 23 ans.  Fig. 13. Evolution de la population toulousaine depuis 1968 (sources : INSEE) Selon les derniers résultats du recensement de l'Insee, 19 170 habitants supplémentaires par an ont été accueillis dans l'aire urbaine de Toulouse sur la période 2010 à 2015. Cette évolution prolonge l'augmentation constante de l'accueil démographique constatée au sein de l'agglomération toulousaine et de son territoire d'influence depuis que le recensement « rénové » livre ses résultats.	Pour mémoire, la croissance résidentielle s'établissait à + 16 080 habitants par an sur le premier cycle quinquennal du nouveau recensement, de 2006 à 2011, et à + 18 830 sur le précédent, de 2009 à 2014. L'accélération de la croissance se traduit par un renforcement de l'accueil résidentiel sur la ville centre (+ 6 030 habitants par an), en lien avec les nombreux programmes immobiliers réalisés sur la période. Renforcement qui s'observe également dans les 72 communes de la banlieue toulousaine, dont plus de la moitié affichent des taux de croissance supérieurs à 1,5 %. Les plus fortes progressions concernent Colomiers (+ 720 habitants par an), Balma (+ 470), Blagnac (+ 410), Ramonville-Saint-Agne (+ 370), Plaisance-du-Touch, Castanet-Tolosan et Cugnaux (+ 360 chacune).  Fig. 14. Figure 1 - Source AUAT	Intégration du projet Le projet s'inscrit dans le cadre de la ZAC Toulouse Aerospace. La réalisation de ce nouveau quartier se traduira par une intensification de la vie urbaine. La réalisation d'un immeuble de bureaux, en implantant des emplois, va générer pour la ville et la collectivité des impôts mais aussi une dynamique économique pour cette partie de la ville. En effet, la présence de bureaux et d'un hôtel rendra le site plus attractif, renforçant ainsi l'activité de services de la ZAC comme l'hôtellerie, la restauration, à proximité des pôles scientifiques et de recherches à proximité immédiate.

Indicateurs socio-économiques de la zone

Historiquement, Toulouse a été reconnue comme un important centre administratif régional, une capitale culturelle, universitaire et commerciale mais ne bénéficiant pas d'une tradition industrielle forte. fut une des premières zones à recevoir des industries durant la Première Guerre Mondiale en recevant l'usine Latécoère spécialisée dans la construction d'avions militaires, puis les entreprises Bréguet, Potez et Sud-Aviation installées autour, constituèrent l'embryon d'un complexe aéronautique. Promue métropole d'équilibre au début des années 60, dans le cadre de la politique de décentralisation et d'aménagement du territoire, Toulouse bénéficie alors d'importants transferts d'activités dans des secteurs de pointe, en particulier l'aéronautique, le spatial et l'électronique.

La ville se voit alors dotée de grands services et équipements publics permettant de consolider sa dynamique de développement notamment : le complexe universitaire et scientifique de Rangueil qui accueille aussi Sup'Aéro, l'ENAC, et le CNES (transférés à Toulouse dans les années 60/70) et qui est situé à proximité de la Zac Toulouse Aerospace.

Grâce à l'essor des hautes technologies, à son important potentiel universitaire, de recherche et de formation supérieure, aux synergies entretenues avec le tissu industriel local, Toulouse a connu au cours des 2 dernières décennies un développement économique sans précédent.

Intégration du projet

Le projet s'inscrit dans le cadre de la ZAC Toulouse Aerospace dont les logements zones Nord sont livrés et exploités depuis 2010, puis entre 2019 et 2021 pour les logements adjacents et 2020 pour le lot 6A. La réalisation de ce nouveau quartier se traduira par une intensification de la vie urbaine.

La réalisation d'un immeuble de bureaux, d'une résidence hôtelière et d'un hôtel, en implantant des emplois, va générer pour la ville et la collectivité des impôts mais aussi une dynamique économique pour cette partie de la ville. En effet, la présence de bureaux et d'un hôtel rendra le site plus attractif, renforçant ainsi l'activité de services de la ZAC comme l'hôtellerie, la restauration, à proximité des pôles scientifiques et de recherches à proximité immédiate.

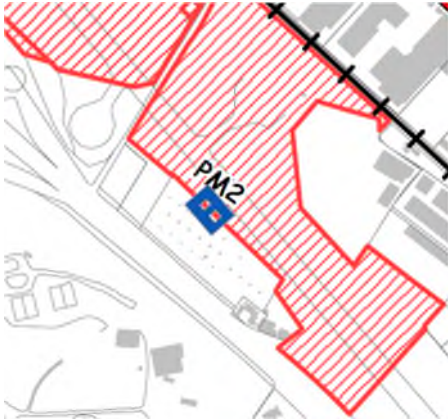
3.2. Occupation du sol

Enjeux		Informatif	Incidences et dispositions	
Acteur clé : IGN, OPPIDEA, Toulouse Métropole		Sensible		
Documents de référence : PLUi-H, Etude d'impact de la ZAC		Très sensible		
Occupation des sols actuelle et prescriptions du PLUi-H			Respect du PLUi-H	
Le site du 6D n'est actuellement pas construit mais occupé successivement par les installations de chantier du lot 6A, des différents chantiers d'aménagements à proximité. Les espaces avoisinants sont aujourd'hui aménagés.			Le projet respecte le PLUi-H (hmax=35m) dans sa projection d'élévation.	
				
				
Fig. 15. Photo aérienne du site (Source :Google Earth prise de vue en 2024)			Fig. 16. Enveloppe projet (Source : Brenac & Gonzalez)	

Le PLU en vigueur (au moment du dépôt de dossier PC prévu en février) correspond à la révision du PLUi-H approuvée par le Conseil de la Métropole du 18 décembre 2025 . Le lot 6D se trouve dans une zone UP2-7 (Zone Urbaine de projet avec limite de hauteur absolue de 35m)

Le PLUi-H approuvé entrera en application, pour l’instruction des autorisations d’urbanisme, fin janvier 2026, après le versement dans le Géoportail National de l'Urbanisme et le contrôle de légalité de l’État.

3.3. Servitudes et réseaux

Enjeux <u>Acteur clé</u> : Toulouse Métropole, OPPIDEA <u>Documents de référence</u> : PLU, étude d'impact de la ZAC	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Les servitudes et réseaux au droit du site (1/2) Servitudes d'Utilité Publique (SUP) Les SUP sont des servitudes administratives établies dans un but d'intérêt général au profit de la collectivité. Leur emplacement sous le sol, sur le sol ou en élévation grève les propriétés et impose des contraintes d'urbanisme. Le projet est situé en partie dans une SUP PM2. PM2 est une servitude relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Notamment ici de l'ancien site Air France.  <i>Fig. 17. Extrait du PLU repérant les SUP (source : Commune de Toulouse)</i> Le site n'est pas concerné par des servitudes GDF, RTF ou de télécommunications (France Télécom).		Les servitudes et réseaux au droit du site (2/2) Toutes les servitudes mentionnées sont identifiées.

3.4. Organisation des déplacements

Enjeux		Incidences et dispositions
<u>Acteur clé</u> : OPPIDEA, Seura-Architectes <u>Documents de référence</u> : Fiche de lot 6D, étude mobilité CITADIA (note de Cadrage Aerospace)	Informatif Sensible Très sensible	
La circulation dans la zone La ZAC Toulouse Aerospace se trouve au Sud-Est de la ville avec l’arrivée de l’A61 au niveau de l’échangeur du Palays. Le site est ainsi longé par les deux périphériques et se trouve à proximité des accès par les nationales et départementales principales de ce secteur (RD 2, D916, N113). Une étude des trafics a été réalisé en avril 2011 et en janvier 2012. Elle a été actualisée par une étude mobilité menée par CITADIA sur l’EMD 2013, IPSOS 2021 et CITEC 2022. Les principes de circulation établis dans la fiche de lot restent applicables.  Fig. 18. Cadrage environnemental – p170/318		Limiter l’utilisation de la voiture et favoriser l’émergence des véhicules peu polluants Le PLUi-H impose une règle de stationnement à raison : - D’une place de stationnement pour 3 chambres (hôtel) - D’une place de stationnement maximum pour 70m² de SDP bureaux Le lot 6D est situé à proximité immédiate du parking silo public du lot 6A adjacent d’une capacité de 352 places.

Les réseaux de transport en commun et les mobilités douces

Le site bénéficie du réseau de bus en site propre mis en place sur la ZAC. Ce réseau permet de connecter la ZAC à la station de métro Rangueil au Nord et la station de métro de Ramonville et Faculté de Pharmacie au Sud.

Dès 2028 la ZAC sera connectée au réseau de métro par la ligne C avec l'arrêt « Montaudran Piste des Géants »

Au cœur de la ZAC, 5,5km de voies piétons et cycles protégées sont mises en place avec de nombreuses interconnexions vers les quartiers voisins.

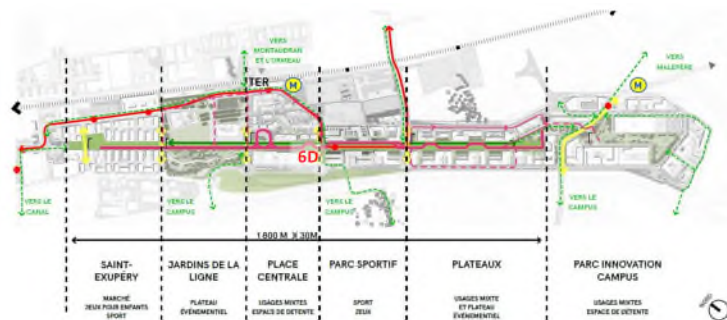


Fig. 19. Liaisons douces (Source : Note cadrage, p177/318)

Les dispositions en faveur des modes de déplacements doux

Afin de promouvoir et de faciliter l'utilisation du vélo, des dispositifs sont intégrés à l'architecture du projet. L'apport des certifications HQE et Effinature sur l'immeuble de bureaux permettra en complément du cahier des charges d'Oppidea, de proposer :

- > des locaux vélos largement dimensionnés (près de 508m²)
- > complétés par des casiers et des vestiaires avec douches (homme/femme) permettant aux cyclistes d'utiliser sereinement leur vélo quelques soient les conditions climatiques.

L'ensemble de ces équipements seront connectés aux réseaux cyclables de la ZAC et permettra de favoriser les modes doux, tels qu'ambitionnés par l'aménageur et Toulouse Métropole.

L'étude mobilité douce reprise dans le cadre de la note de cadrage met en évidence le potentiel de la ZAC pour l'optimisation des modes doux et la multimodalité.



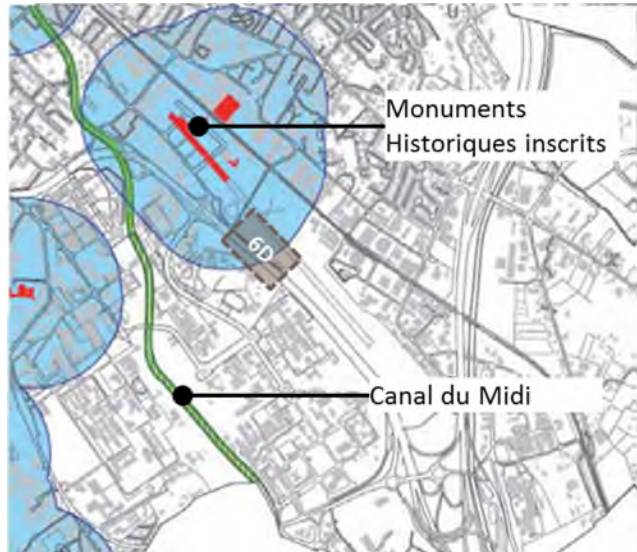
- Piste cyclable bidirectionnelle en site propre (réalisé) ;
- Piste cyclable en site propre (projet) ;
- Voies vertes (réalisé) ;
- Voie partagée limitée à 30 km/h (en sens unique pour les rues du secteur nord)

Une piste cyclable bidirectionnelle sur l'ancienne Piste d'aviation est ouverte progressivement au public depuis mai 2025, et le dernier tronçon sera mis en service en février 2026. Dans l'attente, l'ancienne Piste est ouverte au public comme une voie verte du stationnement cycle est déjà en place, d'autres espaces dédiés seront ajoutés.

Du stationnement cycle est déjà en place directement accessible depuis les accès du lot 6D, d'autres espaces dédiés seront ajoutés :



3.5. Paysage urbain et Patrimoine

Enjeux <u>Acteur clé</u> : DRAC Haute-Garonne, OPPIDEA <u>Documents de référence</u> : Etude d'impact de la ZAC	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Sites et Monuments classés du patrimoine Au niveau de la ZAC, après consultation de la base de recherche Mérimée et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Haute-Garonne, il s'avère que le périmètre élargi d'étude est concerné directement par quatre Monuments Historiques et leurs périmètres de protection : > La piste d'envol de son extrémité Nord-Ouest jusqu'au droit du Château Raynal, > L'ancienne salle d'attente des passagers, > Les façades et toitures de l'actuel bâtiment de la direction appelé Château du Petit Espinet Raynal, > Les anciennes halles de montage Latécoère, situées au Nord-Ouest du site, dans le périmètre d'étude élargi. Autour de ces bâtiments historiques, un périmètre de protection de 500 mètres est instauré, à l'intérieur duquel toute construction ou démolition devra être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. De plus, le Canal du Midi est un site classé et protégé Il passe à l'Ouest du projet, il est protégé au titre de : > Site classé « patrimoine mondial de l'humanité » par l'UNESCO (07/12/96) > Site classé au regard de l'arrêté du 04/04/97. Ce classement n'entraîne pas de contrainte particulière pour le projet.		Interactions éventuelles Le projet étant situé dans le périmètre de protection des 500 mètres, la déclaration à destination de l'Architecte des Bâtiments de France sera annexée à la demande de permis de construire.  <i>Fig. 20. Localisation des sites classés (Source : Etude d'impact OPPIDEA)</i>

3.6. Nuisances, sanitaire et santé

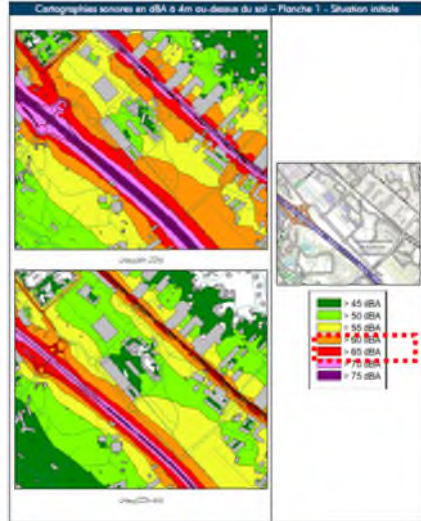
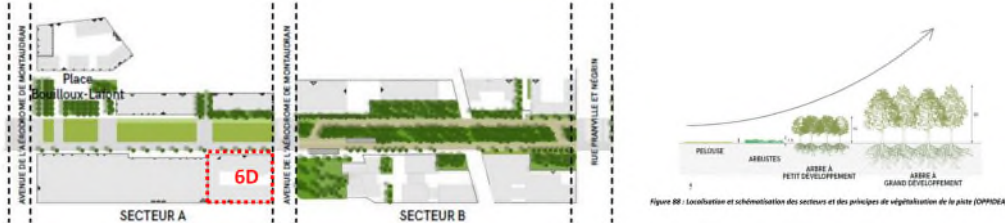
Enjeux		Incidences et dispositions	
<u>Acteur clé</u> : Arcadis, OPPIDEA <u>Documents de référence</u> : Etude acoustique de la ZAC, Etude d'impact de la ZAC, note de cadrage 20		Informatif Sensible Très sensible	
Nuisances Acoustiques Une étude acoustique avec campagne de mesures a été réalisée en mai 2022 et permet d’actualiser les données. Du fait de son positionnement comme première entité bâtie en front de ZAC face à l’A620, les contraintes applicables restent globalement identiques. L’A620 au Sud du projet est la principale source sonore. L’ambiance sonore est modérée (LAeq (6h-22h) =60,5 dB(A)). La façade des bâtiments les plus impactés sont de l’ordre de LAeq(6h-22h)=67,0dBA Le niveau ambiant est toutefois important : > 60 dB(A). Seules les premières dizaines de mètres aux abords des voies bruyantes sont en zone d’ambiance sonore non-modérée (LAeq (6h-22h) > 65 dB(A)). Le projet est situé à plus de 50 m de l’A620. 		Intégration acoustique Pour se protéger des nuisances sonores, la façade Sud-Ouest (côté A620) sera isolée spécifiquement avec un DnAT minimum de 35 dB(A). Les autres façades seront isolées avec un DnAT minimum de 30 dB(A). Notamment dans le cadre des certifications HQE déployées sur les espaces de bureaux et sur les entités hôtelières un acousticien et présent sur l’opération. Les contraintes internes au bâtiment pour le confort des usagers ainsi que les nuisances externes seront appréhendées et traitées durant la conception.	

Fig. 21. Niveau de bruit LAeq Jour et Nuit (Source : étude acoustique Venatech)

Qualité de l'air La qualité de l'air mesurée dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC est largement influencée par la proximité aux axes de circulation. Ainsi, les niveaux maximums sont atteints à proximité des axes très circulés, notamment le long des autoroutes A61 et A620. Toutefois, les niveaux restent pour une très grande majorité inférieurs aux différents objectifs et valeurs guides fixés par la réglementation.	Qualité de l'air intérieur La qualité de l'air intérieur a été intégrée à la conception en choisissant : > une ventilation mécanique qui permet une réelle maîtrise des débits d'air et une filtration de l'air neuf extérieur avant diffusion dans le bâtiment ; > Des matériaux intérieurs peu polluants.
Ilot de chaleur urbain Comme toute agglomération de grande taille et relativement dense, Toulouse présente un fort effet ilot de chaleur. La zone du projet est concernée. Des dispositions d'aménagements extérieurs de la piste ont été entrepris par Oppidea en faveur d'une végétalisation et déminéralisation. Ces principes sont présentés dans la note de cadrage.  Figure 88 : Localisation et schématisation des secteurs et des principes de végétalisation de la piste (OPPIDEA)	A l'échelle de la parcelle A l'échelle de la parcelle, la maîtrise de l'albédo et la végétalisation en cœur d'îlot de toutes les surfaces extérieures (hors voiries, parvis et zones techniques), permet de lutter contre l'effet local d'îlot de chaleur urbain.

3.7. Consommation énergétique, émission de gaz à effet de serre et qualité environnementale des bâtiments

Enjeux <u>Acteur clé :</u> Toulouse Métropole, OPPIDEA <u>Documents de référence :</u> Plan Climat Energie Territorial de Toulouse Métropole, COEDD de la ZAC	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Plan Climat Toulouse Métropole s'est engagé de manière volontaire dans un Plan Climat Energie Territorial. Le Plan Climat 2022 est constitué d'actions relevant directement de Toulouse Métropole et de la Ville de Toulouse ; des contributions des communes membres et des partenaires locaux. Ces actions sont réparties dans 6 axes stratégiques qui sont :		Une ambition environnementale certifiée : Certification HQE BD V4 Niveau Très Performant pour chacun des 3 produits du lots (bureaux, résidence hôtelière et Hôtel). En complément l'opération sera certifiée Effinature conformément aux attentes de l'aménageur

1. Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole 2. Favoriser l'écomobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains 3. Développer les productions et consommations d'énergies renouvelables locales 4. Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente 5. Affirmer Toulouse Métropole comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique 6. Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence	L'ensemble du projet sera connecté à la boucle tempérée de la ZAC fournit par Dalkia. De ce fait aucun équipement n'échangera directement avec l'air extérieur. Cette disposition contribue également à limiter l'ICU (l'ilôt de chaleur urbain) et à la mutualisation des besoins énergétiques d'un quartier.
Cahier des Orientations Environnementales et de Développement Durable (COEDD) de la ZAC Toulouse Aerospace Dans un objectif de produire un ensemble urbain respectueux de l'environnement, OPPIDEA a choisi d'élaborer un Cahier des Orientations Environnementales et de Développement Durable regroupant des exigences ambitieuses en termes énergétiques et environnementales. Ce COEDD aborde les mêmes enjeux environnementaux que les certifications environnementales telles que HQE : énergie, confort thermique et visuel, cycle de l'eau, filières constructives et matériaux, confort acoustique, qualité de l'air et des sols, aménagements extérieurs et services collectifs, gestes verts et usages.	Une collaboration avec les équipes de la ZAC Pour s'assurer du respect du COEDD, il est prévu une réelle concertation entre le Maître d'Ouvrage (la SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE), la ZAC (OPPIDEA), et les conseils environnementaux des deux parties. Des réunions régulières d'échanges et de présentation du projet sont ainsi prévues aux différentes phases clefs du projet. Le COEDD est repris et complété par les attentes environnementales des certifications HQE et Effinature



4. Milieu naturel
4.1. Protections réglementaires

Enjeux Acteur clé : IFEN, OPIDDEA Documents de référence : Etude d'impact de la ZAC	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions
Milieux naturels sensibles Globalement, la ZAC prend place en contexte urbain comme en témoigne la cartographie d'occupation du sol Corine Land Cover (cf. figure suivante). La zone d'étude est très urbanisée, très proche de zones industrielles et commerciales et d'importantes infrastructures de transports. Fig. 22. Occupation du sol Corine Land Cover (Source : IFEN)		Milieux naturels sensibles Sans objet : le bâtiment n'est pas situé dans un milieu naturel sensible

4.2. Espaces verts - Biodiversité

Enjeux		Incidences et dispositions
Acteur clé : OPPIDEA Documents de référence : Etude d'impact de la ZAC		
Espaces verts sur le site Le projet s'étend sur les restes d'un jardin potager de subsistance. Actuellement le projet le site du projet est partiellement occupé par les installations de chantier du lot 6A (Bureaux, Cinémas, Commerces, et parking silo).		Intégration d'un espace de pleine terre Le cœur d'îlot sera constitué de surfaces non bâties accueillant un parvis piéton ainsi qu'un espace de pleine terre d'environ 341m².
		 Fig. 23. Identification des surfaces végétalisées

Trame verte au voisinage du site

Les grands corridors écologiques qui apparaissent au niveau de l'aire d'étude élargie sont les ripisylves ou les cours d'eau eux-mêmes de l'Hers et du Canal du Midi. Cependant les deux périphériques passent entre ces corridors. Ils constituent des obstacles importants pour le passage de la faune d'un corridor à l'autre. Il n'est pas recommandé de vouloir créer une trame verte qui relierait ces 2 grands ensembles via l'espace de la ZAC, en effet l'urbanisation de ce secteur et la présence de nombreux axes de circulation gêneraient la continuité écologique.



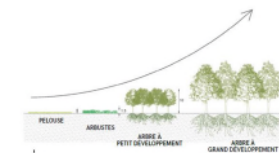
Des espaces verts support de biodiversité

Etant donné le contexte largement anthropisé, et la dimension limitée du projet, il n'a pas la prétention de pouvoir rétablir des corridors écologiques.

Cependant, le projet d'OPPIEDA depuis 2023 est de végétaliser l'ensemble de la piste présente au centre de la zone de projet afin de créer un espace végétalisé, **linéaire continu, fonctionnel, aussi bien pour la population, que pour la biodiversité.** « Le projet de plantations a pour conséquence de diminuer la surface de sol minéral dédiée aux circulations mais conserve néanmoins 2 grands principes fondamentaux :

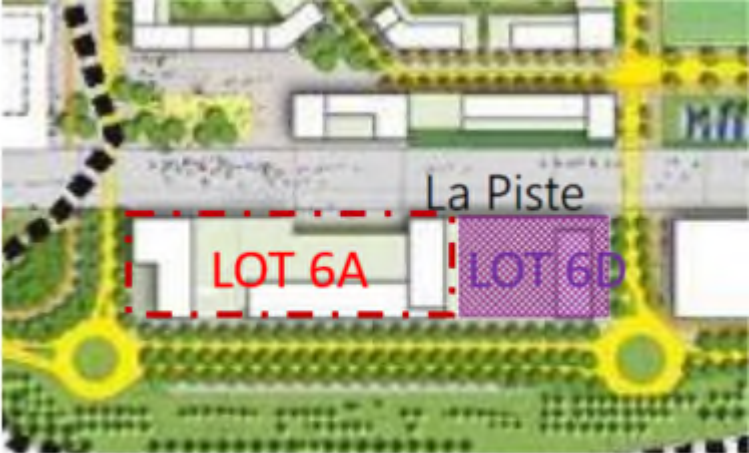
- Être **un lien** entre le cœur de quartier Montaudran et le Parc Campus Innovation autour de B612
- Être **un lieu** d'usages et de rencontres des différents publics de la ZAC

La palette végétale est pensée pour s'adapter aux conditions pédo-climatiques, qui tient compte des évolutions végétales d'ici 2050 et en particulier des effets du réchauffement climatique. Ainsi, l'objectif est de constituer un groupement végétal adapté au milieu sec et conforme aux essences présentes en Occitanie



Pour finir, dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, deux parcelles sur le site de Braqueville ont été identifiées et retenues pour compenser les impacts résiduels sur la biodiversité liée à l'aménagement de la ZAC.

5. Risques naturels et technologiques
5.1. Risques naturels

Enjeux		Incidences et dispositions
<u>Acteur clé</u> : Toulouse Métropole, OPPIDEA <u>Documents de référence</u> : PPRI, Etude d'Impact de la ZAC		
Risques liés à l'aléa inondation Le PPRI de Toulouse a été approuvé le 20 décembre 2011. Il concerne les abords de la Garonne ainsi que de l'Hers.  Fig. 24. Extrait du PPRI (Source : toulouse-inondation.org) Le projet est situé en dehors des zones à risques.		Prise en compte de l'aléa inondation Sans objet : aucune disposition particulière n'est prise au vu du degré de risque de l'aléa. Dans le cadre du projet 6A mitoyen, SNC Toulouse TMA Place Centrale a fait réaliser une étude inondation spécifique à la certification BREEAM (fluvial+marée+eaux de surfaces+eaux souterraines+égouts+canaux et réservoirs) précisant que « Globalement, le risque d'inondation est considéré comme FAIBLE pour ce projet. » 

Risques liés à la remontée des nappes d'eau souterraines

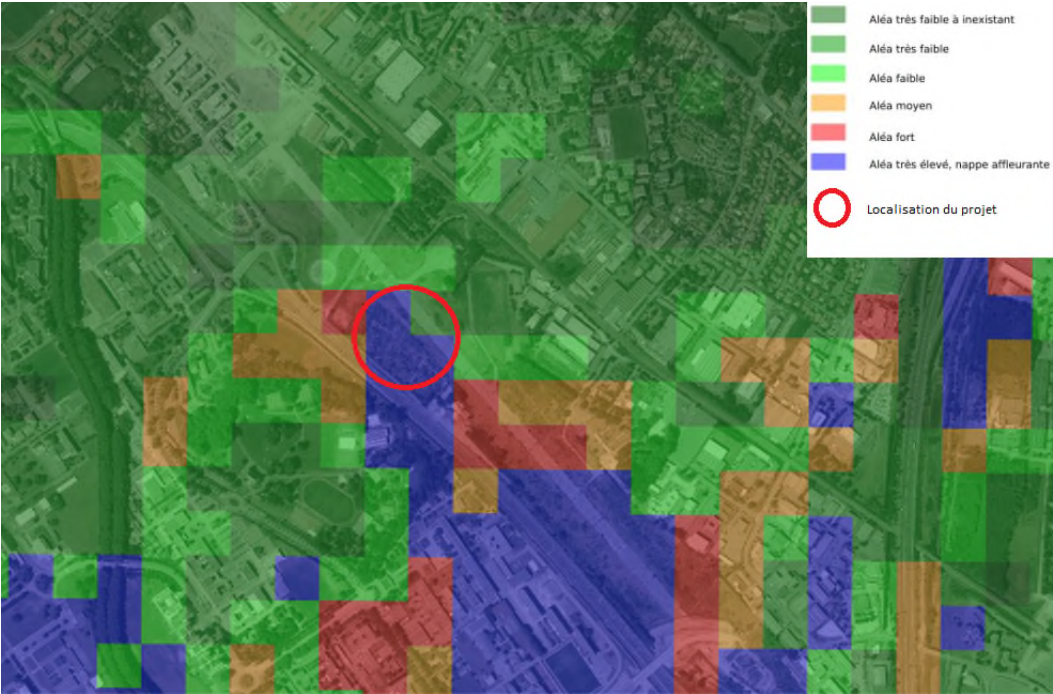


Fig. 25. Plan de l'aléa de remontée de nappes (Source : BRGM)

Le projet est situé dans une zone d'aléa de remontée de nappe très élevé, avec la nappe affleurante.

Le suivi de nappe opéré entre Mars 2012 et Juillet 2013 par GINGER a mis en évidence que le niveau de la nappe pouvait épisodiquement remonter jusqu'à un mètre de profondeur.

Cependant, la pression sur cette masse d'eau est relativement faible car elle n'est pas exploitée. De plus, les sols sont peu perméables (l'aptitude d'infiltration évolue entre 10-5 m/s et 10-9 m/s) donc elle reste peu vulnérable.

La création du parking souterrain n'est pas prévue dans cette version de projet.

Les éventuels rabattements de nappes rendus nécessaires en phase travaux seront régis par des règles imposées aux cahiers de prescriptions particulières des lots également soumis à DLE temporaires suivant les débits prélevés.

La réalisation d'une paroi étanche en pieux sécants est prévue à destination de fondations uniquement.

Autres risques naturels

La ZAC de Toulouse Aérospace est concernée essentiellement par le risque « Sécheresse » lié au mouvement différentiel de terrains argileux.

Traitement des autres risques naturels

Une étude géotechnique G2 sera réalisée dans le cadre du projet, en phase conception. Les études et suivi géotechniques G3 et G4 seront réalisés en phase exécution.

5.2. Risques technologiques

Enjeux Acteur clé : OPIDDEA, DREAL, BRGM Documents de référence : Etude d’Impact de la ZAC	Informatif Sensible Très sensible	Incidences et dispositions												
Prévention des Risques Technologiques (PPRT) A proximité de la ZAC, la DREAL recense 3 Installations Classées pour la Protection de l’Environnement (ICPE) soumises à autorisation : <table><tr><td>Entreprise</td><td>Activité classée</td><td>Distance par rapport au site étudié</td></tr><tr><td>ASTRIUM</td><td>Réfrigération/combustion</td><td>400 m à l’Est</td></tr><tr><td>Centre National des études spatiales</td><td>Réfrigération</td><td>500 m à l’Ouest</td></tr><tr><td>SEARMIP</td><td>Déchets</td><td>200 m au Sud-Est</td></tr></table> Ces activités ne présentent pas de risque particulier pour l’aménagement de la ZAC Toulouse Aérospace.		Entreprise	Activité classée	Distance par rapport au site étudié	ASTRIUM	Réfrigération/combustion	400 m à l’Est	Centre National des études spatiales	Réfrigération	500 m à l’Ouest	SEARMIP	Déchets	200 m au Sud-Est	Prise en compte des risques technologiques Sans objet : le bâtiment n’est pas situé dans un périmètre de risque technologique. L’opération ne dispose pas d’installation soumise à la réglementation ICPE.
Entreprise	Activité classée	Distance par rapport au site étudié												
ASTRIUM	Réfrigération/combustion	400 m à l’Est												
Centre National des études spatiales	Réfrigération	500 m à l’Ouest												
SEARMIP	Déchets	200 m au Sud-Est												

Pollution des sols

Un site BASOL est présent sur le site, il s'agit de l'ancien site d'Air France. Cependant, les derniers relevés du suivi ont montré que la dépollution avait été efficace et que les sols et la nappe ne présentaient pas de dégradation de leur qualité.

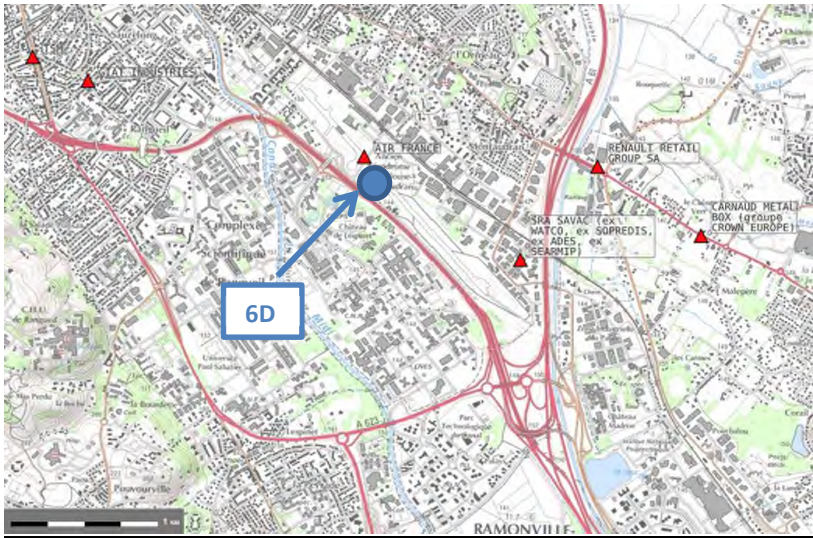


Fig. 26. Sites BASOL (Source : Infoterre)

Néanmoins, les études de sols réalisées dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC n'ont pas montrée de pollution spécifique sur la parcelle du projet.

Risques pyrotechniques

Dans le cadre de l'élaboration de l'étude d'impact de la ZAC, OPPIDEA a missionné un bureau d'étude pour réaliser un diagnostic de pollution pyrotechnique sur le périmètre de la ZAC.

En effet, le site a fait l'objet d'un bombardement aérien en date du 6 juillet 1945 qui est susceptible d'avoir induit une pollution pyrotechnique sur le site.

Prise en compte des pollutions

Oppidea a depuis mené deux campagnes de dépollution des sols (dernière en 2019).

Sans objet : la parcelle est totalement dépolluée au moment du projet d'aménagement. La dépollution chimique a été assurée par EGIS le 27/08/2018 pour le compte d'Oppidea. L'attestation de dépollution est annexée au dossier.

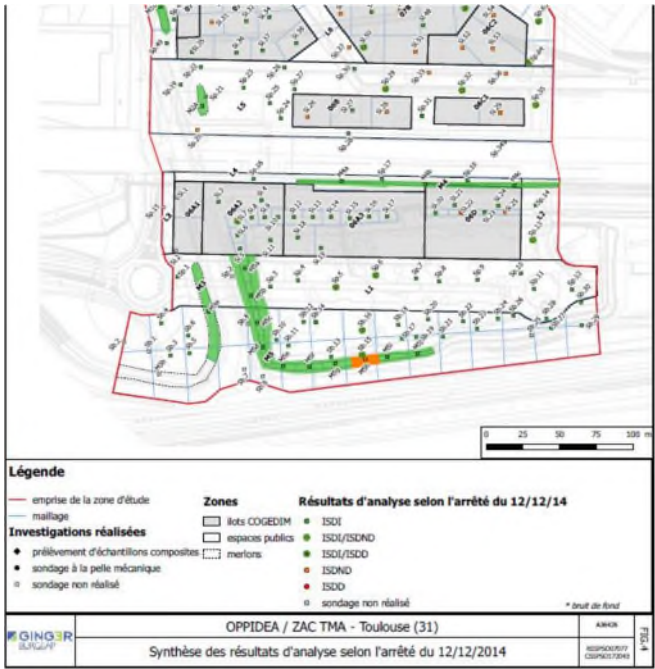


Figure 19 : Synthèse des résultats d'analyse (BURGEAP)

Prise en compte des risques

Sans objet : la parcelle est totalement déminée au moment du projet d'aménagement. La dépollution pyrotechnique a été assurée par DEMINETEC le 29/08/2018 pour le compte d'Oppidea. L'attestation de dépollution pyrotechnique est annexée au dossier.

Le diagnostic a mis en évidence environ 30 cibles de taille équivalente à une bombe de 250 kg et 3 209 cibles assimilables à un engin pyrotechnique de taille inférieure à une bombe de 250 kg.

OPPIDEA a mis en œuvre une opération de dépollution sur l'ensemble du site.

Maîtrise des incidences en phase chantier

Un chantier de construction peut être une source de nuisances pour les riverains et la collectivité. Le respect de la tranquillité des usagers est un principe de « bon voisinage » que la SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE mettra bien évidemment en œuvre. Le risque de nuisances sonores reste cependant à relativiser étant donné la proximité de l'autoroute A621 qui constitue un rideau sonore et l'inoccupation des alentours de la parcelle.

Cette volonté se traduit par une cible « Chantier à faibles nuisances » de la certification HQE visée au niveau « Très Performant ».

Effets cumulés avec des projets avoisinants

Le projet s'inscrivant dans le cadre de la ZAC Toulouse Aerospace les effets cumulés des projets avoisinants ont été estimés. Les mesures envisagées pour limiter cet impact ont été présentées dans l'étude d'impact de la ZAC. Les principales mesures sont:

- > **Eau**
 - o L'usine de production d'eau potable de ce secteur est en capacité de répondre aux nouvelles demandes.
 - o L'usine de traitement d'eau de Ginestou dispose des capacités suffisantes pour recevoir l'ensemble de ces nouveaux effluents.
- > **Population, les activités et services**
 - o L'ensemble de ces projets sont compatibles avec les orientations du SCoT de l'agglomération toulousaine qui fixe des objectifs de développement d'habitat et d'emploi afin de répondre à la demande croissante des nouvelles populations arrivant sur le secteur.
- > **Flux, les transports et l'accessibilité**
 - o L'ensemble des projets est réfléchi pour limiter les encombrements au niveau des voies rapides et faciliter la circulation interne des véhicules. La présence (ou future présence) de transports en commun (LMSE, TCSP sur la RD2, Ligne C, prolongement de la ligne B) contribueront à fluidifier le trafic automobile.
- > **Milieu naturel**
 - o Ces projets impliquent une consommation d'espaces actuels naturels ou agricoles. Des mesures de compensations ont été prises lors d'une destruction irrémédiable d'espèces protégées ou d'habitat d'espèces protégés. Il sera notamment remarqué que la compensation du projet de construction/démolition des Floralies correspond au classement d'une grande partie de la ZNIEFF des prairies à Jacinthe de Rome de la ferme de Cinquante en un APPB².

Les effets cumulés au niveau du secteur de la ZAC Toulouse Aerospace seront essentiellement liés à :

- > L'urbanisation de plusieurs sites qui nécessitent des besoins en eau plus importants et donc des rejets d'eaux usées sur les mêmes réseaux
- > L'urbanisation de plusieurs secteurs non imperméabilisés qui rejettent leurs eaux pluviales dans le même exutoire final et nécessitent donc une très bonne gestion des eaux pluviales de ces nouveaux espaces imperméabilisés ainsi que du risque inondation lié à l'Hers qui les concerne.
- > La création de nouveaux logements et emplois sur le secteur global de l'agglomération toulousaine.
- > La croissance du trafic dans un même secteur déjà encombré mais qui connaît déjà des travaux d'amélioration (élargissement de l'A620) et se verra doté de nombreux transports en commun (LMSE, TCSP, prolongement de la ligne B,...)

² APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope.

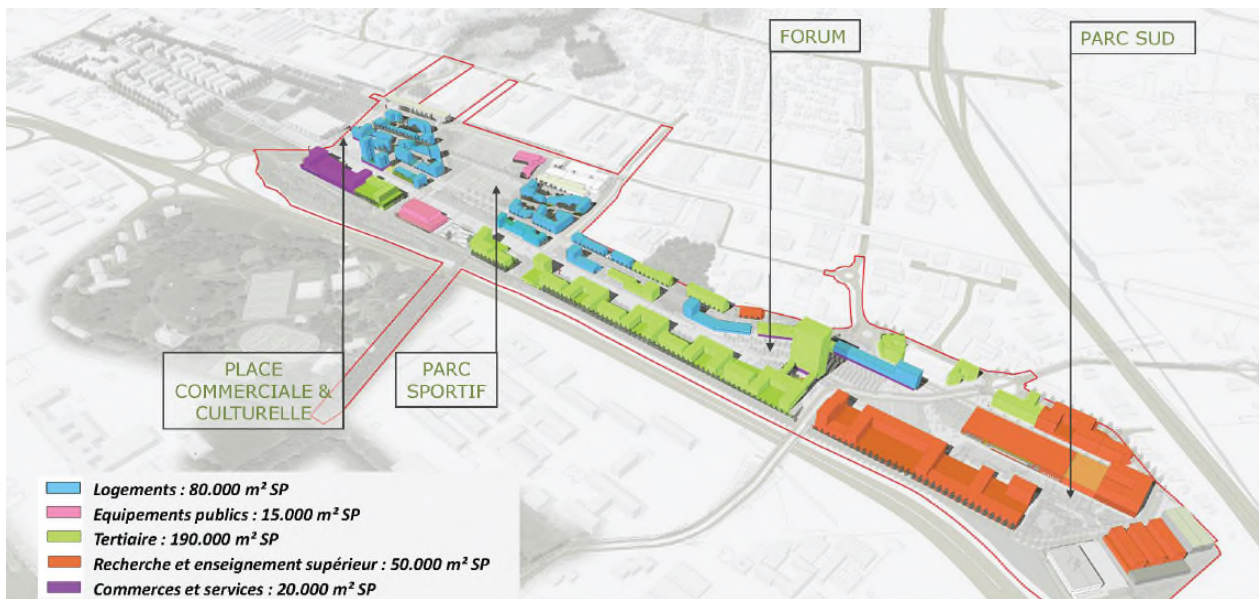


Fig. 27. Vue d'ensemble de la ZAC Toulouse Aerospace (Source : SEURA Architecte, OPPIDEA)

A. Bibliographie

Titre	Date	Auteur	Demandeur
Dossier Loi sur l'eau	Mai 2015	Arcadis	OPPIDEA
Etude d'impact V4	avril 2015	Cap Terre	OPPIDEA
Etude acoustique par à la demande d'OPPIDEA	26.11.2014	Arcadis	OPPIDEA
Diagnostic de pollution pyrotechnique	09.01.2012	SITA Remediation	Communauté Urbaine du Grand Toulouse
Etude Air et Santé	03.12.2014	Arcadis	OPPIDEA
Complément à l'étude d'air : mesures in situ et analyse des impacts	26.05.2015	Technisim	OPPIDEA
Volet Milieu naturel de l'étude d'impact	novembre 2014	Ecotone	OPPIDEA
Diagnostic complémentaire de pollution des sols et des eaux souterraines	31.01.2012	BURGEAP	Communauté Urbaine du Grand Toulouse
Diagnostic archéologique	janvier 2012	INRAP	Communauté Urbaine du Grand Toulouse
Etude agropédologique	février 2014	SG Environnement	OPPIDEA
Etude hygrogéologique	12.11.2014	Alios	OPPIDEA
Etude géotechnique G12	avril 2012	Ginger CEBTP	Communauté Urbaine du Grand Toulouse
Test de perméabilité	mars 2012	Ginger CEBTP	Communauté Urbaine du Grand Toulouse
Attestation dépollution pyrotechnique	Août 2018	DEMINETEC	OPPIDEA
Attestation dépollution chimique	Août 2018	EGIS	OPPIDEA
05012023_ANNEXES_CADRAGE_ENVIRO_OPPIDEA_AEROSPACE	Janvier 2023	Even Conseil	OPPIDEA
05012023_CADRAGE_ENVIRO_OPPIDEA_AEROSPACE	Janvier 2023	Even Conseil	OPPIDEA
06122022_SYNTHESE_CADRAGE_AEROSPACE	Décembre 2022	Even Conseil	OPPIDEA
1 Arrêté CNPN_ZAC TMA	Novembre 2015	DREAL	