

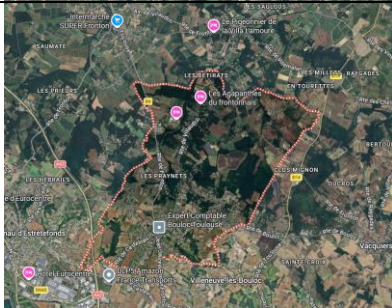


Analyse de site

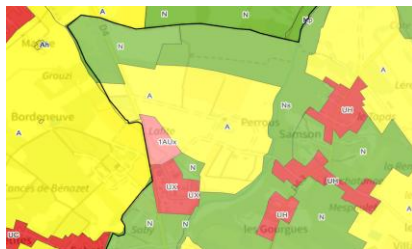
**EXTENSION ZONE LAFITTE, YOLT
Construction d'une zone d'activités
Route de Fronton RD4, 31620 BOULOC**

Numéro de dossier
21190

Contact du rédacteur
Camille Arnoult
06 84 52 51 22
c.arnoult@ekkoia.fr

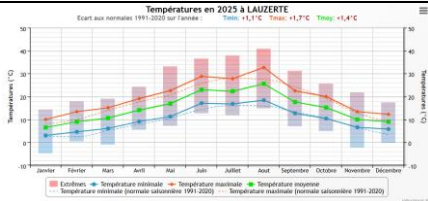
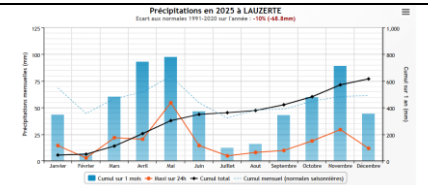
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DE SITE							
Donnée analysée			Impact sur l'opération		Atout Contrainte	Recommandation	Source
1	Localisation du site						
1.1	Adresse	allée de la Gravière et chemin Des Perrous, 31620 Bouluc	L'opération est située dans la commune de Bouluc, ayant une superficie de 52 980 m². Le projet consiste en l'extension de la ZA Lafitte au niveau des parcelles AA n°56 et n°58 à Bouluc (31620).Le site correspond à la partie Sud-Ouest d'un champ agricole de 49 529 m² de superficie. Il est bordé à l'Ouest par la route de Fronton, et au Sud par l'allée de la Gravière et le chemin des Perrous. A noter que la Zone Artisanale Lafitte (ZA) existante est située de l'autre côté de l'allée de la Gravière, soit au Sud du projet d'extension. Le site est localisé à environ 450 m au Nord-Ouest du ruisseau de Sayrac, qui se déverse dans le Tarn 10 km plus loin au Nord-Est.		Non significatif		www.maps.google.fr
1.2	Ville	Bouluc					
1.3	Interco.	Communauté des communes du Fontannais					
1.4	Département	Haute-Garonne					
1.5	Région	Occitanie					
1.6	Cadastre	Liste des parcelles cadastrales: 56 et 58					
1.7	Surface	49 529 m²					

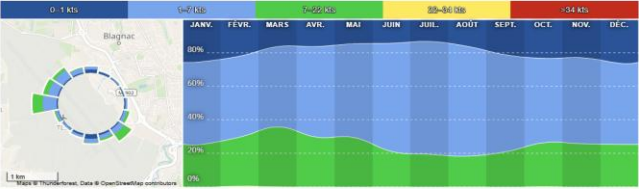
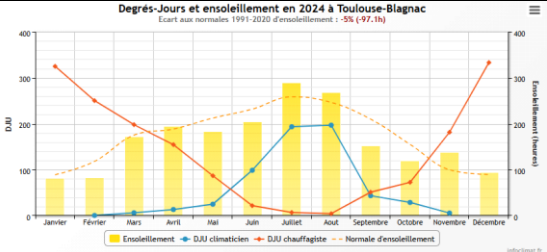
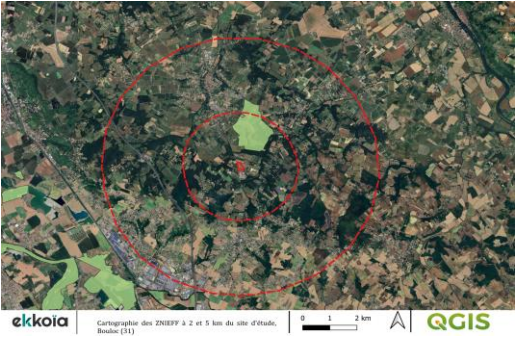
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
1.8	Avoisinants	Avoisinants : Nord : Ancienne parcelle agricole aujourd'hui en friche, dans la continuité de la parcelle étudiée. Ouest : Parcelle viticole bordant la D4 (route de Fronton). Est : Ancienne parcelle agricole aujourd'hui en friche, dans la continuité de la parcelle étudiée. Sud : Zone artisanale de Lafitte, zone d'activités d'environ 24 ha. Zone d'activités  Zone d'activités  D4  Friche agricole 	Non significatif		www.maps.google.fr
1.9	Informations générales	Population (2022) : 4655 Surface commune : 18,6 km² Nb de logements (2021) : 2 010 Prix au m² moyen maison (2026) : 3 042 €/m² Prix au m² moyen apt (2026) : 2 337 €/m² Loyer moyen maison (2026) : 12,5 €/m² Loyer moyen apt (2026) : 13 €/m² L'âge moyen de la population a légèrement augmenté. En 2022, le taux de personnes d'un âge inférieur à 30 ans s'élevait à 34,4 % contre 37,0 % en 2016. Le taux de personnes d'âge supérieur à 60 ans était de 14,6 % en 2022 contre 14,0 % en 2016. En 2022, la commune comptait 2356 hommes pour 2299 femmes, soit un taux de 50,6 % d'hommes. Le taux de chômage des 15 à 64 ans en 2022 était de 6,4 % tandis que le taux d'actifs ayant un emploi était de 80,8 %.	Non significatif		https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-31079 https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-31555

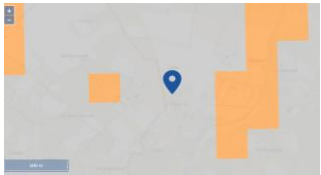
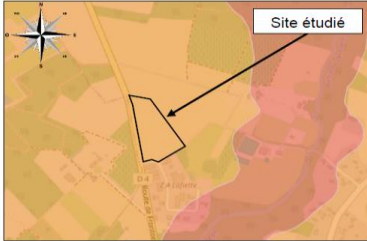
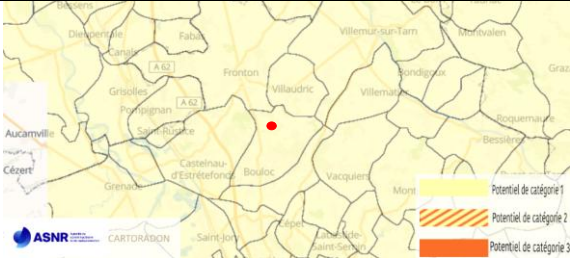
Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
2	Construction ou activité existante		Anciennes parcelles agricoles exploitées jusqu'en 2023, aujourd'hui abandonnées et ayant évoluées en friche. 	Sans objet		
2.1	Type de bâtiment					
2.2	Surface					
2.3	Année de construction					
2.4	Qualités techniques et sanitaires					
2.5	Réseaux enterrés et aériens					
2.6	Historique des activités					
3 Exigences légales et réglementaires						
3.1.1	Réglementation locale	Zone PLU	Les parcelles cadastrales se trouve dans la zone 1AUx du PLU de Bouloc, qui correspond au secteur d'urbanisation à court terme à vocation économique. Des dispositions particulières s'appliquent à cet espace et des objectifs précis y sont fixés. 	Contrainte		
3.1.2		Aménagement des stationnement pour véhicules motorisés	Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier. Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes. Il sera imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur. Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale. Pour les livraisons : > si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ; > si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ; > si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.	Contrainte		
3.1.3		Aménagement des stationnement pour les vélos et poussettes	Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions. D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé aux stationnements sécurisés des vélos. Cet espace conformément au décret devra être surveillé ou comporter un système de fermeture sécurisé. Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer : > la sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre et (dispositifs type arceaux scellés au sol permettant de stabiliser les vélos) ; > le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible. Le dimensionnement des aires de stationnement deux-roues doit correspondre à : > 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m². > 0,75 m² par logement d'une superficie inférieure ou égale à 49 m², > 1,5 m² par logement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² ou un emplacement par logement	Contrainte		
				Concernant la zone urbaine de projet 1AUx, seules les dispositions suivantes s'appliquent : - Les dispositions générales et communes du règlement écrit - Les dispositions graphiques contenues dans les Documents Graphiques du Règlement (DGR) Voir le règlement graphique et écrit concernant la zone UP1 et le cas spécial de l'OAP ZA Lafitte du PLU de Bouloc. https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=1.4038600798840035&lat=43.808406537533756&zoom=15&mlon=1.4047878&mlat=43.809391 https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_31079/399434f42d5e7d432af2e5fa429283d/31079_reglement_graphique_1_20231116.pdf		

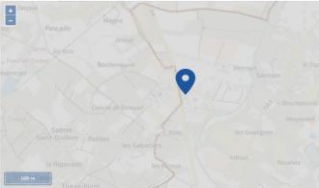
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
3.1.4	Espaces verts	Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales. L'implantation des constructions sera étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante. Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet. Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert. Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes. Les essences d'arbres à planter sont choisies parmi la liste d'essences suivantes : Chêne vert, pédonculé et pubescent, Cormier, Erable champêtre et plane, Orme champêtre, Tilleul des bois, Aulne glutineux, Peuplier noir, Saule Blanc, Bouleau, Châtaignier, Charme, Hêtre, Noyer, Merisier, Alisier torminal, Frêne commun, Pommier, Prunier et le Figuier. Les conifères utilisés en haie taillée sont interdits. OAP ZA LAFITTE : - A l'ouest du site, le long de la RD4, une épaisseur végétale sera créée, sous la forme d'une ourlet végétal semé de fleurs de champs et planté d'arbres tiges sur l'ensemble du linéaire. - La frange Est de l'opération est délimitée par un cadre boisé dense à créer et une poche de nature à préserver. Cet espace de nature est traversé par une liaison douce structurante et offre un cadre de nature qu'il sera possible d'équiper en espace de détente et de loisirs à quelques pas du ruisseau St-Jean et des lotissements le long de la route de Villaudric. Depuis la nouvelle voie créée jusqu'au ruisseau de St-Jean, une liaison douce accompagne la frange Est. Ce cheminement permet l'introduction de nouveaux usages (promenade nature, santé) dans l'opération.	Contrainte		

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
3.1.5		Débit de fuite	Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle : > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas : > Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. > Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.	Contrainte		
3.2	Réglementation générale		GENERALE Le Code de la construction et de l'habitation Le Règlement sanitaire départemental type Le Règlement écrit du PLUi-H de Toulouse Métropole ACOUSTIQUE La NRA 2000 arrêté du 30/06/1999 L'arrêté du 27/11/2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique L'exigence supérieure de CERQUAL : Niveau bruits de chocs entre logements supérieur à 3dB à la réglementation L'Arrêté du 30/05/1996 et 23/07/2013 relatif aux bruits des infrastructures routières THERMIQUE & VENTILATION La réglementation thermique RT2012 a été remplacée par la RE2020 (Réglementation Environnementale 2020) entrée en vigueur le 1er janvier 2022. Elle impose des exigences renforcées en matière de performance énergétique et environnementale La norme NF DTU 68.3 de mars 2021. Elle définit les règles de conception et dimensionnement des installations de ventilation.	Contrainte	Respecter la réglementation nationale	https://www.legifrance.gouv.fr/
3.3	Servitudes (monuments historiques, archéologie préventive, déclaration d'utilité publique, ...)		Le site d'étude est soumis à un PPR concernant le risque des mouvements de terrain lié retrait-gonflement des argiles, avec un aléa modéré.	Contrainte	Se référer au PPRS pour la commune de Bouloc	https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/detail/SEC?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Bouloc&type=adresse&typeForm=adresse&codeInsee=31079&no=1.4

Donnée analysée			Impact sur l'opération		Atout Contrainte	Recommandation	Source	
4	Caractéristiques du milieu physique et naturel							
4.1	Topographie		L'altitude moyenne du site est de 161m. Le site présente une pente légère de 2% en moyenne orientée vers le Nord-Est. Son altitude varie entre 156 à 161 mètres NGF.			Atout	https://www.geoportail.gouv.fr/	
4.2	Nature des sols et géotechnique		Mélange	Formation / type de sol	Prof. (m) échantillon	Contrainte	Le projet nécessite le recours à des fondations profondes ancrées dans le substratum, l'exclusion des dallages sur terre-plein sans traitement préalable, une gestion maîtrisée des eaux pluviales sans infiltration directe, ainsi que des adaptations spécifiques des terrassements et des voiries compte tenu de la faible portance des sols en place.	étude géotechnique de conception G2 – Phase Avant-Projet (G2 AVP) 27/02/2024
		A	1 – Alluvions limono-argilo-sableux	0.1/0.5 à 1.7/2.7				
		B		0.0 à 0.4/0.5				
		C	3 – Alluvions gravelo-argilo-sableuses	1.7/1.8 à 2.1				
		D	1 – Alluvions limono-argilo-sableux	0.5/0.6 à 1.7/2.3				
4.3	Hydrogéologie		D'après l'étude géotechnique de conception G2 AVP, réalisée par Ginger en 2023 : "la présence de la nappe alluviale du Tarn est à prévoir au droit du projet. De plus, la formation d'une nappe temporaire d'imbibition est possible au sein des formations superficielles peu perméables en période météorologique défavorable. Dans le contexte géologique décrit plus haut, peuvent cohabiter plusieurs types de nappes. On distingue, de haut en bas : • une poche d'eau temporaire, de type nappe d'imbibition, pouvant se développer au sein de formations superficielles fines ou remblai éventuel en période météorologique défavorable ; • une nappe alluviale en lien avec le Tarn et développée au droit des alluvions ; • des circulations d'eau souterraines sur le toit du substratum molassique réputé imperméable ou à la faveur de passées sableuses sont envisageables."			Contrainte	La présence potentielle de nappes alluviales et temporaires impose d'intégrer dès la conception des dispositions constructives adaptées, notamment en matière de fondations, de drainage et d'étanchéité des ouvrages.	étude géotechnique de conception G2 – Phase Avant-Projet (G2 AVP) 27/02/2024
4.4.1	Climat	Climat tempéré chaud.			Non significatif			
4.4.2		Température	Température annuelle moyenne 2025 de 15,1°C (Max moy : 19,6°C ; Mini moy : 10,5°C / Max extrême : 38,8 °C ; Mini extrême : -5,4°C)☐					Non significatif
								
4.4.3	Pluviométrie	615,5 mm de précipitation sur 2025 Maximum en 24h :54,5mm // en 1 mois : 97,5 mm			Non significatif			
								

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
4.4.4	Données climatiques	Vent	Régime des vents dominé par le secteur Ouest, avec une vitesse moyenne de 14,8 km/h. Les données sont issues de la station Aéroport de Toulouse-Montaudou, située à environ 30,6 km du site d'étude. Les statistiques annuelles des vents de la station sont basées sur les observations entre 2002 et 2025. 	Non significatif	Adapter l'architecture aux contraintes météorologiques: - protection des entrées de la pluie - orientation du bâtiment pour réaliser des sur-ventilation nocturne en été - masques des futurs bâtiments voisins	https://www.infoclimat.fr/climatologie/annee/2020/rennes-gallie/valeurs/MF35238003.html https://www.meteoblue.com/fr/meteo/semaine/g%C3%A9vez%C3%A9_semaine_3016152
4.4.5		Ensoleillement	1 978 h // moyenne à 165 h par mois avec un bon ensoleillement. 	Non significatif		
4.5	Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type 1		ZNIEFF de type I : "Friche et landes du Frontonnais" à 0,5 km, FR730030497 	Contrainte	Maîtriser les nuisances en phase chantier et l'éclairage nocturne, afin d'éviter toute perturbation des habitats et des espèces d'intérêt patrimonial.	QCIS

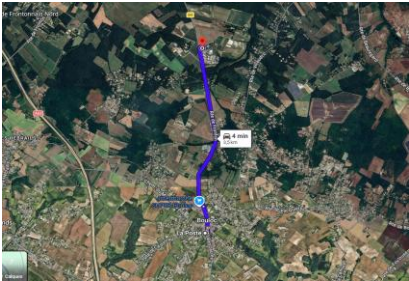
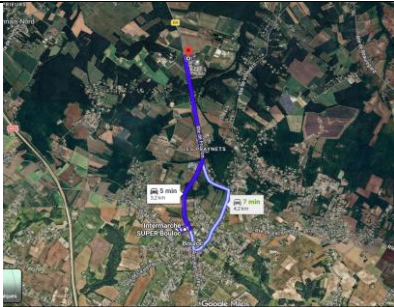
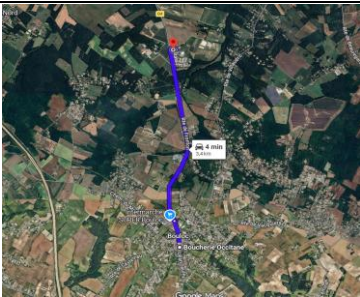
Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
5	Risques naturels et technologiques					
5.1.1	Inondation (PPRI,...)	Remontées de nappes	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave Indice de fiabilité : Faible  Légende : - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE - Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE - Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE - Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE - Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE - Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE - Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE	Non significatif		
5.1.2		Crues	Le site ne se trouve pas sur une zone propice au crues. Cependant dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas : Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau	Non significatif		https://www.georisques.gouv.fr/DDRM35
5.1.3		Rupture de barrage	Le site ne se trouve pas sur une zone propice au rupture de barrage.	Non significatif		
5.2.1	Mouvements de terrain	Sécheresse (retrait-gonflement des argiles)	Risque existant. La commune de Bouloc fait l'objet d'une cartographie des aléas liée à la sécheresse des argiles. De plus, elle est dotée d'un PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé le 18/11/2011 et est considérée comme présentant un risque de mouvement de terrain par tassements différentiels liées aux argiles. Les terrains se situent en zone d'aléa d'exposition moyen aux retraitgonflements des sols argileux. 	Contrainte	Des dispositions spécifiques sont à prévoir pour les fondations et le niveau bas. Se référer à l'étude géotechnique de Ginger CEBTP réalisée en 2023.	
5.2.2		Cavités souterraines (carrières, gypse,...)	Pas de présence de cavités connues à proximité du projet	Non significatif		
5.3	Termite		Niveau d'infestation inconnu. Aucun arrêté.	Non significatif		Observatoire Termité
5.4	Radon		Potentiel radon de catégorie 1. 	Non significatif		https://recherche-expertise.asnr.fr/savoir-comprendre/environnement/connaitre-potentiel-radon-ma-commune
5.5	Foudre		Aucun risque identifié.	Non significatif		Keraunos
			Le projet est en zone de sismicité très faible (1/5).			

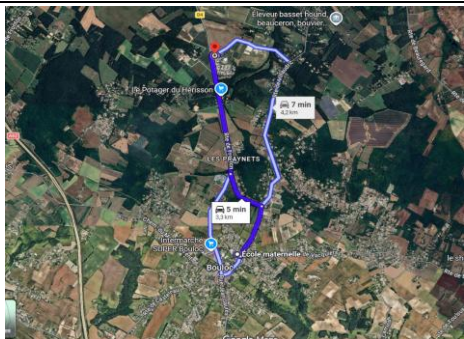
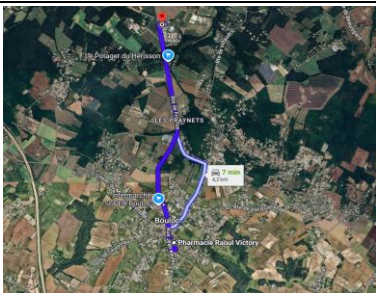
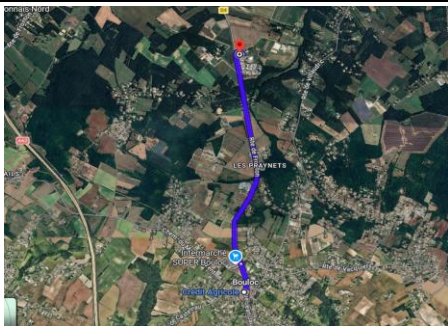
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
5.6	Séisme	 Légende : Sismicité très faible Sismicité faible Sismicité modérée Sismicité moyenne Sismicité forte FAIBLE MODÉRÉ IMPORTANT	Non significatif		https://www.georisques.gouv.fr/

Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
5.7	Incendie	Pas de risque d'incendie sur le site	Non significatif		
5.8	Résilience	La résilience désigne la capacité à absorber un événement extrême et à « rebondir ». Appliqué aux bâtiments, on parle de leur capacité à faire face à des crises (canicules, sécheresses, inondations...) et à reprendre un fonctionnement normal le plus rapidement possible, en ayant « appris » comment mieux se comporter lors de la prochaine crise. Les effets des aléas ayant les impacts les plus significatifs sur l'opération sont identifiés (allant de P1 à P3 avec P1 étant la priorité la plus importante). Les données météo et de risques naturels ont permis de prioriser les aléas suivant: Des choix constructifs et/ou organisationnels réalisés sur l'opération permettant la prise en charge devront être mises en place sur ces opérations. Ci-dessous, vous trouverez des exemples d'actions qui pourront être mises en œuvre: Pour saisir les mesures prises sur l'opération, cliquez sur l'aléa concerné. Vagues de chaleur 1 1 1 Pluies intenses / inondations 1 1 1 Mouvements de terrain 1 1 1 Sécheresse 1 1 1 Tempêtes/Cyclones 2 2 2 Feux de forêt 3 3 3 Vagues de chaleur * Choix de matériaux contribuant à la qualité de l'air intérieur. * Végétalisation des espaces extérieurs permettant de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain. * Limitation de l'imperméabilisation de la parcelle pour maîtriser le phénomène d'îlot de chaleur urbain. * Dispositifs de réduction des consommations d'eau potable. * Dispositifs permettant de limiter les consommations électriques des parties communes : efficacité lumineuse, accès à la lumière naturelle, etc. Situation des températures * Limitation de l'imperméabilisation de la parcelle pour maîtriser le phénomène d'îlot de chaleur urbain. * Végétalisation des parois des bâtiments pour limiter le phénomène d'îlot de chaleur. * Dispositifs de réduction des consommations d'eau potable. * Choix de menuiseries permettant facilement l'installation de moustiquaires ou intégrant celles-ci, à minima pour les chambres, afin de permettre une aération en période estivale.	Contrainte	Les choix constructifs et/ou organisationnels réalisés sur l'opération permettant la prise en charge de ces aléas devront être mis en place.	https://outils.cerqual-pro.net/resilience/
5.8.1	Industries	Le site d'étude n'est pas compris dans zone de servitude d'utilité publique liée à un risque industriel.  Légende : Zones des secteurs d'information sur les sols Zones des sites industriels Localisations des sites industriels Zones des servitudes d'utilité publique Zones des anciens sites industriels et activités de service Localisation des anciens sites industriels et activités de service	Non significatif		
5.8.2	Risques technologiques (PPRT,...)	Transport de matière dangereuse (TMD)	Risque existant : Inexistant	Sans objet	https://www.georisques.gouv.fr/
5.8.3	Risque nucléaire	Pas de risque identifié dans le DDRM.	Non significatif		

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
6	Nuisances					
6.1.1	Sonores	Routiers	Le site se situe à proximité immédiate de la départementale D4., il est séparé par un fossé. Il est également à 2,8km de l'Autoroute A62.	Atout		https://carto.toulouse-metropole.fr/adws/app/sc4e753b-ce24-11e9-bdd8-05afffe7d1d9/index.html
6.1.2		Ferroviaires	Le site ne se trouve pas à proximité d'une voie ferrée issue du réseau ferroviaire.	Non significatif		
6.1.3		Aériens	Le site d'étude ne se trouve pas à proximité de l'aéroport de Toulouse-Blagnac.	Sans objet		https://www.geoportail.gouv.fr/carte
6.1.4		Voisinage	Présence d'une départementale à côté.	Atout		Google maps
6.2	Olfactives		Pas de nuisances olfactives particulières.	Atout		Géorisques Emissions Polluantes
6.3	Visuelles		Le site d'étude est entouré de parcelle de vignes et d'ancienne parcelle agricole, entraînant peu de nuisances visuelles.	Atout		Google maps
6.4	Electromagnétiques		Aucune antenne présente à moins de 500m du site d'étude.	Non significatif		CartoRadio

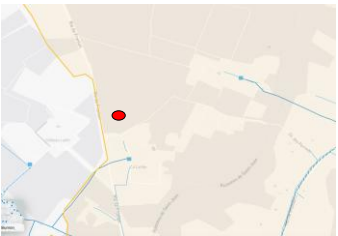
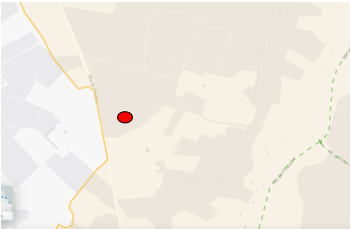
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
7	Qualité de l'environnement				
7.1	Air extérieur	La moyenne mesurée pour la ville de Bouloc pour les PM10 sur les 30 derniers jours est inférieure au seuil d'alerte fixé par l'OMS ($4,4 \mu\text{g}/\text{m}^3 \leq 10 \mu\text{m}$), tandis que la moyenne de PM2,5 est 1,2 fois la valeur du seuil annuelle ($6 \mu\text{g}/\text{m}^3$). La qualité de l'air est BONNE. 	Atout		https://www.lqair.com/fr/france/occitanie/toulouse
7.2	Pollution des sols et des sous-sols	Il n'y a pas d'anciens site industriels ou d'activités de service recensés sur la commune.	Non significatif		https://www.georisques.gouv.fr/
7.3	Nappes phréatiques	Relevé du 15/01/2026 Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.	Atout		BRGM
7.4	Eau potable	Relevé du 26/01/2026 à 10h17 Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. 	Atout		Orobnat eau potable

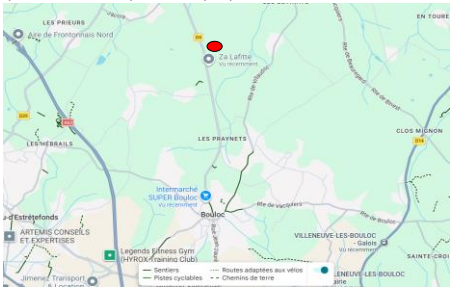
Donnée analysée		Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
8	Ressources locales et réseaux				
8.1	Commerces, équipements (distances à pied inférieures à 5 km +/- 1 km)	Poste	Atout		https://www.annuaire-mairie.fr
		La Poste, 3 Pl. de la République, 31620 Boulac 3,5km 			
		Commerce d'alimentation générale			
		Intermarché SUPER Boulac, 2 Rue du Château, 31620 Boulac 			
		Autres commerces d'alimentation	Atout		
		Boucherie Occitane, 26 Rue Jean Jaurès, 31620 Boulac 3,4 km 			
		Mairie, 55 Rue Jean Jaurès, 31620 Boulac 3.2 km 			

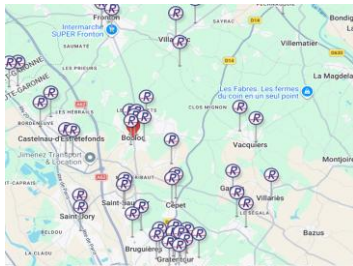
Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
		Crèche ou école maternelle ou primaire	4 Rue de la Gare, 31620 Bouloc 3,5 km 			
		Pharmacie	Pharmacie Raoul Victory, 3 Rue de la Pégou, 31620 Bouloc 4,2 km 			
		Banque	Crédit Agricole, 31620 Bouloc 3,4km 			
8.2.1	Eaux	Potable (AEP)	Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau, conformément à la réglementation en vigueur. Le branchement doit être équipé d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.	Contrainte		
8.2.2		Pluviales (EP)	Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle : > par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable > par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles > le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.	Contrainte		

Concernant la zone 1AUX, seules les dispositions suivantes s'appliquent :
 - Les dispositions générales et communes du règlement écrit
 - Les dispositions graphiques contenues dans les Documents
 Prescriptions de Règlement (RPR)

https://data.geopf.fr/annexes/gpu/documents/DU_31079/399434142d5e47449b9f55a9909a9109.pdf

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
8.2.3		Usées (EU)	Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome et être évacuées conformément à la réglementation en vigueur. Le niveau altimétrique du point de rejet des eaux usées des bâtiments et installations projetés devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Il est précisé que ce raccordement sera rendu obligatoire. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.	Contrainte	Graphiques du Règlement (DGR)	70453a2a2e0a429203031079-reglement_20250206.pdf
8.3.1	Energies	Electricité (HT, MT, BT)	Des réseaux électriques sont disponibles à proximité.  ■ Postes distribution --- Ligne souterraine — Moyenne tension — Basse tension	Atout		https://dataviz.agenceoore.fr/cartographie-reseaux/
8.3.2		Gaz	Aucun réseau de gaz est disponible à proximité.  — Gaz - Distribution	Atout		

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
8.3.3		Réseau de chaleur	Il n'y a pour le moment pas de réseau de chaleur à proximité de cette adresse.	Non significatif		https://www.observatoire-des-reseaux.fr/cartographie/
8.4.1	Modes de déplacement (distances à pied inférieures à 500m et fréquences)	Routiers	Les routes A62, D63, D4 sont accessibles à proximité du site.	Atout		Google maps
8.4.2		Ferroviaires	La gare la plus proche du site d'étude, est celle de de Castelnau-d'Estrefonds (8,8km). Elle est desservie par des TER.	Atout		
8.4.3		Bus, métro, tram,...	Il n'y a ni bus, métro ou tram à proximité du site étudié ou de la ville de Bouloc	Contrainte		
8.4.4		Doux	Peu de pistes cyclables sont présentes à proximité directe de l'opération. Les plus près se trouvent en centre ville de Bouloc 	Contrainte		

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
9	Potentiel pour les énergies renouvelables					
9.1	Solaire thermique	Le potentiel solaire sur toiture est intéressant (entre 50 000 et 400 000 kWh/an). Ce potentiel permet l'installation des panneaux solaires. Le site se trouve sur une zone d'accélération de la production d'énergies renouvelable (ZAER) solaire, ainsi la zone est jugée compatible avec l'implantation de solaire photovoltaïque (toitures, ombrières, parfois au sol) 	Atout	Réaliser une étude faisabilité énergétique permettant d'étudier ces solutions	Carte IGN ENR	
9.2	Solaire photovoltaïque					
9.3	Biomasse	Adopté par la Région en novembre 2019, le Schéma Régional Biomasse, co-élaboré par l'Etat et la Région, définit les objectifs régionaux de développement de l'énergie à partir de la biomasse en Occitanie en cohérence avec le Programme Régional de la Forêt et du Bois (PRFB), la Stratégie Nationale de Mobilisation de la Biomasse (SNMB) ou encore le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).			Atout	https://www.laregion.fr/Le-Schema-Regional-Biomasse
9.4	Géothermie	Pas de projet de géothermie de surface autour du site.			Non significatif	Geothermies
10	Services collecte et recyclage					
10.1	Dispositif de collecte	Recyclerie, Emmaüs	Association Recyclerie Motoculture, 616 Chem. de la Bordette, 82170 Pompignan, à 9km	Non significatif		pagesjaunes.fr
		Textiles, linges de maison chaussure etc.	Des conteneurs d'apport volontaire sont présent à proximité de l'opération. 	Atout		https://www.lerelais.org/oudonner.php
		Eco-organisme (Ecologic, Eco-système, Eco-emballages)	Le magasin MDA se trouve 13 Av. de Fontréal, 31620 Villeneuve-lès-Bouloc, soit à 9km de l'opération. Il récupère les ampoules, les tubes "néons", les appareils électriques et électronique et les piles.	Non significatif		Ecosystem

Donnée analysée			Impact sur l'opération	Atout Contrainte	Recommandation	Source
11	Gestion des déchets					
11.1	Généralités		La gestion des déchets est assurée par la CC de Frontanais.	Non significatif		http://www.mairie-boulac.fr/developpement-durable/environnement
11.2	Dotation (PLU, règlement sanitaire départemental,...)		Dispositions générales : Une ou plusieurs aire(s) de présentation des déchets ménagers doivent être prévues en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conformes aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets.	Contrainte		
11.3.1	Modalité de collecte (types, emplacement,...)	Ordures ménagères	Bac à ordures ménagères grenat ou colonne grenat	Non significatif		
11.3.2		Emballages / papiers	Bac à couvercle jaune ou colonne jaune			
11.3.3		Verre	Bornes d'apport volontaire pour le verre			
11.3.4		Déchets verts	Absence de bacs pour les déchets verts			
11.3.5		Encombrants	Déchetterie ou sur demande			
11.4.1	Fréquence de collecte	Ordures ménagères	1 fois par semaine	Atout		
11.4.2		Emballages / papiers	Tous les 15 jours			
11.4.3		Verre	Bornes de collecte			
11.4.4		Déchets verts	Sur demande			
11.4.5		Encombrants	Sur demande			
11.5	Déchetteries		Déchetterie de Fronton se trouve Avenue des Vignerons - 31620 FRONTON, soit à 5,4km m de l'opération.	Atout		
11.6	Compost			Sans objet		
12	Gestion des nuisances du chantier					
12.1	Accessibilité		L'accès au projet pourra se faire par la route de Fronton (au sud-ouest) ou par le chemin des Perrous (au sud). 	Atout		
12.2	Sensibilité du voisinage		Le voisinage est constitué de zones d'activités donc moins sensibles aux nuisances du chantier	Contrainte		
12.3	Approvisionnement en matériaux (département / *EPCI)	0220 (ex. forestière)	41	Atout	L'approvisionnement en matériaux peut se faire entièrement de manière locale. Etudier avec les entreprises les filières d'approvisionnement les plus proches	http://www.aef.cci.fr/rechercheMulticritere
		0811 (extraction pierres)	56			
		2332 (fab. briques)	9			
		2363 (béton prêt emploi)	77			
		4673 (com. de gros)	687			
12.4	Evacuation des déchets (dans un rayon de 20 km)	Déchets dangereux	8	Atout	La gestion des déchets peut entièrement se faire de manière locale. Etudier avec les entreprises les filières de récupération les plus proches	www.dechets-chantier.fbatiment.fr
		Déchets non dangereux	10			
		Déchets inertes	4			
		Plateforme de tri	10			