



SCCV LABEGE LOT D1A

PROJET ZAC ENOVA – ILOT D1A

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS - ANNEXES

Version du 16/04/2026

Informations relatives au document

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Auteur(s)	Chouhoub FATTOUCH
Volume du document	Demande d’examen au cas par cas - Annexes
Version	VF
CERFA	Cerfa-14734-Lot D1A-ZAC ENOVA-VF

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Version	Date	Rédigé par	Visé par	Modifications
V0	10/05/26	C. FATTOUCH	O. ROMEJON	Première édition
VF	16/04/26	C. FATTOUCH	O. ROMEJON	Prise en compte des commentaires de la SCCV Labege lot D1A

DESTINATAIRES

Nom	Entité
Samuel GODINEAU	SCCV Labege Lot D1A
Anne-Sophie VASSORT	

SOMMAIRE

1	ANNEXES OBLIGATOIRES.....	6
1.1	Annexe 1 – Informations nominatives relatives au Maître d’Ouvrage ou pétitionnaire.....	7
1.2	Annexe 2 – Décision administrative soumettant le projet au cas par cas.....	8
1.3	Annexe 3 – Plan de situation au 1/25 000.....	9
1.4	Annexe 4 – Photographies datées de la zone d’implantation.....	10
1.4.1	Environnement proche du projet.....	11
1.4.2	Environnement lointain	13
1.5	Annexe 5 – Plans du projet	14
1.6	Annexe 6 – Plan des abords du projet	18
1.7	Annexe 7 – Plan du projet par rapport aux sites Natura 2000.....	19
2	ANNEXES FACULTATIVES.....	20
2.1	Annexe facultative 1 – Description du projet	21
2.1.1	Contexte	21
2.1.2	Histoire du site.....	21
2.1.3	Cadre réglementaire.....	21
2.1.4	Prescriptions urbaines et paysagères.....	22
2.1.4.1	Programme d’aménagement du lot D1A	22
2.1.4.2	Implantation.....	22
2.1.4.3	Morphologie urbaine	22
2.1.4.4	Accès, desserte, stationnement.....	23
2.1.4.5	Les espaces paysagers	23
2.1.5	Prescriptions architecturales	24
2.1.5.1	Prescriptions de base	24
2.1.5.2	Adaptation des logements au changement climatique	24
2.1.5.3	Gestion des eaux.....	25
2.1.6	Planning prévisionnel.....	26
2.2	Annexe facultative 2 – PLU de Labège.....	27
2.2.1	Extrait du plan de zonage	28
2.2.2	Extrait du plan des servitudes	30
2.2.3	Compatibilité du PLU de Labège.....	31
2.2.3.1	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	31
2.2.3.2	Traitement des clôtures.....	31
2.2.3.3	Obligations en matière d’espaces végétalisés.....	31
2.2.3.4	Normes de stationnement	31
2.3	Annexe facultative 3 – PPRI du Bassin de l’Hers-Mort « moyen »	32
2.4	Annexe facultative 4 - Sensibilité environnementale	33
2.4.1	Enjeux en lien avec le milieu physique – Préservation du territoire	34
2.4.2	Enjeux en lien avec le milieu naturel – Préservation de la biodiversité	35
2.4.3	Enjeux en lien avec le patrimoine et le paysage	49

2.4.4	Enjeux en lien avec le milieu humain	50
2.5	Annexe facultative 4 – Incidences pressenties du projet et mesures associées.....	52
2.5.1	Évaluation des impacts potentiels/ mesures	52
2.5.2	Modalités de suivis et effets en phase travaux	55
2.5.2.1	Mesures d’accompagnement environnemental de chantier	55
2.5.2.2	Mesures relatives aux moyens d’intervention en cas de pollution accidentelle	55
2.6	Annexe facultative 5 – Rapports SSP du SOCOTEC Environnement	56

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Plan de situation de projet (Géoportail)	9
Figure 2 Photographies du site dans son environnement proche ; 08/04/2026.....	12
Figure 3 Environnement lointain du projet (image satellitaire Google Earth)	13
Figure 4 Programme d’aménagement du Lot D1A (OXYGEO, Décembre 2025).....	14
Figure 5 Plan masse du lot D1A (BUREAU DES PAYSAGES, 2026)	15
Figure 6bis Plan masse du lot D1A (BUREAU DES PAYSAGES, 2026).....	16
Figure 7 Principe volumétrique du projet (BUREAU DES PAYSAGES, 2026)	17
Figure 8 Plan du projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches en vert ZSP (Zone de Protection Spéciale) et en marron ZSC (Zone Spéciale de Conservation) (Géoportail)	19
Figure 9 Photographies aériennes du site dans le temps (Sémofi, 2026)	21
Figure 10 Programme d’aménagement du lot D1A (QUARTUS, 2026).....	22
Figure 11 Programme d’implantation du projet (Devilliers & Associés, 2026)	22
Figure 12 Morphologie urbaine du projet (BUREAU DES PAYSAGES, 2026)	23
Figure 13 les espaces paysagers (Devilliers & Associés, 2026)	23
Figure 14 les cheminements et transparences paysagères (Bureau des Paysages, 2026)	23
Figure 15 positionnement des halls d’entrée (Devilliers & Associés, 2026)	24
Figure 16 plan d’étages courants : Double orientation et surfaces extérieurs (Bureau des Paysages, 2026)	24
Figure 17 Exemples de noues en pied d’immeuble (D&A, AMO Urbanwater)	25
Figure 18 Coupe de principe de gestion des pluies moyennes à la source (D&A, AMO Urbanwater)	25
Figure 19 Coupe de principe de gestion des pluies exceptionnelles, pluie 100 ans (D&A, AMO Urbanwater).....	26
Figure 21 : Extrait du règlement graphique du PLU de Labège (Géoportail-urbanisme)	28
Figure 22 : Extrait du plan des servitudes d’utilité publique du PLU de la commune de LABEGE (Géoportail-urbanisme).....	30
Figure 23 Extrait du PPRI du Bassin de l’Hers-Mort « moyen » - Commune de Labège	32
Figure 24 Extrait de la carte géologique de VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS (n°1010).....	34
Figure 25 Contexte hydrographique (DAE ZAC ENOVA, 2023)	35
Figure 26 périmètres de protection et d’inventaires (DAE ZAC ENOVA ENOVA, 2023)	36
Figure 27 Carte d’emplacement des enjeux habitats naturels remarquables en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023).....	38
Figure 28 Carte d’emplacement des enjeux espèces végétales protégées en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023).....	39
Figure 29 Carte d’emplacement des enjeux insectes remarquables en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)	40
Figure 30 Carte d’emplacement des enjeux amphibiens au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)	41

Figure 31 Carte d’emplacement des enjeux reptiles au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023) 42

Figure 32 Carte d’emplacement des enjeux oiseaux remarquables protégés au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023) 43

Figure 33 Carte d’emplacement des enjeux mammifères terrestres en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023) 44

Figure 34 Carte d’emplacement des enjeux chiroptères en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023) 45

Figure 35 Carte d’emplacement des enjeux continuités écologiques en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023) 46

Figure 36 Zones humides et sondages pédologiques au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023) 47

Figure 37 Synthèse des enjeux écologiques au niveau de la ZAC ENOVA en 2021 (DAE ZAC ENOVA, 2023) 48

Figure 38 Synthèse des enjeux liés au paysage et au patrimoine (DAE ZAC ENOVA, 2023) 49

Figure 39 Synthèse des enjeux liés au milieu humain au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023) 51

1 ANNEXES OBLIGATOIRES

1.1 Annexe 1 – Informations nominatives relatives au Maître d'Ouvrage ou pétitionnaire

La demande d'examen au cas par cas étant adressée à l'autorité environnementale par voie électronique, l'annexe au document CERFA n°14734 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » fait l'objet d'un document numérisé particulier joint avec le CERFA 14734 complété et le présent mémoire regroupant les autres annexes demandées ou volontairement transmises.

1.2 Annexe 2 – Décision administrative soumettant le projet au cas par cas

Cette annexe n'est pas fournie car le projet ne fait pas l'objet d'un examen au cas par cas dans le cadre du dispositif prévu aux I et II de l'article R.122-2-1 du code l'environnement (clause filet).

1.3 Annexe 3 – Plan de situation au 1/25 000

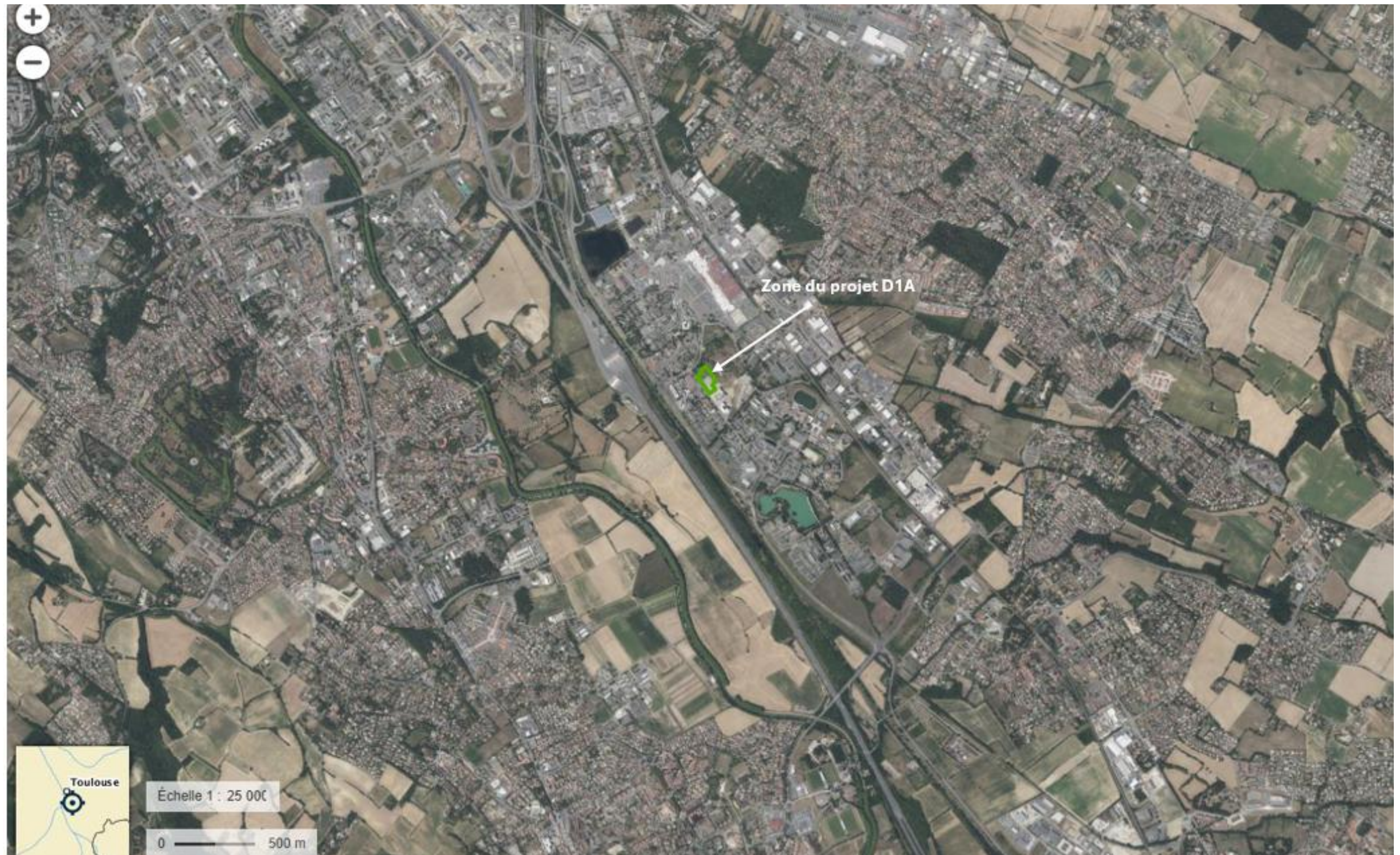


Figure 1 : Plan de situation de projet (Géoportail)

1.4 Annexe 4 – Photographies datées de la zone d'implantation

Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain

1.4.1 Environnement proche du projet

Date des photographies : 08/04/2026





Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

Figure 2 Photographies du site dans son environnement proche ; 08/04/2026

1.4.2 Environnement lointain



Figure 3 Environnement lointain du projet (image satellitaire Google Earth)

1.5 Annexe 5 – Plans du projet

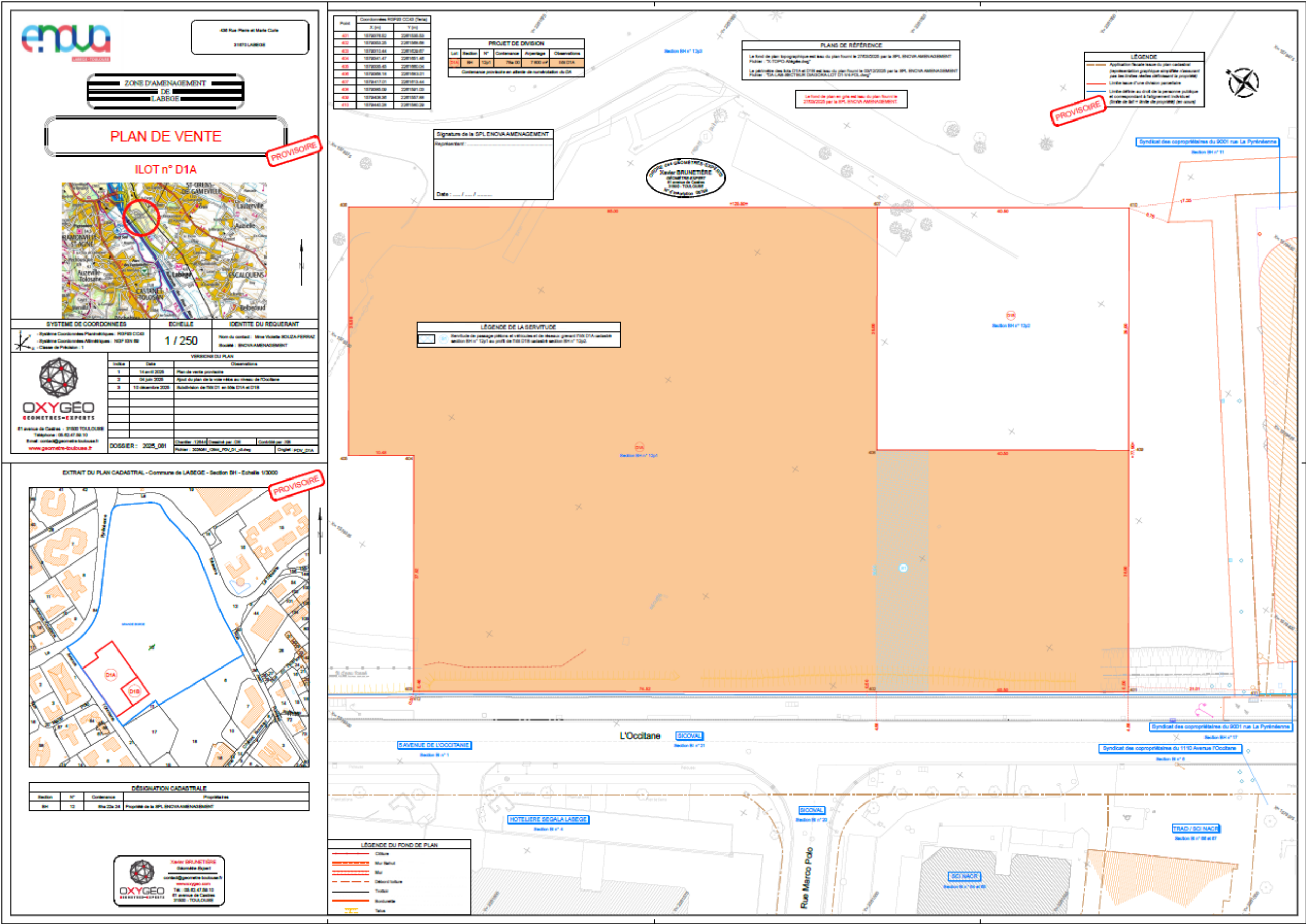


Figure 4 Programme d'aménagement du Lot D1A (OXYGEO, Décembre 2025)



Figure 5 Plan masse du lot D1A (BUREAU DES PAYSAGES, 2026)

Nota : le présent examen au cas par cas porte uniquement sur le périmètre du lot D1A



Figure 6bis Plan masse du lot D1A (BUREAU DES PAYSAGES, 2026)



Figure 7 Principe volumétrique du projet (BUREAU DES PAYSAGES, 2026)

1.6 Annexe 6 – Plan des abords du projet

Le projet n'est pas soumis aux rubriques visées par cet annexe.

1.7 Annexe 7 – Plan du projet par rapport aux sites Natura 2000

Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.



Figure 8 Plan du projet par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches en vert ZSP (Zone de Protection Spéciale) et en marron ZSC (Zone Spéciale de Conservation) (Géoportail)

2 ANNEXES FACULTATIVES

2.1 Annexe facultative 1 – Description du projet

2.1.1 Contexte

Le projet consiste en la réalisation d’une opération de logements, dans le cadre d’une cession foncière par la SPL ENOVA à LABEGE nommée îlot D1A, située dans le périmètre de la ZAC.

Le projet se situe sur la commune de LABEGE dans la périphérie de Toulouse et sur la communauté de communes du SICOVAL.

L’îlot D1A de la ZAC ENOVA représentent une superficie de 7 800 m² et sera prochainement détaché de la plus grande parcelle cadastrée section BH numéro 12. Le site est délimité à l’Ouest et au Nord par des voies de circulation, au Sud par un bâtiment de bureaux et à l’Est par des espaces végétalisés. Il s’agit d’une partie de l’ancien site SANOFI.

Le site est actuellement occupé en grande partie par un parking, et par de la friche.

La Maîtrise d’Ouvrage est la SCCV LABEGE Lot D1A (société formée par QUARTUS ENSEMBLIER URBAIN et AIRE NOUVELLE).

2.1.2 Histoire du site

L’étude des anciennes photographies aériennes permettent de mettre en évidence que la zone du projet était libre de toute construction jusqu’en 2020. Par ailleurs, la parcelle était occupée dans sa partie Nord par l’innopole de Labège jusqu’en fin 2015, avant sa disparition.

Par la suite, la zone du projet a été aménagée avec un parking pour véhicules ainsi qu’une base vie de chantier pendant la construction des bureaux voisins.



Figure 9 Photographies aériennes du site dans le temps (Sémofi, 2026)

2.1.3 Cadre réglementaire

Le Conseil de Communauté du SICOVAL a approuvé par délibération n°S201810020 en date du 08/10/2018, complétée par délibération n°S201906006 en date du 03/06/2019, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation et d’élaboration de ce nouveau projet ZAC ENOVA Labège Toulouse à LABEGE. Il a ensuite approuvé le bilan de concertation dans sa délibération du 04/11/2019. La délibération n°202012012 du 07/12/220 a approuvé le premier avenant à la concession d’aménagement.

Par arrêté en date du 03/10/2024, le préfet a délivré à la SPL ENOVA AMENAGEMENT, l’autorisation environnementale du projet de ZAC ENOVA. À noter, que cette autorisation porte notamment sur :

- L’autorisation au titre de la loi sur l’eau,
- L’autorisation au titre de la destruction d’espèces protégées,
- L’autorisation au titre du défrichement,
- L’autorisation au titre des incidences NATURA 2000,
- L’autorisation de porter atteinte aux allées et alignements d’arbres.

Par délibération n°SC2024101 en date du 07/10/2024, le Conseil de Communauté de Communes du SICOVAL a approuvé le dossier de création et de réalisation de la ZAC ENOVA.

2.1.4 Prescriptions urbaines et paysagères

2.1.4.1 Programme d'aménagement du lot D1A

Le Maître d’Ouvrage envisage de réaliser, un ensemble immobilier à usage de logements et de commerces sur une surface de plancher totale d’environ 13 977 m² SDP et comprenant 6 bâtiments de hauteurs variants entre R+5 et R+8 ainsi que les aires de stationnement en RDC, R+1 et R+2 requises par les dispositions réglementaires applicables.

La constructibilité indicative du lot est répartie de la manière suivante :

■ Pour le lot D1A

Le projet prévoit la construction d'une surface de plancher d'environ 13 977 m² répartie en plusieurs programmes prévisionnels :

- 162 logements : LLI, BRS, Logements en Accession Libre,
- Résidence Jeunes Actifs de 114 logements (T1 et T2)
- 3 locaux d'activités en RDC.
- 135 stationnements.

La répartition prévisionnelle par bâtiment est la suivante :

- Bâtiment A : 38 logements BRS
- Bâtiments B et C : 64 logements en accession libre et 1 local d'activité en RDC.
- Bâtiments D et E : Stationnements en RDC/R+1/R+2 et 60 logements LLI dans les étages supérieurs.
- Bâtiment F : 2 locaux d'activités en RDC et une résidence jeunes actifs de 114 logements.

A ce stade, la programmation des locaux d'activités en RDC est d'accueillir un tiers-lieu artistique pour 460 m² ou encore un cabinet médical pour 237 m². Ces locaux d'activités en RDC seront livrés brut de béton et fluide en attente.



Figure 10 Programme d'aménagement du lot D1A (QUARTUS, 2026)

2.1.4.2 Implantation

Du côté Ouest (Avenue de l’Occitane), un recul planté sera réalisé (5 mètres).

Du côté Sud (Porte du parc), le bâtiment sera à l’alignement.

Du côté Est (Futur Parc DIAGORA), les bâtiments de logements seront en recul (minimum 2 mètres).

Du côté Nord, les bâtiments seront en recul (minimum 4 mètres).

L’ensemble des reculs et les intervalles entre bâtiments seront largement plantés dans le but de créer une continuité avec le parc DIAGORA.

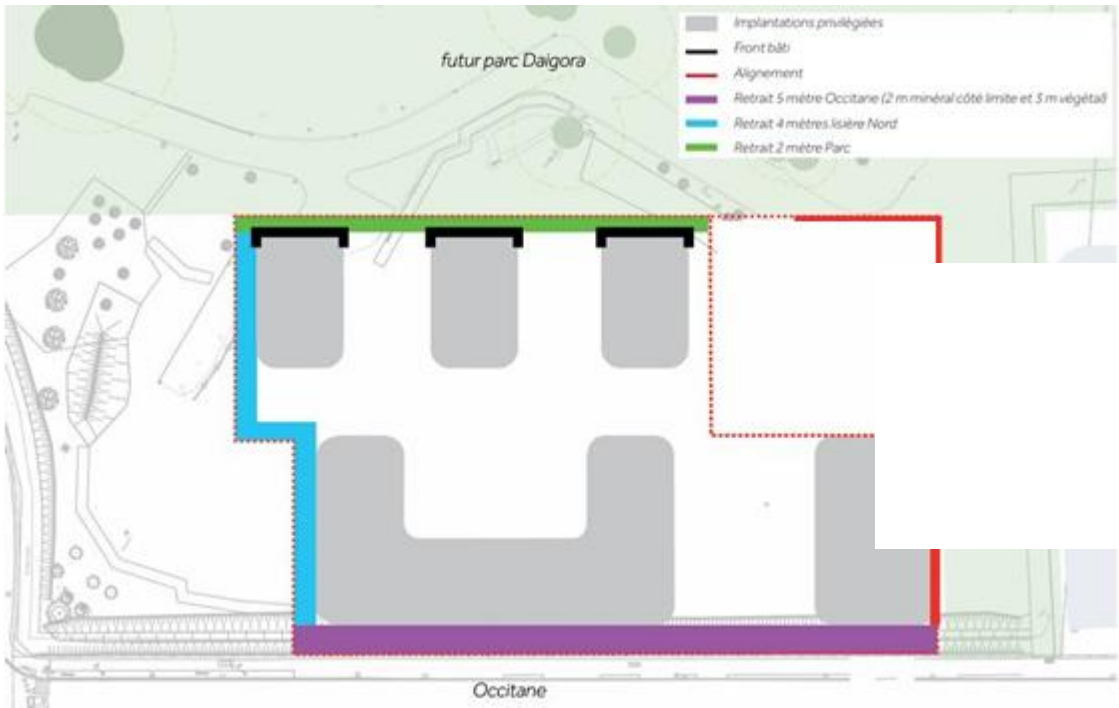


Figure 11 Programme d'implantation du projet (Devilliers & Associés, 2026)

2.1.4.3 Morphologie urbaine

La morphologie des bâtiments se répartira selon un épannelage :

- Bâtiment A – R+7
- Bâtiments B et C – R+6
- Bâtiment D – R+8
- Bâtiment E – R+6
- Bâtiment F – R+7



Figure 12 Morphologie urbaine du projet (BUREAU DES PAYSAGES, 2026)

2.1.4.4 Accès, desserte, stationnement

Le stationnement sera géré au sein d'un socle en rez-de-chaussée/R+1/R+2 (socle des bâtiments D & E).
Des cheminements piétons permettent d'accéder aux différents halls. Ils permettent aussi de rentrer sur le lot depuis le parc Diagora (et en direction de l'accès métro).

2.1.4.5 Les espaces paysagers

La qualité du sol et donc la pleine terre jouent un rôle primordial dans le développement des arbres. L'effet d'îlot de fraîcheur étant recherché, le lot sera le plus riche possible en pleine terre et largement planté.
Les retraits paysagers seront aussi en pleine terre afin de pouvoir planter qualitativement les limites et ainsi créer des transitions fluides du public vers le privé. Des porosités paysagères seront recherchées entre le cœur d'îlot et le futur parc de Diagora.
Les espaces verts du projet devront respecter l'atteinte du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,40 conformément au PLU. A ce stade de projet le niveau 0,46 est atteint. Si des clôtures sont prévues pour des raisons de sécurité, elles devront obligatoirement être toutes qualitatives et s'intégrer parfaitement à leur environnement.

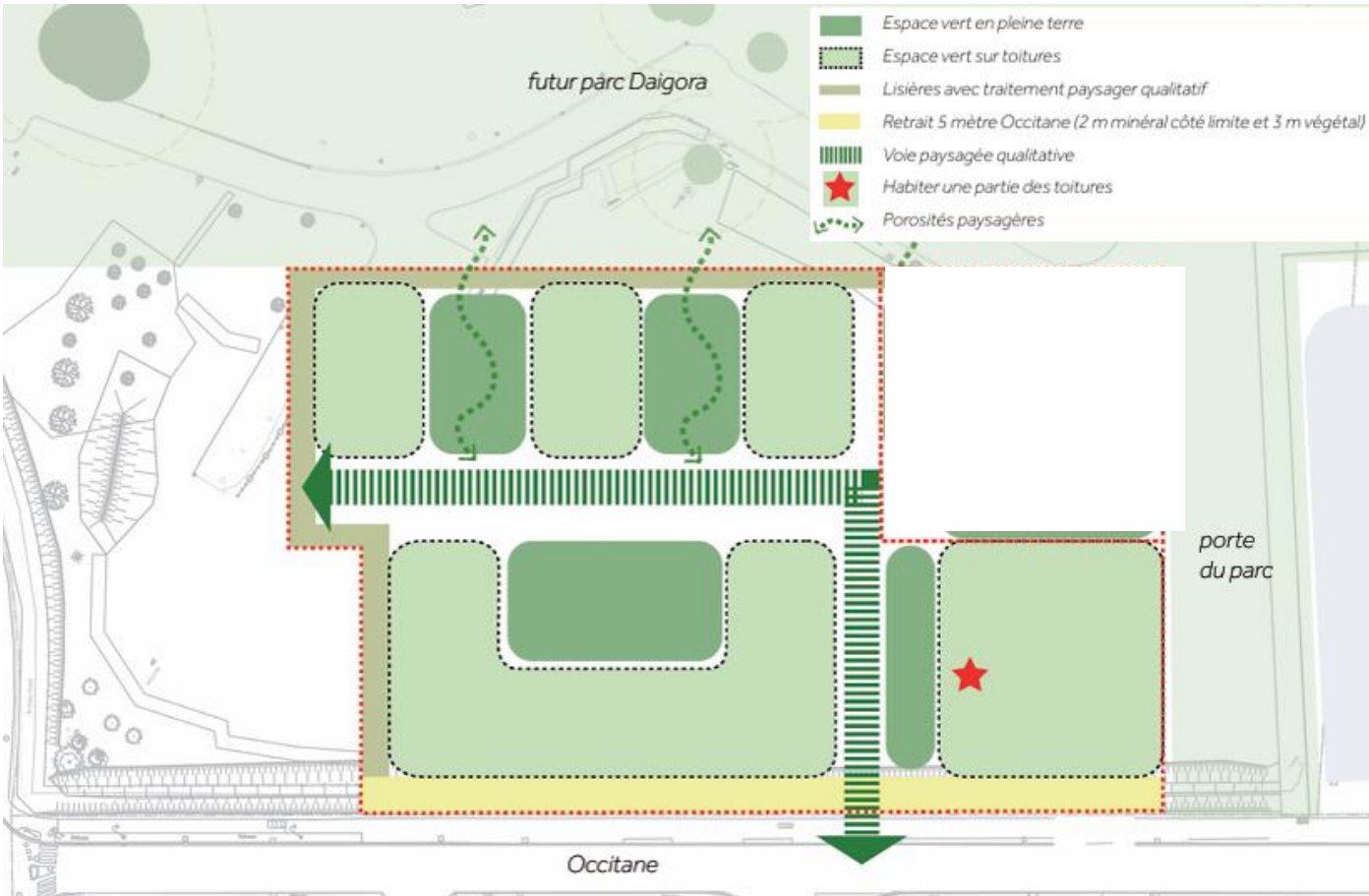


Figure 13 les espaces paysagers (Devilliers & Associés, 2026)

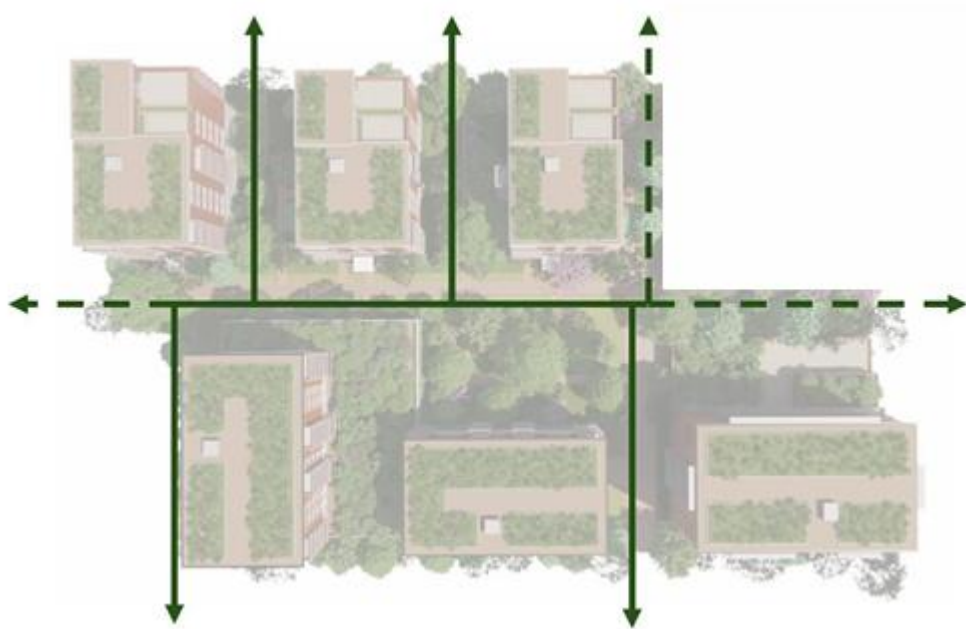


Figure 14 les cheminements et transparences paysagères (Bureau des Paysages, 2026)

2.1.5 Prescriptions architecturales

2.1.5.1 Prescriptions de base

2.1.5.1.1 Organisation générale des logements

Les logements sont organisés selon une séparation lisible entre espaces jour et nuit. Les circulations sont rationnelles afin de limiter les surfaces perdues et d'améliorer la lisibilité des plans.

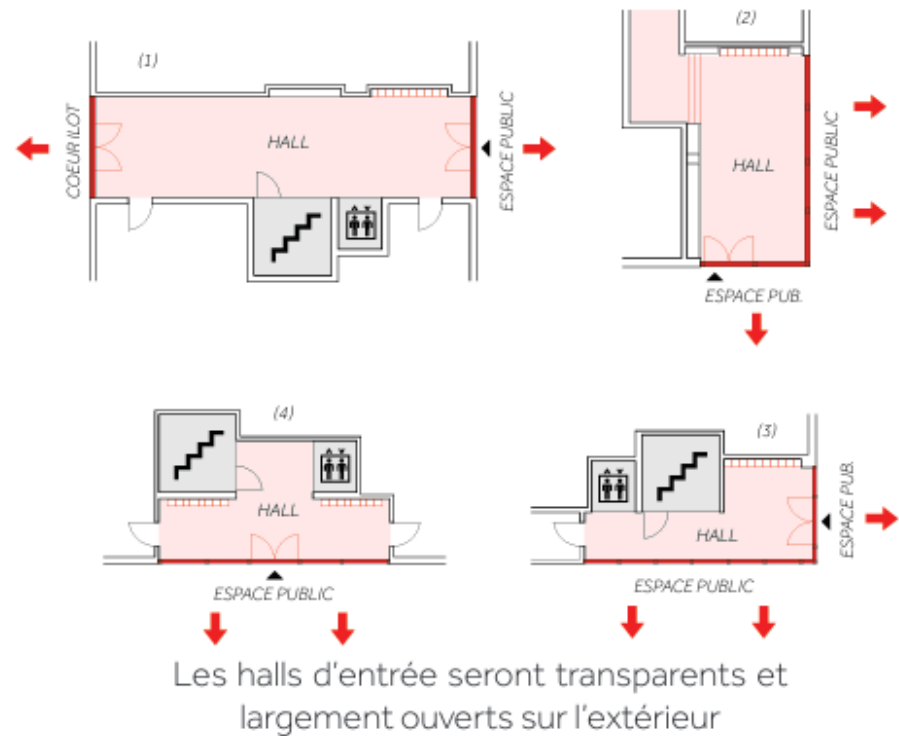


Figure 15 positionnement des halls d'entrée (Devilliers & Associés, 2026)

2.1.5.1.2 Lumière naturelle, espaces extérieurs

On visera des logements assez largement ouverts sur l'extérieur avec un objectif de surface vitrées par rapport à la SHAB de 20%.

Chaque logement familial sera équipé d'une loggia, d'une terrasse ou d'un jardin afin de profiter d'un espace extérieur.

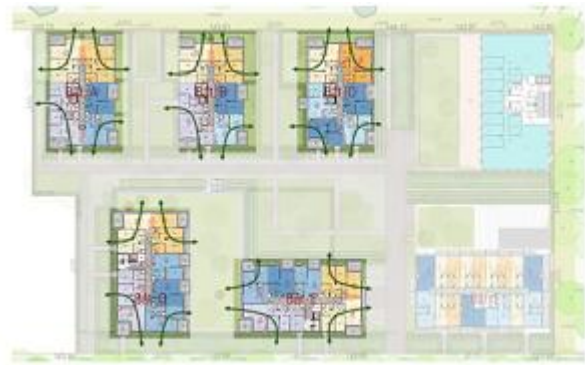


Figure 16 plan d'étages courants : Double orientation et surfaces extérieurs (Bureau des Paysages, 2026)

2.1.5.2 Adaptation des logements au changement climatique

2.1.5.2.1 Certifications et labels

Le projet devra s'inscrire dans une démarche environnementale ambitieuse, à l'échelle du bâtiment, du socle et de ses usages, notamment via le respect de la réglementation environnementale RE2020 millésime 2025 qui vise à réduire l'empreinte carbone des constructions tout en améliorant leur performance énergétique et leur confort thermique, notamment en période caniculaire.

De plus, le maître d'ouvrage souhaite appliquer les labels suivants sur cette opération :

- * Certification NF Habitat HQE – Niveau Excellent;
- * Label BiodiverCity® traduisant une prise en compte renforcée de la biodiversité, des continuités écologiques, de la gestion des sols et du végétal à toutes les phases du projet.

2.1.5.2.2 Conception architecturale et confort thermique

La majorité des logements est bi-orientée afin de favoriser la ventilation naturelle et limiter les surchauffes estivales. Les façades intègrent des protections solaires adaptées. Le confort d'été est garanti, y compris lors d'épisodes de chaleur extrême avec des systèmes adaptés (exemple : brasseurs d'air).

Les logements sont équipés d'une VMC collective performante et de systèmes de chauffage centralisés à faible consommation (raccordement sur le réseau de chauffage urbain géothermique).

Aussi, le projet limite l'artificialisation des sols par la présence de stationnement couverts en RDC/R+1/R+2 des bâtiments D à E.

2.1.5.2.3 Espaces extérieurs et adaptation climatique

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif (balcon, loggia ou terrasse) dimensionné selon sa typologie. Le projet intègre une gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration et la végétalisation, contribuant au rafraîchissement naturel du site et à sa résilience climatique.

2.1.5.2.4 Matériaux et impact carbone

Au moins 30 % des matériaux utilisés sont à faible impact carbone, avec une attention particulière portée aux solutions biosourcées et aux filières locales. Cette stratégie participe à la réduction de l'empreinte carbone globale du projet.

2.1.5.3 Gestion des eaux

2.1.5.3.1 Renforcement des continuités bleues

Le projet global de la ZAC ENOVA développe des continuités bleues structurantes, conçues comme des supports hydrauliques, écologiques et paysagers. Ces dispositifs assurent un écoulement lent et maîtrisé des eaux pluviales, favorisent la biodiversité et contribuent au rafraîchissement microclimatique des espaces extérieurs.



Figure 17 Exemples de noues en pied d'immeuble (D&A, AMO Urbanwater)



2.1.5.3.2 Rétablir le cycle naturel de l'eau

La gestion de l'eau repose sur une logique d'infiltration à la source, intégrée aux espaces paysagers. Les dispositifs mis en œuvre permettent de limiter le ruissellement, de favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration, et de réduire les volumes rejetés vers l'aval.

Les prescriptions pour la gestion intégrée des eaux pluviales du lot D1 sont les suivantes :

Favoriser la désimperméabilisation du site à travers une maximisation des espaces verts de pleine terre et l'intégration de revêtements semi-perméables (pavés, toitures végétalisées) :

- * Prendre en compte les systèmes racinaires existants et projetés pour la gestion des eaux pluviales ;
- * Concevoir les circulations des eaux pluviales en gravitaire et prioritairement à ciel ouvert pour toutes les occurrences de pluie ;
- * Présenter les modalités d'entretien et de gestion des aménagements ;
- * Déconnecter les pluies moyennes 10 ans strictement à ciel ouvert ;
- * Gérer les pluies exceptionnelles 100 ans par infiltration et régulation à 8 l/s/ha ;
- * Adapter les dispositifs de gestion au contexte de nappe affleurante et de risques géotechniques en conservant une distance de 1m, et si impossibilité technique 50 cm entre le fond des ouvrages d'infiltration et le niveau moyen de la nappe, et en adaptant les modes constructifs des bâtiments à proximité des espaces d'infiltration.

2.1.5.3.3 Gestion des pluies courantes et moyennes (10 ans)

Les pluies courantes et moyennes sont gérées sans recours systématique aux réseaux, grâce à des dispositifs de rétention et d'infiltration.

Cette approche limite les débits rejetés, développe des sols perméables et favorise des usages paysagers.

À l'échelle du lot D1A, la pluie 10 ans doit être gérée à la parcelle, sans rejet aux espaces publics, en respectant les prescriptions suivantes :

- * Gestion ciel ouvert, de manière diffuse et autonome ;
- * Élaborer un dimensionnement des aménagements de gestion des eaux permettant la déconnexion des pluies 10 ans par la méthode des pluies en se fondant sur les coefficients de ruissellement liés aux revêtements choisis ;
- * Élaborer un plan de gestion de la pluie 10 ans sans rejet (découpage en bassins versants, circulations des EP, localisation des dispositifs, épaisseurs des substrats...).

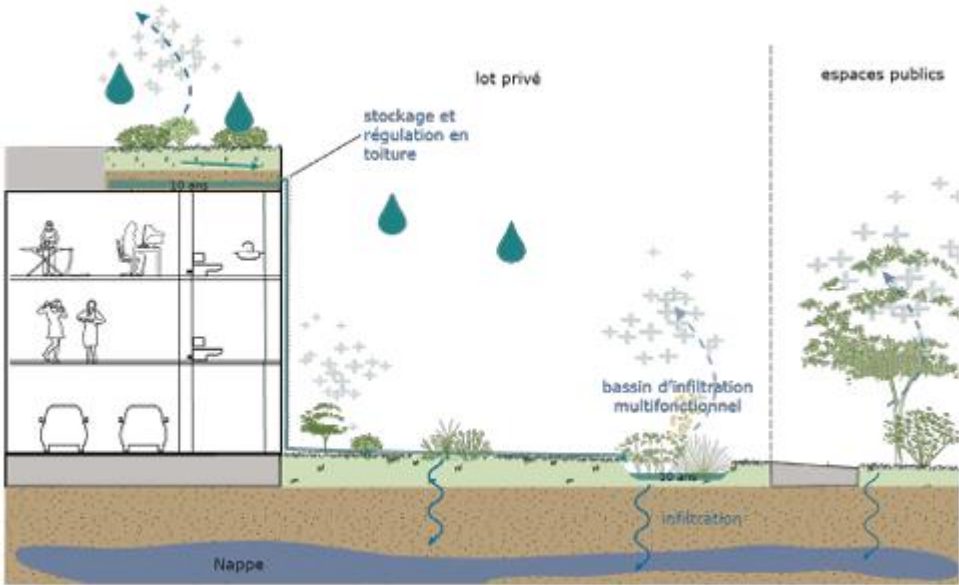


Figure 18 Coupe de principe de gestion des pluies moyennes à la source (D&A, AMO Urbanwater)

2.1.5.3.4 Gestion des pluies fortes à exceptionnelles (occurrence 100 ans)

Les événements pluvieux exceptionnels sont intégrés par la création d'espaces capables de fonctionner temporairement en surcharge hydraulique.

Les voiries et espaces publics sont conçus comme des zones inondables maîtrisées.

Le lot D1A doit assurer une gestion des eaux pluviales jusqu'à une occurrence centennale en respectant les prescriptions suivantes :

- * Gérer la pluie 100 ans prioritairement par infiltration puis par rejet à 8 l/s/ha vers les espaces publics ;
- * En cas de rejet, celui-ci doit se faire à ciel ouvert vers le parc Diagora (il est accepté un fil d'eau jusqu'à 15cm sous le niveau fini des espaces publics) ;
- * Dispositifs à ciel ouvert prioritairement, avec possibilité de surverse en tranchée drainante ;
- * Effectuer les calculs de gestion de la pluie 100 ans à partir de la méthode des pluies ;
- * Élaborer un plan de gestion de la pluie 100 ans (découpage en bassins versants, circulation des EP, localisation des dispositifs et du rejet, ...).

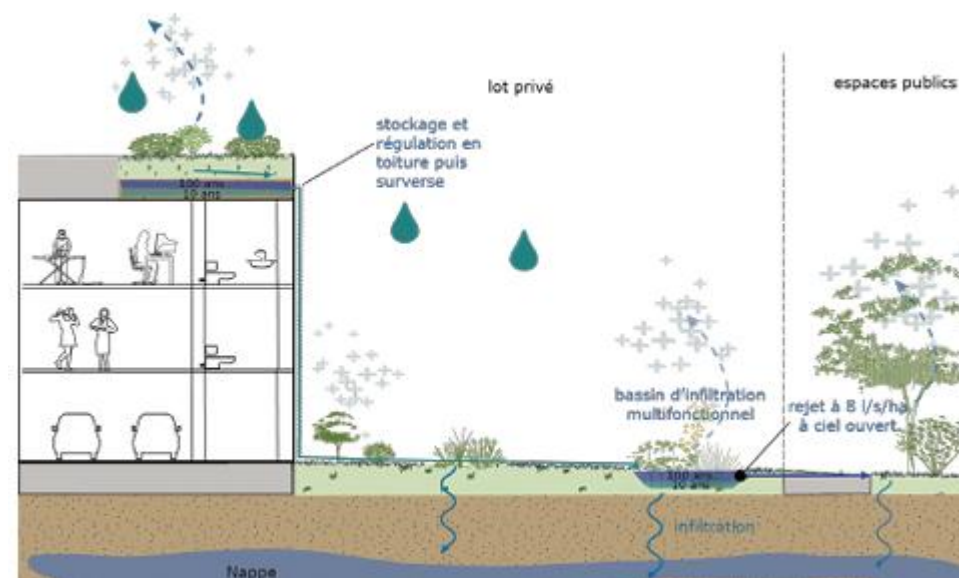


Figure 19 Coupe de principe de gestion des pluies exceptionnelles, pluie 100 ans (D&A, AMO Urbanwater)

2.1.5.3.5 Adaptation au risque d'inondation

Le projet prend en compte la présence de la nappe phréatique et les risques d'inondation. Les ouvrages et réseaux sont implantés de manière adaptée afin d'éviter toute remontée de nappe et de garantir la pérennité des constructions.

Une estimation des niveaux d'eaux souterraines sera à transmettre à l'aménageur dans le cadre de la conception du lot par le promoteur ou le bailleur. La protection des éventuels sous-sols est laissée au choix du preneur de lot en fonction des risques identifiés et de sa stratégie de résilience globale.

- * Vérifier le niveau de pollution des eaux d'exhaures ;
- * Mettre en place un suivi quantitatif et mensualisé en phase chantier des eaux souterraines ;
- * Protéger les sous-sols par des dispositifs techniques ou justifier de la résilience de l'ensemble du projet.
- * Ne pas prélever d'eau dans la nappe en phase exploitation.

2.1.5.3.6 Valorisation des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont considérées comme une ressource contribuant à la qualité paysagère du site. Le raccordement aux réseaux est prévu uniquement en solution de secours, après écrêtement et gestion à la parcelle.

Afin de concevoir un projet innovant dans la protection de la ressource en eau et le rafraîchissement urbain, il est demandé au lot de :

- * Estimer le volume de pompage des eaux d'exhaure en phase chantier à l'échelle du lot ;
- * Prévoir une rétention des eaux d'exhaure pour une valorisation sur site après dépollution des eaux ;
- * Estimer le volume d'eaux grises à l'échelle du lot ;
- * Réaliser ces études en conformité avec la réglementation et dans le cadre d'échanges avec l'Agence Régionale de Santé.

2.1.5.3.7 Raccordement aux réseaux

Le raccordement aux réseaux pour le lot D1A est envisagé sur l'avenue de l'Occitane pour la majorité des réseaux et côté Nord-Est pour le raccordement au réseau de chauffage urbain.

Il est à noter que :

- * Une itération sera à prévoir lorsque les capacités seront connues afin d'indiquer le dimensionnement / section ou typologie des réseaux. Il semble dans tous les cas importants à ce stade de prévoir l'implantation d'un, voire plusieurs transfo(s). À définir selon les capacités (1 à ce stade).
- * Le réseau EU est raccordé en gravitaire sur le réseau de la rue de l'Occitane.

- * Un emplacement sera également à prévoir pour accueillir la sous-station de la boucle d'eau. Un ajustement de la fiche de lot technique sera à prévoir une fois que les informations techniques concernant la boucle d'eau seront connues. Sur ce sujet, les points de calage technique avec le gestionnaire ENGIE sont en cours.

2.1.6 Planning prévisionnel

Les travaux du lot D1A s'étendront sur une durée prévisionnelle de 27 mois, avec un démarrage envisagé au T3 2027. Ce planning pourra néanmoins être ajusté en fonction de l'avancement des études spécifiques ainsi que de la durée d'instruction du permis de construire.

2.2 Annexe facultative 2 – PLU de Labège

Le projet est concerné par le PLU de la commune de Labège, dont la dernière procédure a été approuvée le 27/01/2026.

La parcelle du projet est classée comme Um, ZAC ENOVA qui concerne « une zone en renouvellement urbain avec diversification des vocations » et dans le secteur de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°04 « Enova-Bourgade ».

La zone est couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la grande agglomération toulousaine dans sa deuxième révision, approuvée le 9 mars 2026.

2.2.1 Extrait du plan de zonage

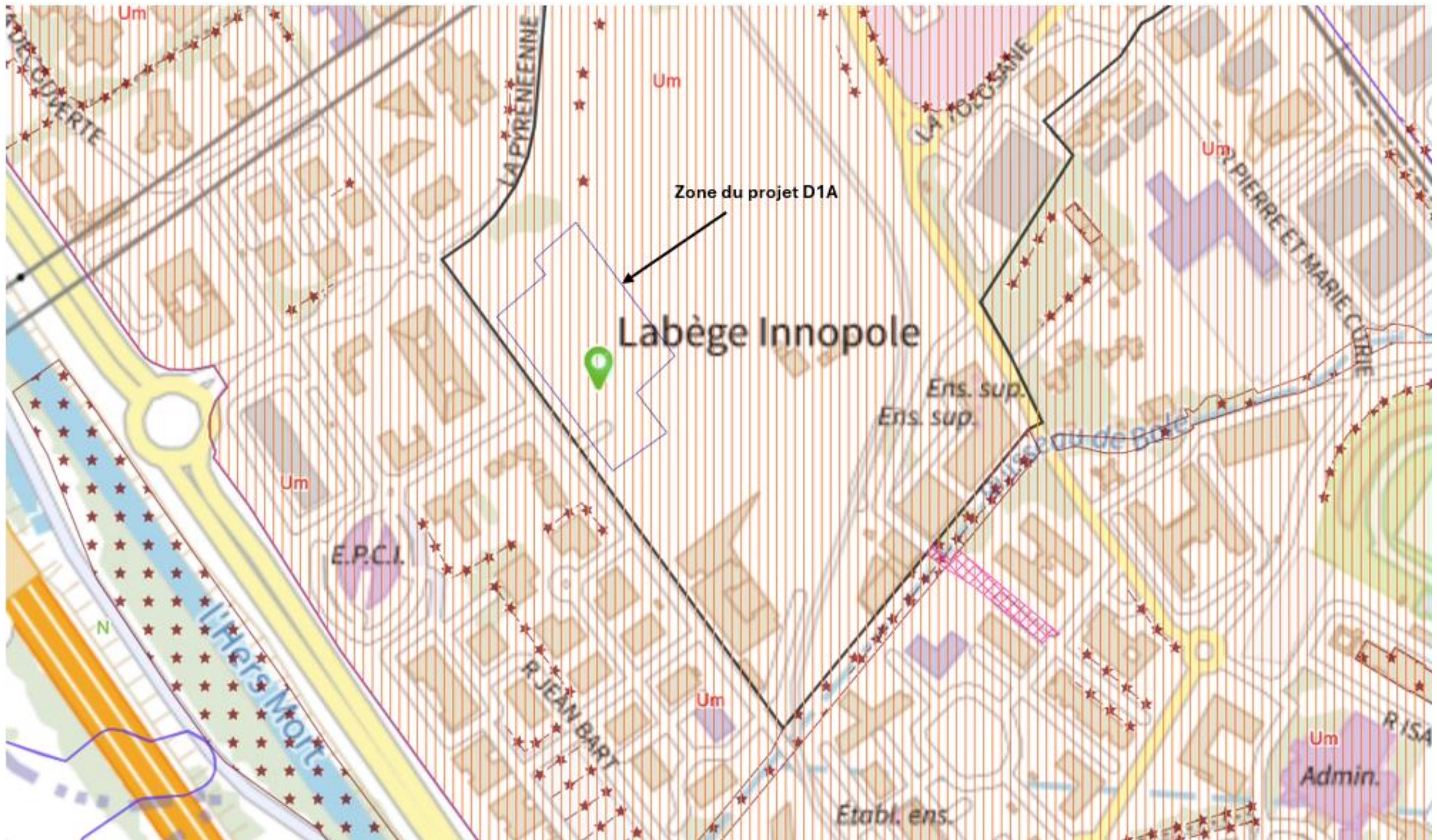


Figure 20 : Extrait du règlement graphique du PLU de Labège (Géoportail-urbanisme)

La légende de l'extrait du règlement graphique est présentée ci-dessous

VUE DETAILLEE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)

- ☐ Parcelle classée Um
ZAC ENOVA

La parcelle est soumise aux dispositions suivantes

Traitement environnemental et paysager

- ★ Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
L151-23
- ★ Éléments de paysage, (sites et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Secteurs de projet

- ▮ Périimètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser

- ☐ Autre
ZACOM

Périmètres d'informations

- Zone d'aménagement concerté
ZAC
- Périmètre de droit de préemption urbain
DPU
Périmètre de droit de préemption urbain renforcé
DPU renforcé
- ▤ Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)
Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre



2.2.3 Compatibilité du PLU de Labège

Le site d'implantation du projet est situé en **zone UM, ZAC ENOVA**, c'est-à-dire une zone en renouvellement urbain visant à diversifier ses fonctions, en intégrant des usages résidentiels, commerciaux et de services.

Selon le règlement défini pour cette zone, **l'objectif de cette zone est de transformer un espace actuellement dédié uniquement au tertiaire, en un quartier mixte, créant ainsi environnement urbain dynamique, propice à la vie quotidienne et à l'interaction sociale.**

Les destinations notamment « Logements », « Bureaux », « Activités », « Commerce » sont autorisées sur cette zone.

2.2.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne sont pas règlementées. Toutefois, les constructions devront respecter les principes de volumétrie et d'implantation définis par l'OAP « Enova-Bourgade ».

2.2.3.2 Traitement des clôtures

Les clôtures ne sont admises que lorsque des raisons de sécurité liées aux activités abritées dans la construction le justifient.

2.2.3.3 Obligations en matière d'espaces végétalisés

■Exigences de plantations sur les espaces privatifs

- Les arbres isolés, boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existantes identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être protégés.

- Le nombre d'arbres existant sur l'unité foncière doit être maintenu, notamment lorsque leur suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement des bâtiments. Lorsque la suppression d'arbre est rendue nécessaire, chaque sujet abattu doit être remplacé par 2 nouvelles(s) plantation(s) équivalentes sur l'unité foncière du projet.

- Les espaces libres de construction et privatifs devront compter au moins un arbre planté par tranches de 100 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

■Coefficient de Biotope de Surface

CBS minimum demandé est de 0.40.

2.2.3.4 Normes de stationnement

■Logements locatifs financés par un prêt aidé ou agréé par l'état

Pour les voitures : 0,5 place par logement créé

Pour les vélos : 1 place de stationnement vélo pour les T1 et 2 places de stationnement vélo pour les T2 et au-delà.

■Logements libres

Pour les voitures : 1 place / logement

Pour les Vélos ; 1 place / T1 et 2 places / T2 et +

■Hébergements

Pour les voitures : 0,5 place / 3 hébergements

Pour les Vélos : 1 place / hébergement

■Bureaux

Pour les Voitures : 1 place / 80 m² SdP

Pour les Vélo ; 1 place / 60 m² SdP

■Autres commerces et activités de service

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation.

Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Il est autorisé une réduction de 15% du nombre réglementaire de stationnement lors de la mise en place de véhicule en autopartage.

2.3 Annexe facultative 3 – PPRI du Bassin de l'Hers-Mort « moyen »

Le projet est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Inondations du bassin de l'Hers-Mort « moyen », approuvé le 21 janvier 2014.

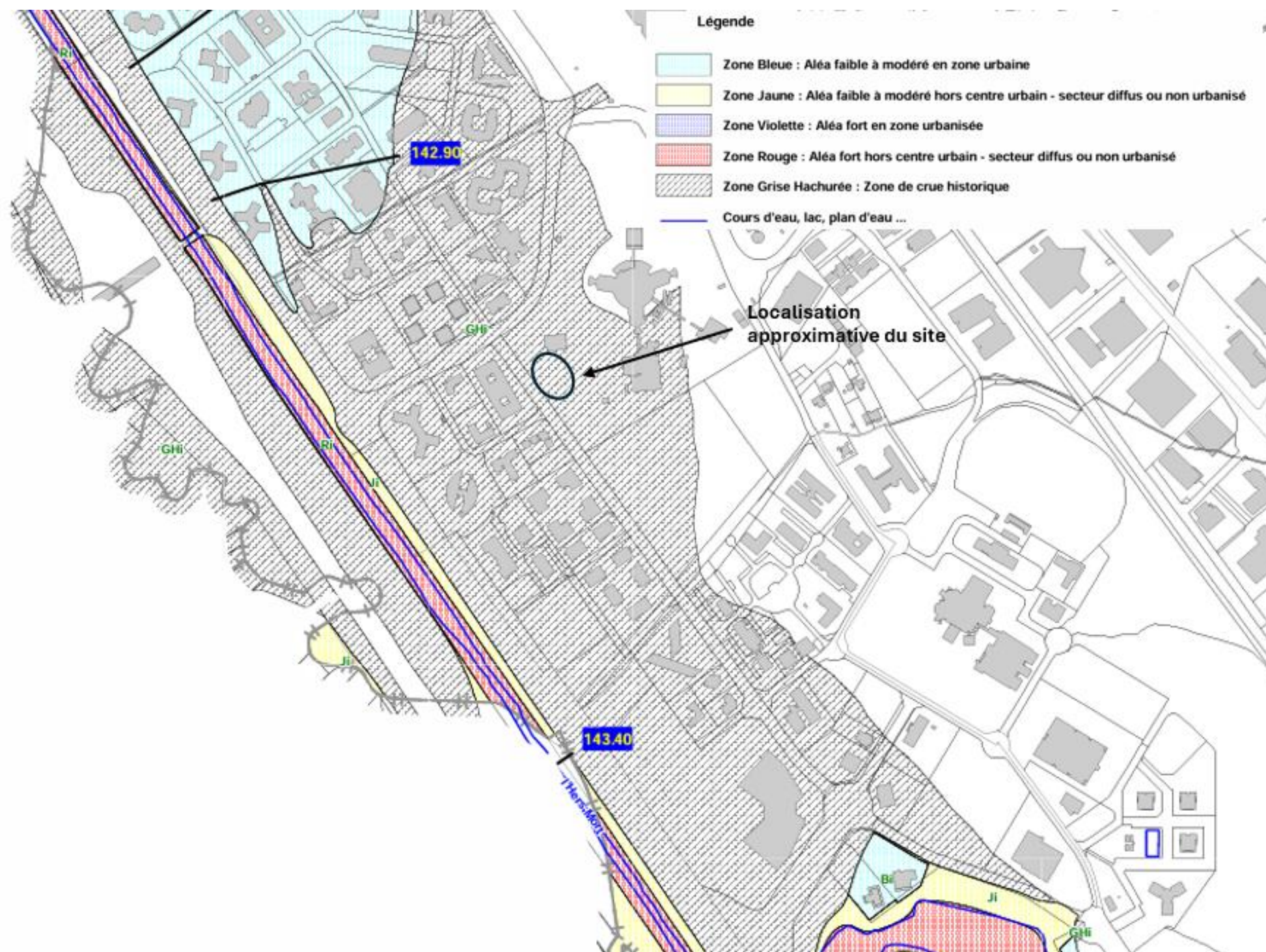


Figure 22 Extrait du PPRI du Bassin de l'Hers-Mort « moyen » - Commune de Labège

Le projet s'insère dans la zone de « crue historique » qui correspond à l'emprise inondable des crues exceptionnelles de l'Hers-Mort avant le recalibrage opéré à partir de 1972. Elle n'est plus soumise au risque d'inondation par débordement de l'Hers-Mort sur la base d'une crue de référence centennale. Toutefois, du fait de la topographie assez plane de la zone (lit majeur de l'Hers Mort) et de son caractère hygrophile, des problèmes de ruissellements locaux ou de stagnation des eaux peuvent survenir ponctuellement.

■ Règlements spécifiques applicables

Dans le cadre de la construction de bâtiments nouveaux ou d'extension de bâtiments existants, il est recommandé de surélever le premier plancher de 30 cm par rapport au terrain naturel. A ce titre, cette disposition sera mise en œuvre sur le projet.

2.4 Annexe facultative 4 - Sensibilité environnementale

En lien avec les rubriques 5 et 6 du Cerfa 14734*04, les principaux enjeux mis en évidence aux abords des emprises du projet sont précisés / analysés afin de mettre en évidence la sensibilité environnementale de la zone d’implantation envisagée :

- Le résultat de cette analyse est présenté sous forme de tableaux, dans une volonté de synthèse ;
- Pour certains enjeux, des cartographies sont présentées.

QU'EST-CE QU'UN ENJEU ?

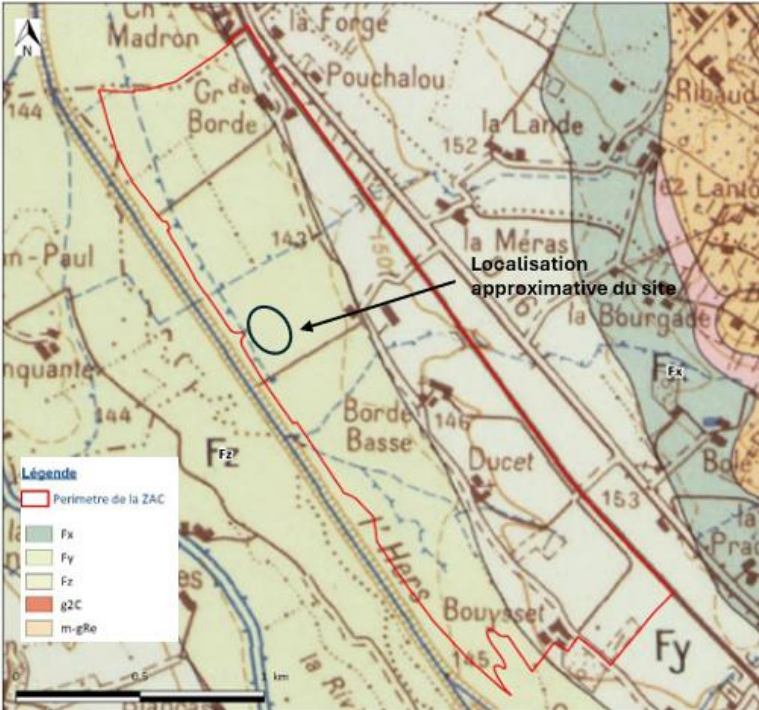
Il y a **enjeu environnemental** quand, compte tenu de son état actuel ou prévisible, une portion de l’espace ou une fonction présente une valeur au regard de préoccupations écologiques, urbanistiques, patrimoniales, culturelles, sociales, esthétiques, techniques, économiques...

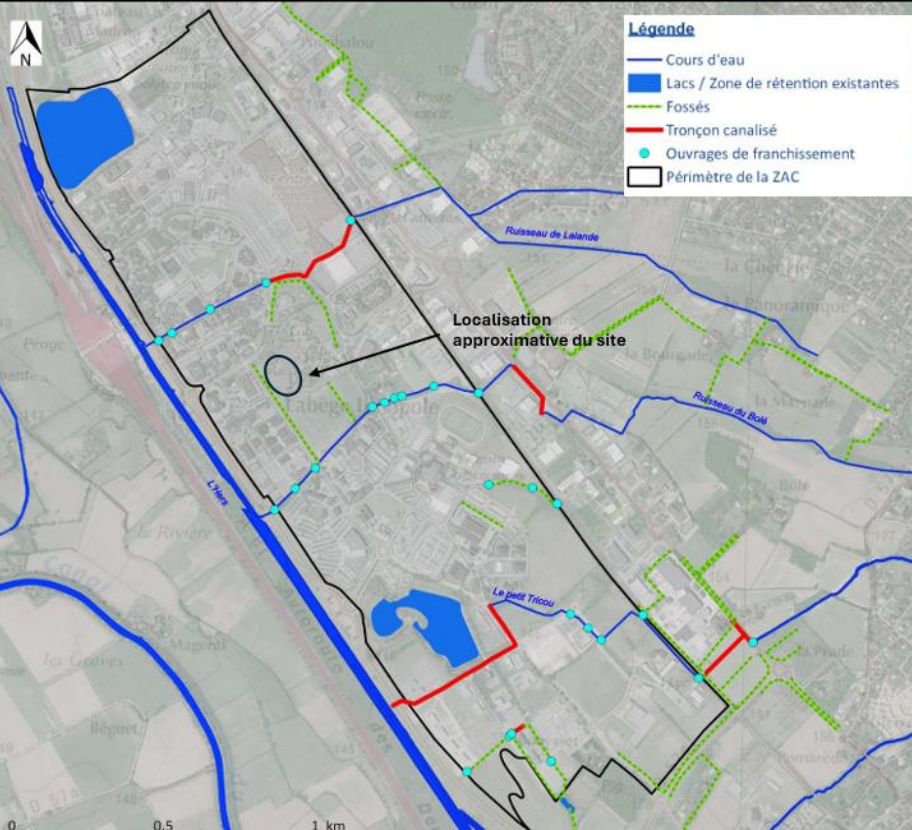
Un enjeu est donc défini par sa valeur intrinsèque et est totalement indépendant du projet.

La qualification de l’enjeu global est représentée pour chaque thématique par une couleur dont la signification est la suivante :

Pas d’enjeu	Très faible	Faible	Modéré	Fort

2.4.1 Enjeux en lien avec le milieu physique – Préservation du territoire

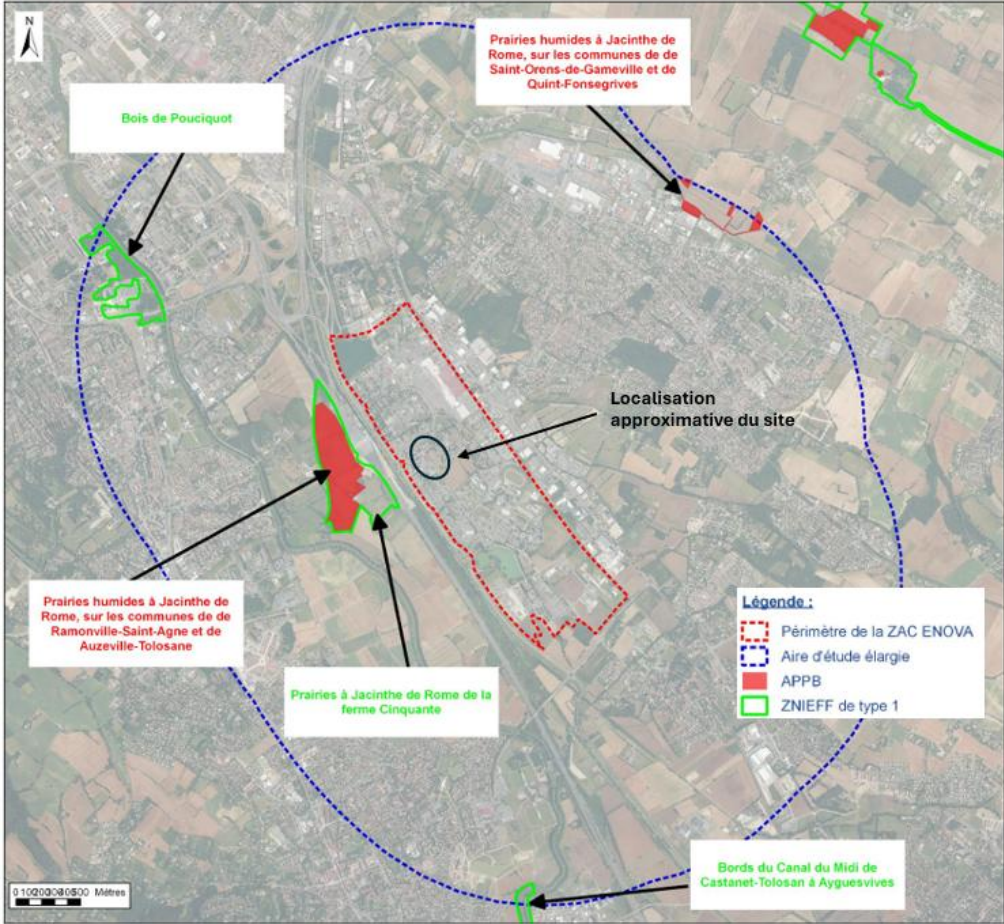
Thématique	Description sommaire des enjeux	Niveau d'enjeu global
Climat	Au niveau de la région toulousaine, les conditions sont relativement stables. Les hivers sont doux et les étés chauds. Les vents dominants sont de secteur Ouest/Nord-Ouest ou Sud-Est (vent d'Autan).	Faible
Topographie	Le site du projet présente une altitude relativement plane variant de 143,3 m NGF au Nord-Ouest à 144 m NGF au Sud-Est. Le relief présente ainsi une déclivité vers le Nord et vers l'Ouest, soit vers le cours d'eau de l'Hers-Mort.	Faible
Sol et sous-sol	Le contexte géologique de l'aire d'étude est présenté par des alluvions des basses terrasses des rivières secondaires (Fz) constituée de galets surmontées de sables et de limons fins. Ces formations reposent sur les molasses du Tertiaire (Stampien) essentiellement marneuses (g2C). Ces formations sont globalement très peu perméables (localement perméables) et constituent le mur de la nappe des alluviales.  Contexte géotechnique : ■ Présence de remblais en partie supérieure : (parcelle remaniée) * Des reconnaissances à la pelle ont été réalisées au droit même du terrain (en partie Nord). Ces dernières présentent des remblais sur une hauteur de 4.1 m de profondeur. * Remblais de compacité hétérogènes et localement médiocres ■ Sols en place de compacité moyenne jusqu'à 4.0 m de profondeur, ■ Profondeur variable du substratum molassique / approfondissements du toit du « bon sol » possible ■ Présence de terrains sensibles au phénomène de retrait-gonflement des argiles ■ Nappe : présence à faible profondeur (entre 1.5 et 2 m) * Des investigations en août 2015 (période estivale) avaient mesuré des niveaux d'eau entre 2.0 et 3.0 m de profondeur. Des niveaux plus élevés sont donc probables en période défavorable. * Les terrassements antérieurs n'ont probablement pas été descendus sous le niveau de la nappe présente au droit du site. * Zone de crue historique au PPRI : entre les cotes 142.9 mNGF et 143.4 mNGF. Figure 23 Extrait de la carte géologique de VILLEFRANCHE-DE-LAURAGAIS (n°1010)	Modéré
Eaux superficielles	Le secteur d'étude est localisé sur le bassin versant de l'Hers-Mort qui longe le périmètre de la ZAC ENOVA à l'Ouest. L'Hers constitue l'exutoire final des écoulements provenant de la ZAC ENOVA. Un fossé longe le lot D1A au Sud qui déverse dans le ruisseau du Bolé.	Modéré

Thématique	Description sommaire des enjeux		Niveau d'enjeu global
	 Figure 24 Contexte hydrographique (DAE ZAC ENOVA, 2023)	 Ruisseau du Bolé Des prélèvements d'eau ont été réalisées en 2019 dans le cadre du DAE de la ZAC Enova mettent en évidence une qualité globale moyenne du ruisseau du Bolé avec une concentration supérieur aux seuils de quantifications du laboratoire pour le cuivre.	
Eaux souterraines	L'aire d'étude est concernée par la masse d'eau souterraine « Molasses du bassin de la Garonne-Sud Toulousain FRFG043B ». Cette masse d'eau représente un bon état écologique et chimique selon l'évaluation réalisée dans le cadre du SDAGE Adour Garonne 2022-2027. Aucun périmètre de protection de captage d'eau potable au sein de l'aire d'étude.		Modéré
Risque inondation	Voir paragraphe 2.3		Modéré
Autres risques naturels	- L'aire d'étude est concernée par un aléa remontée de la nappe faible à très faible. - l'aire d'étude, tout comme l'ensemble de la commune de Labège est soumis au risque de retrait et gonflement des argiles. - La zone d'étude est situé dans une zone d'aléa moyennement exposée 5B2) au risque sécheresse.		Modéré

2.4.2 Enjeux en lien avec le milieu naturel – Préservation de la biodiversité

Le projet du ZAC ENOVA a fait l'objet d'un diagnostic écologique 4 saisons, mené par le bureau d'étude Biotope sur l'année 2021 et mis à jour en 2023. Les prospections de terrain ont été effectuées sur l'emprise de toute la ZAC d'une surface d'environ 51.3 ha. Ces prospections ont concerné les groupes de faune et la flore les plus représentatifs de la biodiversité. Le nombre et les périodes de passage ont été adaptés au contexte urbanisé de l'aire d'étude et aux enjeux écologiques pressentis.

Les éléments du présent chapitre sont issus de l'étude effectuée par Biotope dans le cadre du DAE ZAC ENOVA.

Thématique	Description des enjeux	Niveau d'enjeu global
Périmètres de protection et d'inventaires	Le site n'est situé dans aucun zonage réglementaire ou patrimonial.  Les sites les plus proches sont : - ZNIEFF 1 : Prairie à Jacinthe de Rome de la ferme Cinquante, situé à environ 200m à l'Ouest de l'aire d'étude (Z2PZ0256) - APPB : Prairies humides à Jacinthe de Rome (Bellevia romana), sur les communes de la Ramonville-Saint-Agne et de Auzeville-Tolosane (FR3800875)	Faible
Habitats naturels	Les enjeux écologiques relatifs aux habitats naturels sont globalement faibles. La plupart des espaces « naturels » ne sont que des terrains en friche ou des parcelles vouées à une agriculture intensive, défavorable à la biodiversité. Le secteur du lot D1A est constitué majoritairement de zone de stationnement et de terrains en friche.	Faible
Flore	Les enjeux écologiques relatifs à la flore sont globalement faibles sur l'aire d'étude de la ZAC du fait de son caractère très artificiel et de sa situation géographique. La quasi-totalité des espèces sont communes en Haute-Garonne.	Faible
Insectes	Les enjeux entomologiques sont globalement faibles au niveau de la zone d'étude. Cependant le lac de Labège Innopole accueille une diversité intéressante pour un contexte urbain avec notamment la présence de Libellule fauve, espèce déterminante ZNIEFF.	Faible
Amphibiens	Trois espèces protégées ont été identifiées au sein de la ZAC ENOVA entre 2013 et 2021 : la Grenouille rieuse, le Crapaud épineux et le Pélodyte ponctué. (voir carte) Aucune espèce n'a été recensé au niveau du secteur du lot D1A. Toutefois, compte tenu de la proximité d'une zone humide en amont, des précautions devront être prises afin d'éviter tout assèchement de celle-ci, notamment en cas de travaux de drainage. A ce stade, les modes constructifs envisagés ne laissent pas présager la réalisation de drainage ou pompage (pas de sous-sol...).	Faible
Reptiles	Cinq espèces protégées sont recensées au sein de la ZAC ENOVA : le lézard catalan, le lézard des murailles, le lézard à deux raies, la Couleuvre verte et la Couleuvre helvétique. Aucune espèce n'a été recensée au sein du secteur du lot D1A. Toutefois, le lézard des murailles a été repéré à proximité du lot D1A et ses alentours peuvent donc être considérés comme habitat de repos et de reproduction	Faible à Modéré

Thématique	Description des enjeux	Niveau d'enjeu global
	des reptiles. Il est précisé que l'évaluation des enjeux écologique relatifs aux lézards des murailles est considérée comme faible sur l'enjeu régional et faible sur l'aire d'étude (espèce très commune, anthropophile et relativement ubiquiste).	
Oiseaux	La ZAC abrite une diversité ornithologique assez faible compte-tenu de son contexte (urbanisation, dérangement anthropique, circulation).	Faible
Mammifères terrestres	L'aire d'étude présente globalement des enjeux faibles pour ce groupe. Aucune espèce n'a été recensée au sein du secteur du lot D1A. Toutefois, le hérisson d'Europe a été repéré à proximité du lot D1A et ses alentours peuvent donc être considérés comme habitat de Hérisson d'Europe. Il est précisé que l'évaluation des enjeux écologique relatifs aux Hérissons d'Europe est considérée comme faible sur l'enjeu régional et faible sur l'aire d'étude (espèce commune en France, ubistique et anthropophile).	Faible
Chiroptères	L'urbanisation et la fragmentation de la zone explique la faible richesse spécifique notamment avec l'absence d'arbres au niveau du secteur D1A. Gites anthropiques probables dans les bâtiments présents sur la ZAC.	Faible
Zones humides	Au total, 12.04 ha de zones humides réglementaires (sur critères de végétation et pédologique) ont été identifiés au sein de la ZAC ENOVA. La carte ci-dessous montre le secteur du lot D1A n'est pas identifié comme une zone humide. Toutefois, il se situe à proximité de la zone humide n°10 qui correspond à du terrain en friche (et le futur parc Diagora). Des précautions devront être prises afin d'éviter tout assèchement de cette zone, notamment en cas de travaux de drainage. (Voir carte) A ce stade, les modes constructifs envisagés ne laissent pas présager la réalisation de drainage ou pompage (pas de sous-sol...).	Modéré

Les cartes présentées ci-après ont été réalisées dans le cadre de l'étude d'impact (EI) de la ZAC, à partir des données issues des campagnes de terrain menées en 2021.

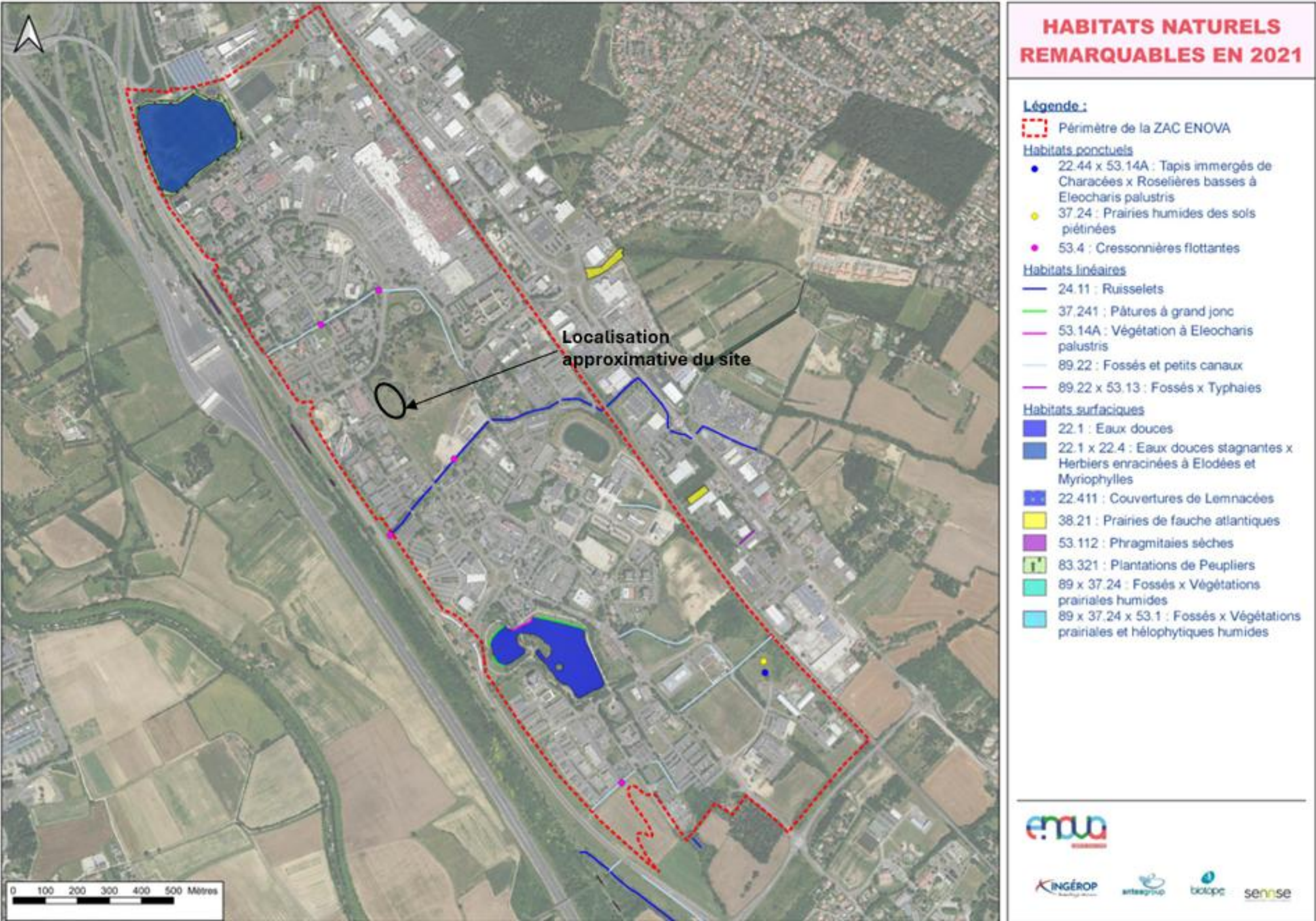


Figure 26 Carte d'emplacement des enjeux habitats naturels remarquables en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

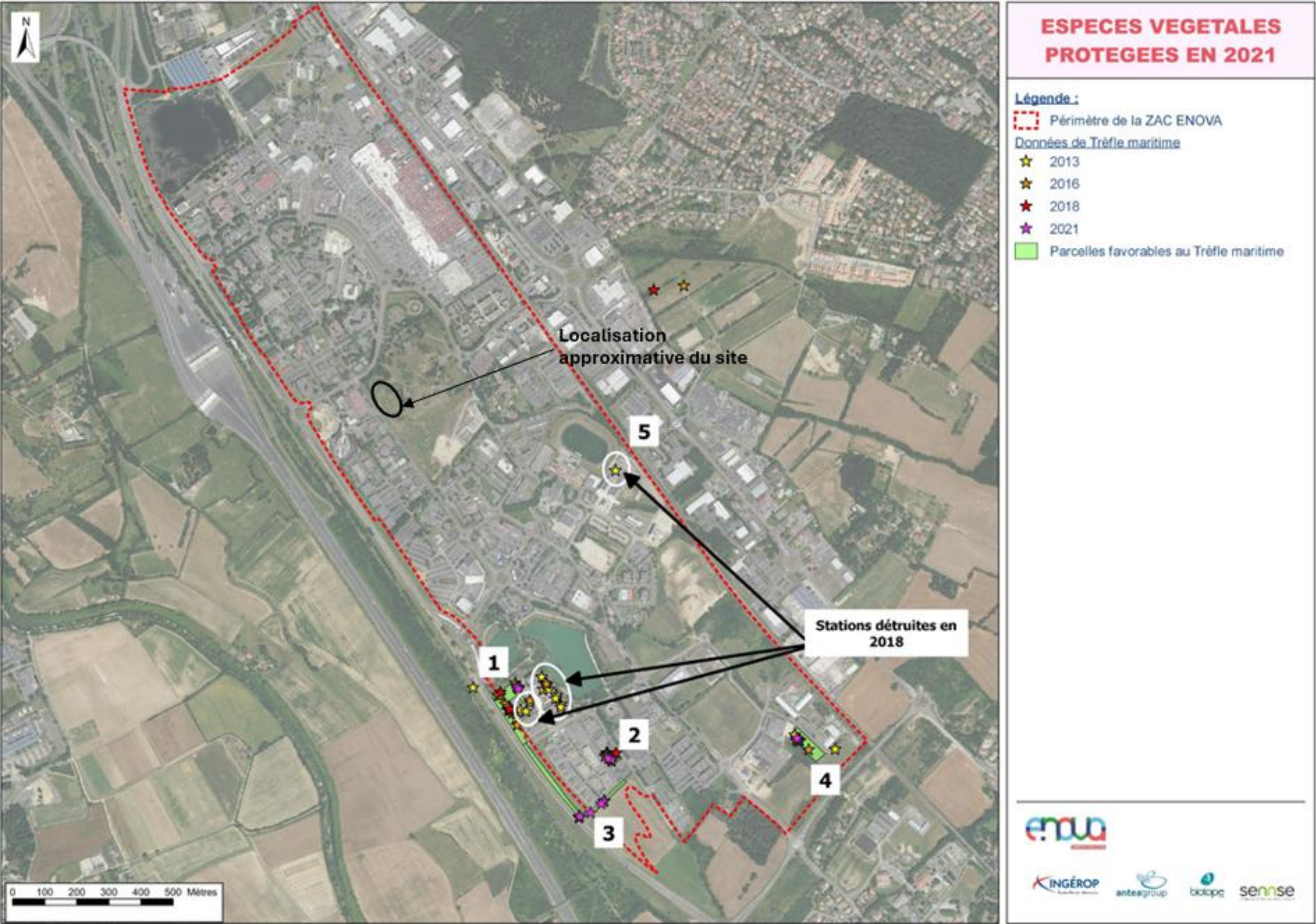


Figure 27 Carte d'emplacement des enjeux espèces végétales protégées en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

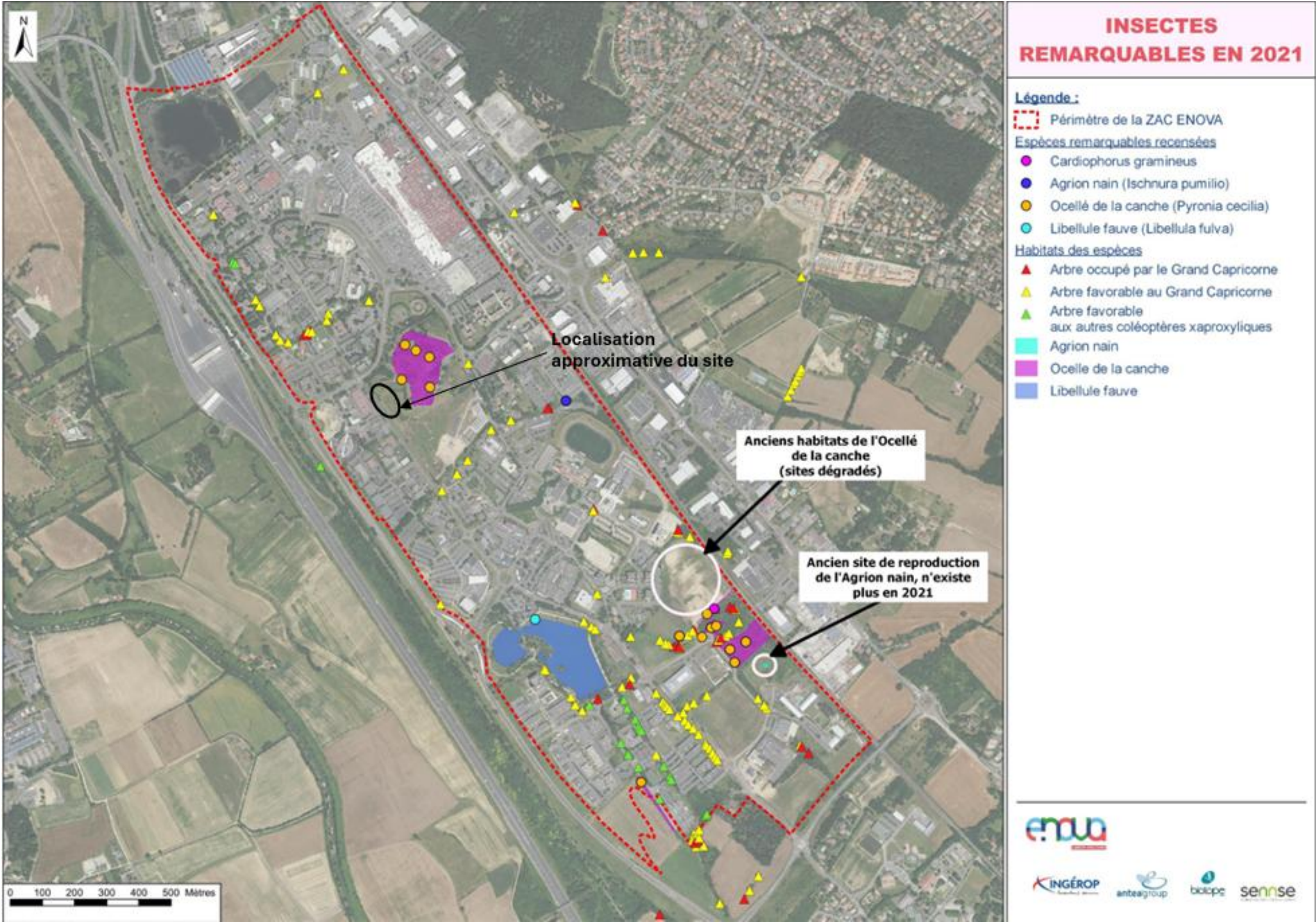


Figure 28 Carte d’emplacement des enjeux insectes remarquables en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

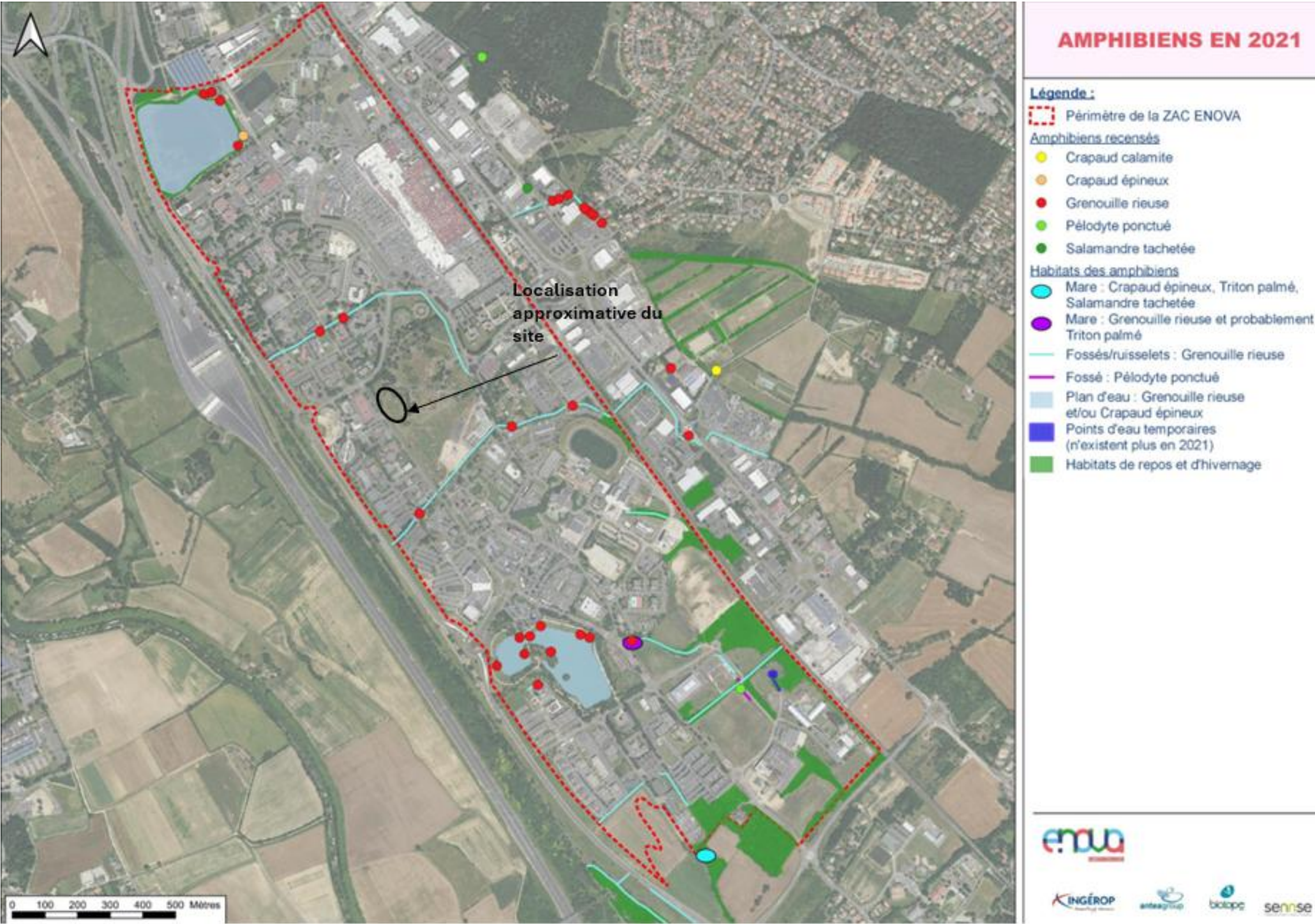


Figure 29 Carte d'emplacement des enjeux amphibiens au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

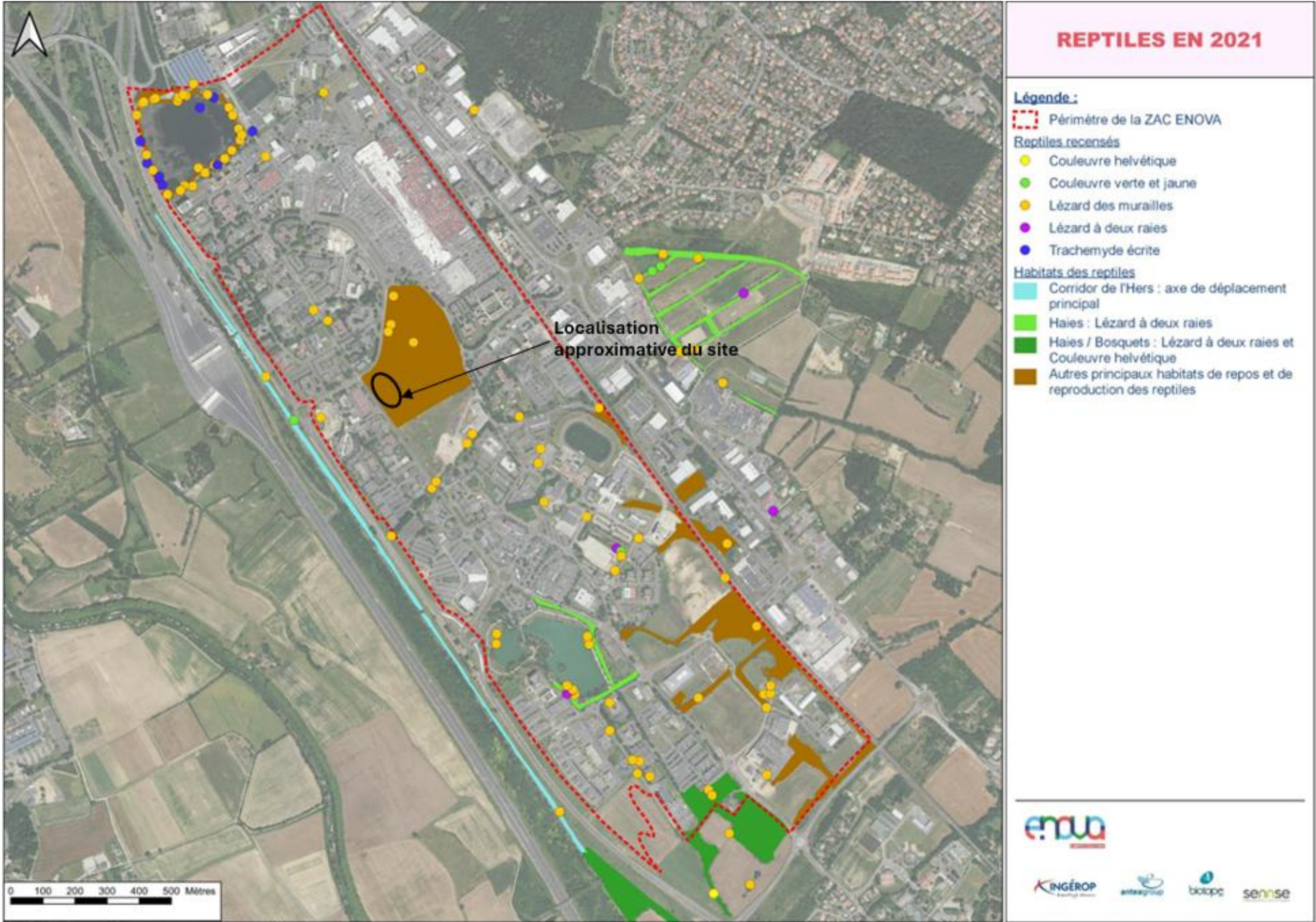


Figure 30 Carte d'emplacement des enjeux reptiles au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

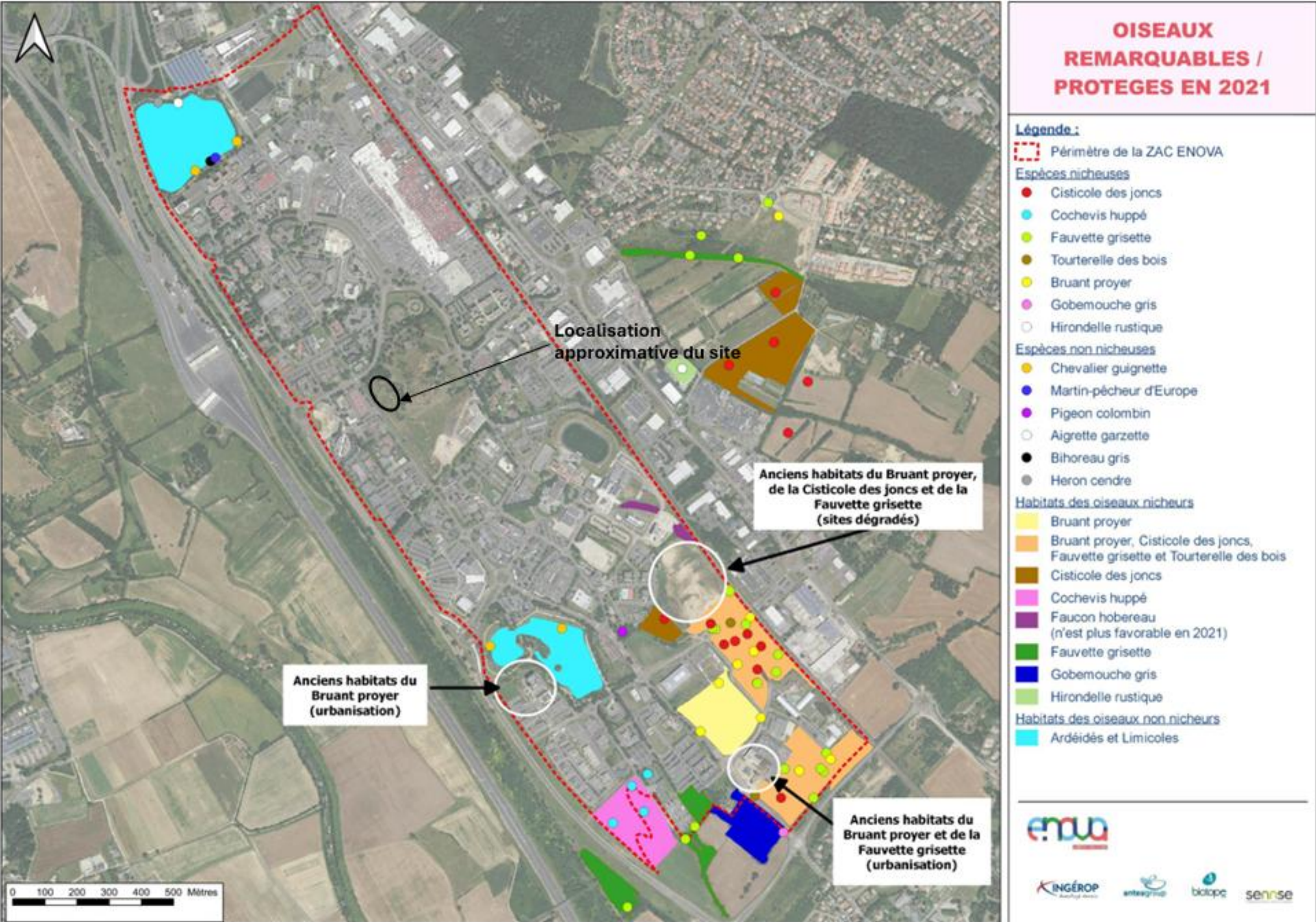


Figure 31 Carte d'emplacement des enjeux oiseaux remarquables protégés au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

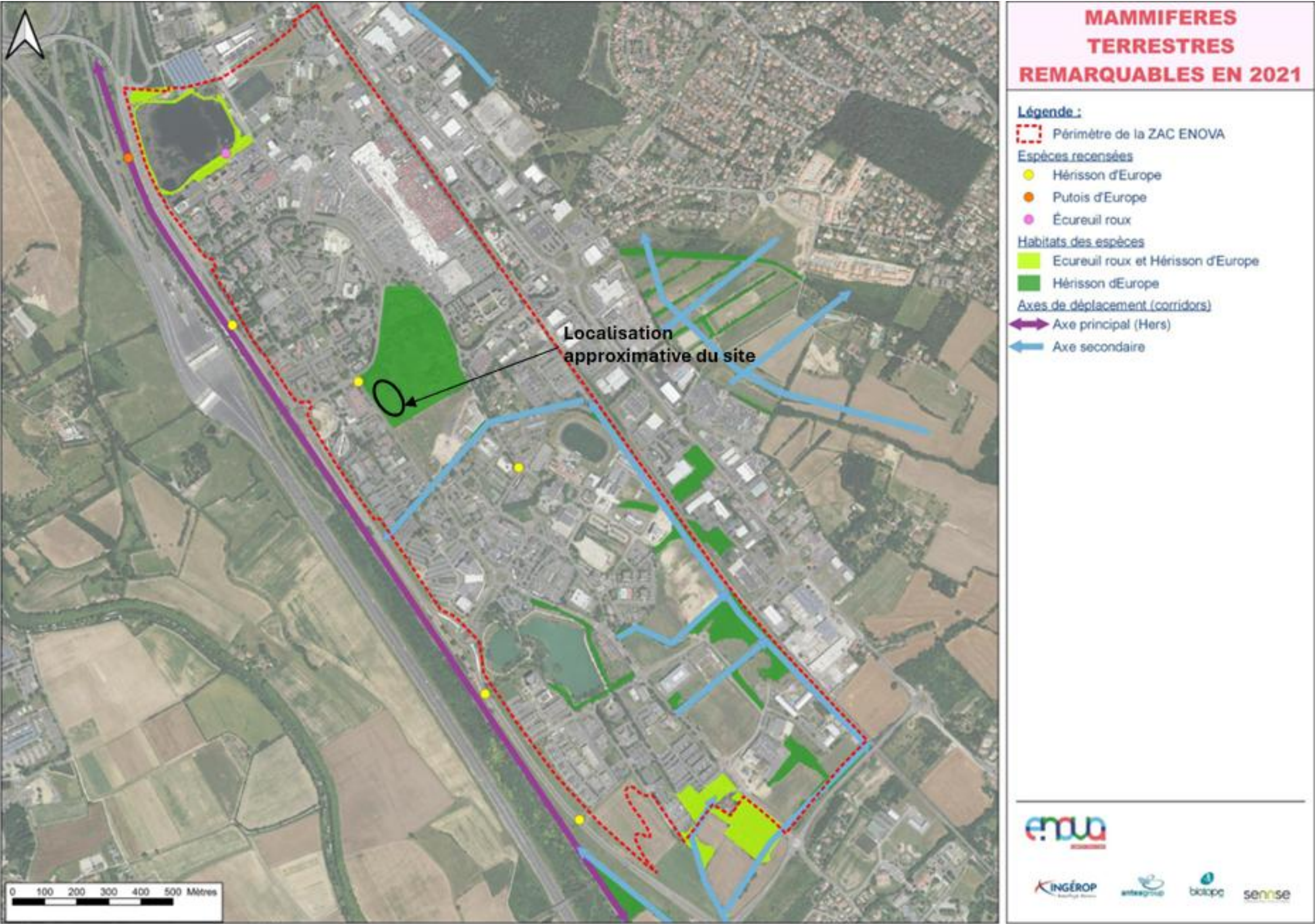


Figure 32 Carte d’emplacement des enjeux mammifères terrestres en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

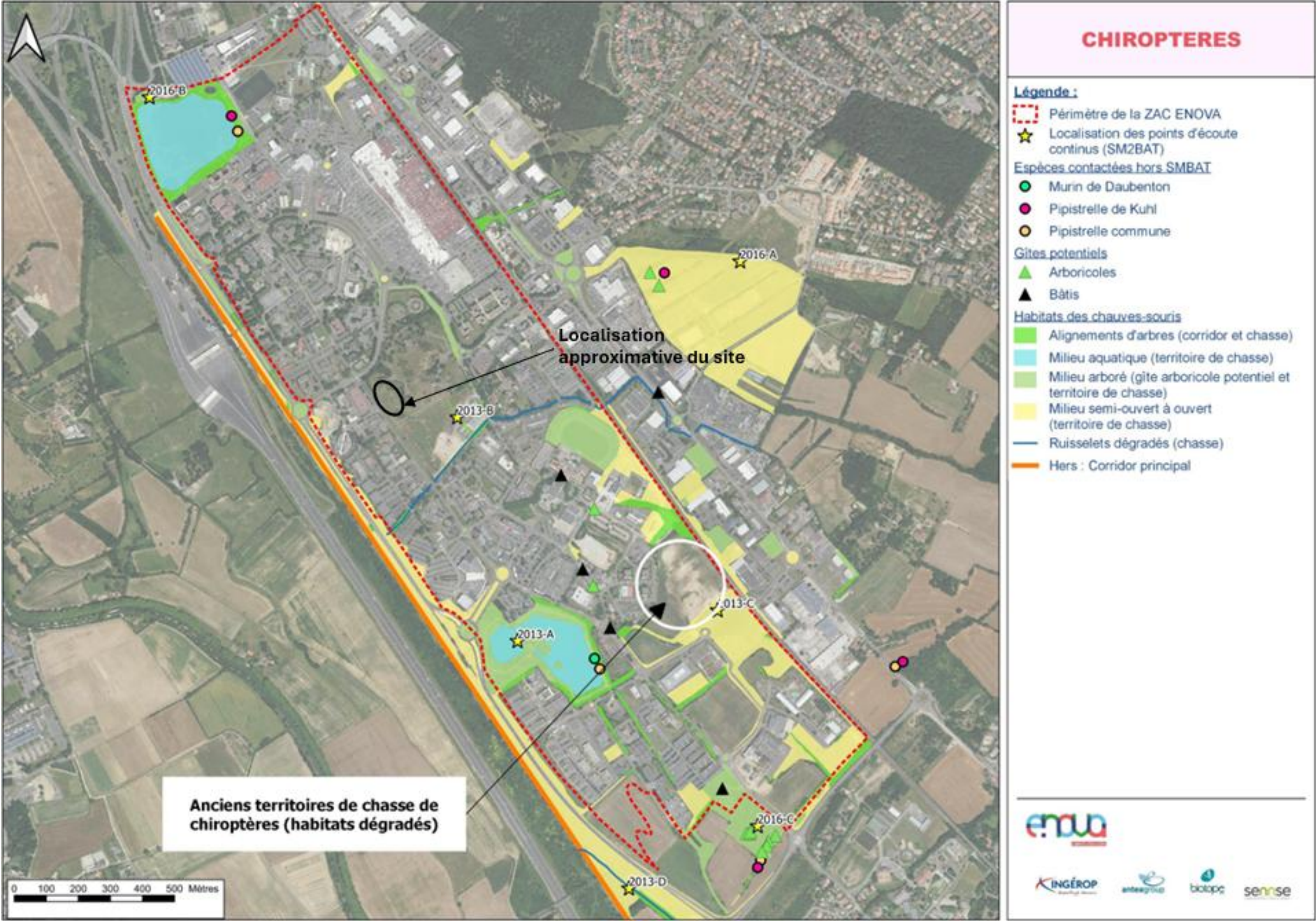


Figure 33 Carte d'emplacement des enjeux chiroptères en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

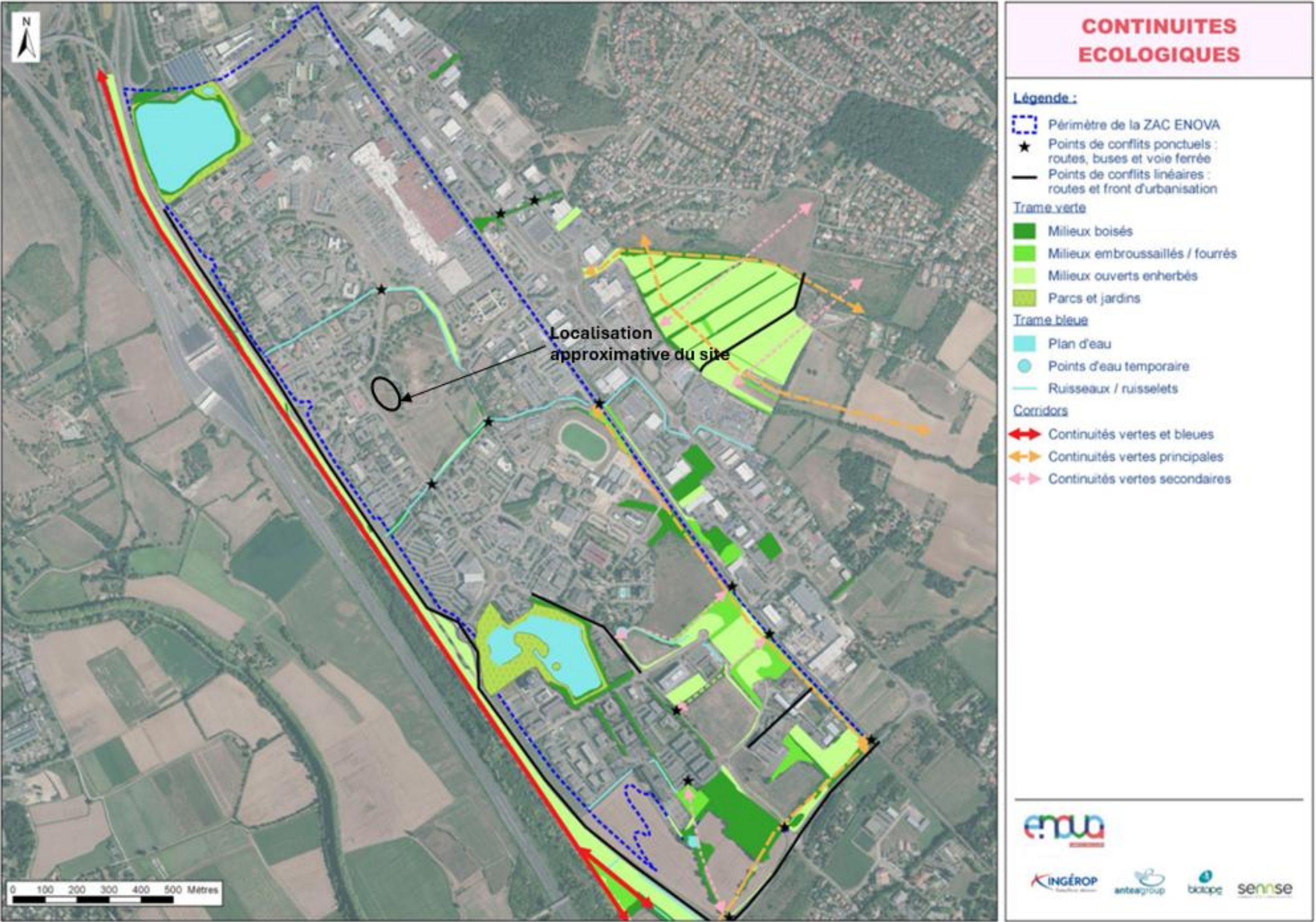


Figure 34 Carte d'emplacement des enjeux continuités écologiques en 2021 au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

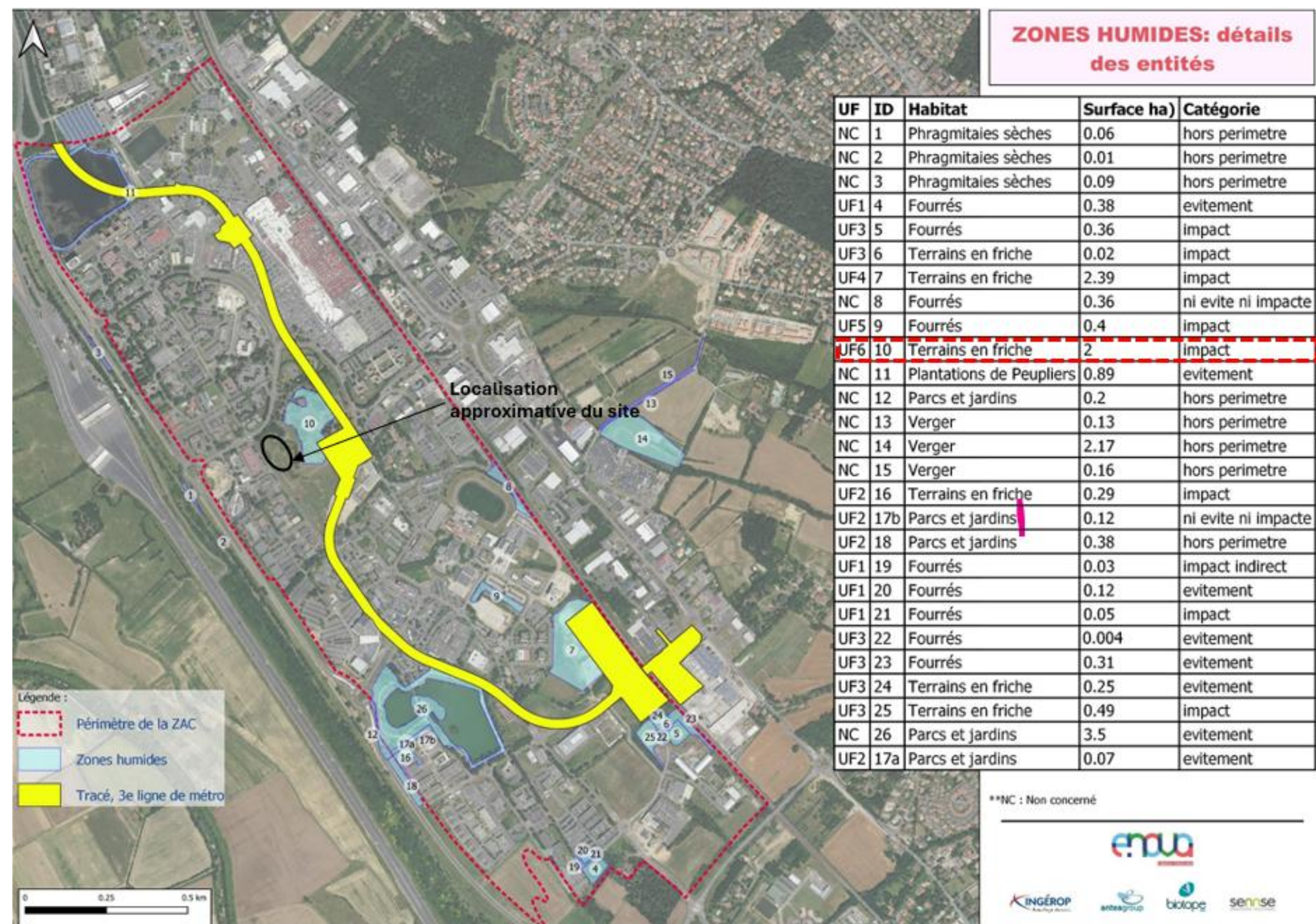


Figure 35 Zones humides et sondages pédologiques au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

Une carte de localisation et de synthèse des enjeux écologiques à l'échelle de toute la ZAC a été produite dans le cadre du DAE de la ZAC ENOVA. Cette carte montre que les enjeux écologiques au niveau du secteur du lot D1A est faible, voire négligeable.

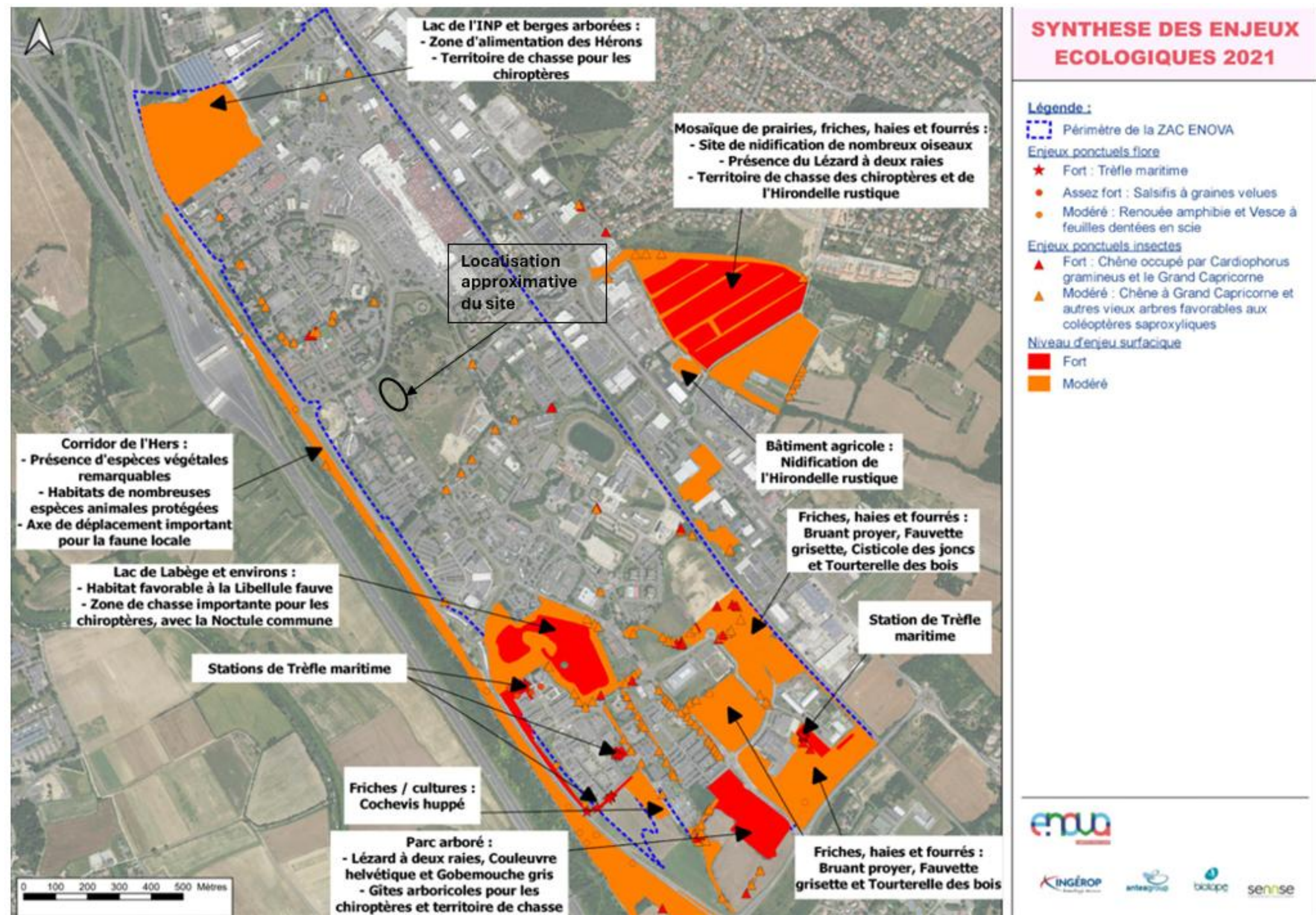


Figure 36 Synthèse des enjeux écologiques au niveau de la ZAC ENOVA en 2021 (DAE ZAC ENOVA, 2023)

2.4.3 Enjeux en lien avec le patrimoine et le paysage

Thématique	Description des enjeux	Niveau d'enjeu global
Paysage	L'aire d'étude présent des particularités et des identités propres à l'entité paysagère du Pays Toulousain à laquelle elle appartient : milieu urbain au réseau viaire dense, réseau hydraulique fortement marquant dans le paysage, palette végétale présentant des strates basses et moyennes peu diversifiées, voire délaissées, etc. Les covisibilités vers le site sont peu nombreuses et masquées par l'absence de relief et par la végétation. Néanmoins quelques éléments « hauts » constituent des points de repère verticaux dans ce paysage d'horizontalité.	Faible à Modéré
Patrimoine	Le secteur du lot D1A se trouve à environ 500 m du site classé « le canal du Midi » qui est également classé au titre des biens de l'UNESCO. En termes de patrimoine archéologique, le secteur est concerné par un site archéologique d'ores et déjà identifié par la DRAC dans le cadre du DAE de la ZAC ENOVA.	Modéré

La carte suivante récapitule les enjeux liés au paysage et au patrimoine au niveau de la ZAC ENOVA :

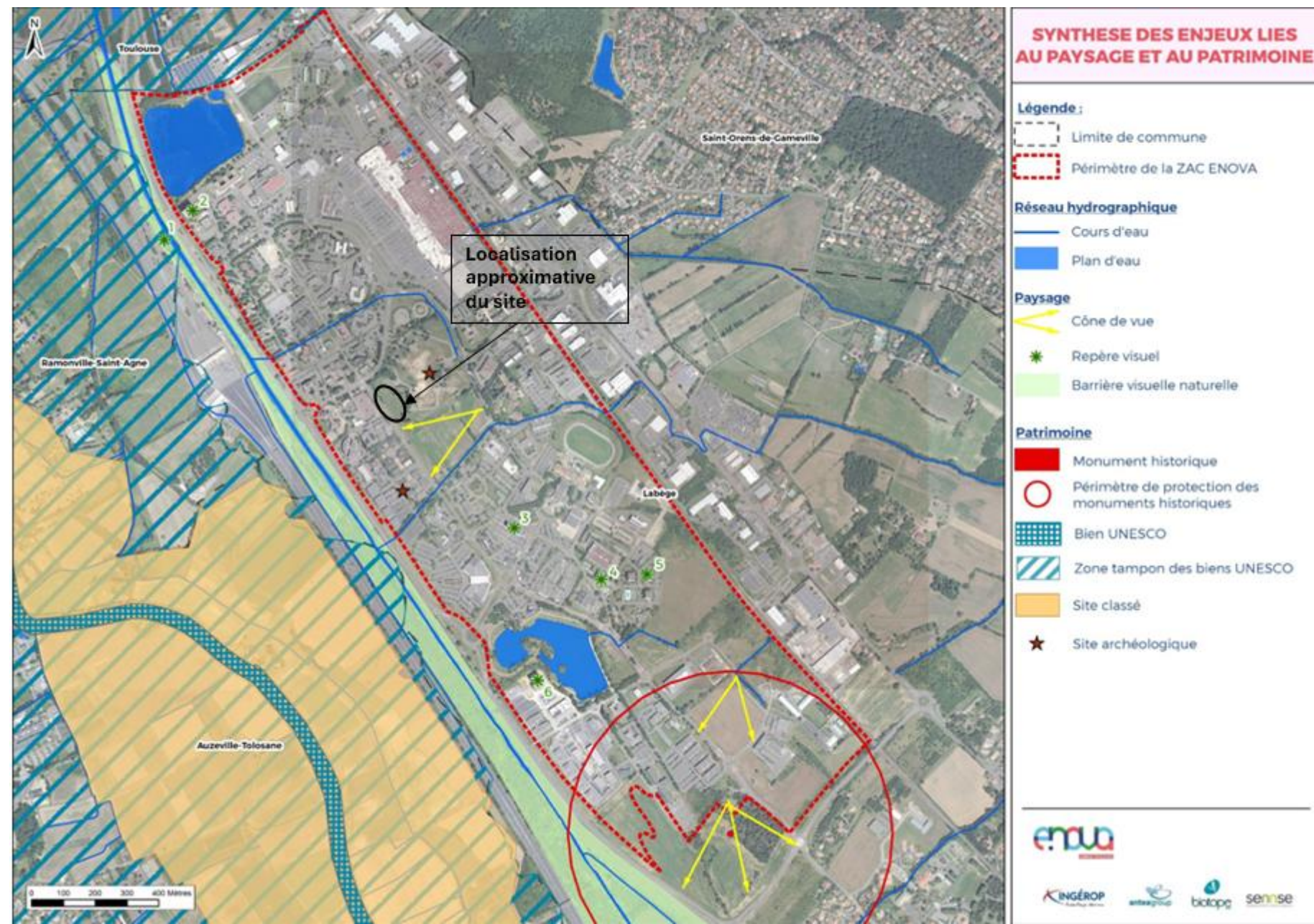


Figure 37 Synthèse des enjeux liés au paysage et au patrimoine (DAE ZAC ENOVA, 2023)

2.4.4 Enjeux en lien avec le milieu humain

Thématique	Description des enjeux	Niveau d'enjeu global
Occupation des sols	Situé au cœur d'une zone industrielle et commerciale, les ilots en question font partie de l'ancien site SANOFI.	Faible
Urbanisme	Voir chapitre 2.2	Modéré
Activités humaines	La zone de l'Innopole constitue une importante zone d'activités économiques et commerciales de l'agglomération toulousaine. Elle regroupe en effet près de 500 entreprises et plus de 16 000 emplois. Le secteur du lot D1A se trouve sur un terrain en friche.	Modéré
Ambiance acoustique	Le site, par son emplacement en zone industrielle et commerciale, est soumis au bruit urbain et des mouvements routiers afférant. Les mesures acoustiques réalisées en 2019 dans le cadre de la DAE de la ZAC ENOVA montrent que l'ensemble du secteur est en zone d'ambiance sonore modéré, sauf à proximité de la RD916 et de la voie ferrée. L'étude acoustique réalisé et la détermination des isolements de façade montre que le projet se situe dans des besoins de niveaux d'affaiblissement acoustique courant (de 30 à 33 dB).	Faible
Sites et sols pollués	Un site BASIAS a été identifié au nord de l'ilot D1A (cessation d'activité ICPE en 2013). L'activité anciennement exercée par SANOFI relevait du régime de la déclaration au titre ICPE. Le site n'est plus classé ICPE depuis le rapport de cessation d'activité du bureau d'études ENVIRON France de 2013. A noter qu'en complément l'entreprise SOCOTEC ENVIRONNEMENT a réalisé une étude de pollution du sol sur l'ilot D1 en 2025 et conclu « Parmi les composés analysés au sein des sols, aucune contamination significative n'a été mis en évidence, à l'exception de deux teneurs en plomb mesurées sur les échantillons prélevés au droit de la butte de terre entre 0 et 2 m de profondeur, considérées comme significatives tout en restant modérées. [...] S'agissant des terres constitutives de la butte en partie centrale du site, celle-ci sont susceptibles d'être admises en ISDI (les teneurs en plomb sur éluât pour les 2 échantillons représentatifs de la butte étant inférieures à la limite de quantification du laboratoire). » Voir 2.6.	Faible
Risques technologiques	Risque de rupture de barrage (Hers Mort) et de transport de matières dangereuses (A61, RD916, RD16, voie ferrée...). Présence de 3 tours aéroréfrigérantes (le plus proche est situé à environ 400 m à l'ouest du secteur du lot D1A. Le site BASIAS le plus proche est à environ 100 m au Nord du secteur du lot D1A. il s'agit de l'ancien laboratoire de SANOFI.	Modéré
Qualité de l'air	A Labège, le trafic reste la source de pollution majeure, notamment pour les Nox et les GES. Les mesures de la qualité de l'air effectuées en 2019 dans le cadre de la DAE de la ZAC ENOVA qualifient la qualité de l'air vis-à-vis du NO2 est globalement bonne, excepté au niveau de la RD916.	Faible
Ambiance lumineuse	Des éclairages sont existants le long du l'avenue de l'Occitane bordant le sud du site. Aucun éclairage au sein du site n'est identifié.	Faible

Focus sur le risque de la présence potentielle de pollution :

Une partie du site d'implantation de la ZAC ENOVA correspondait à des laboratoires SANOFI de 1982 à 2013, c'est aujourd'hui un terrain en friche par suite de la démolition des anciennes infrastructures. Les anciennes activités du laboratoire SANOFI ont fait l'objet de deux campagnes d'investigation portant sur les sols et les eaux souterraines, menées en 2003 et en 2006. L'activité anciennement exercé par SANOFI relevait du régime de la déclaration au titre des Installations Classées pour Protection de l'Environnement (ICPE). Le site n'est plus classé ICPE depuis le rapport de cessation d'activité réalisé en 2013.

Les anciennes activités du laboratoire SANOFI ont notamment fait l'objet de 2 campagnes d'investigations sur les sols et les eaux souterraines en 2003 et en 2006. Les conclusions de ces études, réalisées sur le site en 2006, n'ont pas mis en évidence d'impact significatif lié à l'activité du centre de recherche sur les sols ni sur les eaux souterraines. Par ailleurs, bien que les valeurs de référence aient évolué entre 2006 et 2025, cette révision n'entraîne aucune modification dans l'interprétation des résultats analytiques.

Dans le cadre du réaménagement de la ZAC ENOVA, SOCOTEC Environnement a réalisé une mission en 2025 afin de caractériser les sources potentielles de contamination sur le secteur du Lot D1. Cette étude n'a pas mis en évidence de sources potentielles de contamination. Aucune mesure complémentaire n'a été recommandée.

La carte suivante récapitule les principaux enjeux liés au milieu humain au niveau de la ZAC ENOVA (y compris le secteur du lot D1A) :

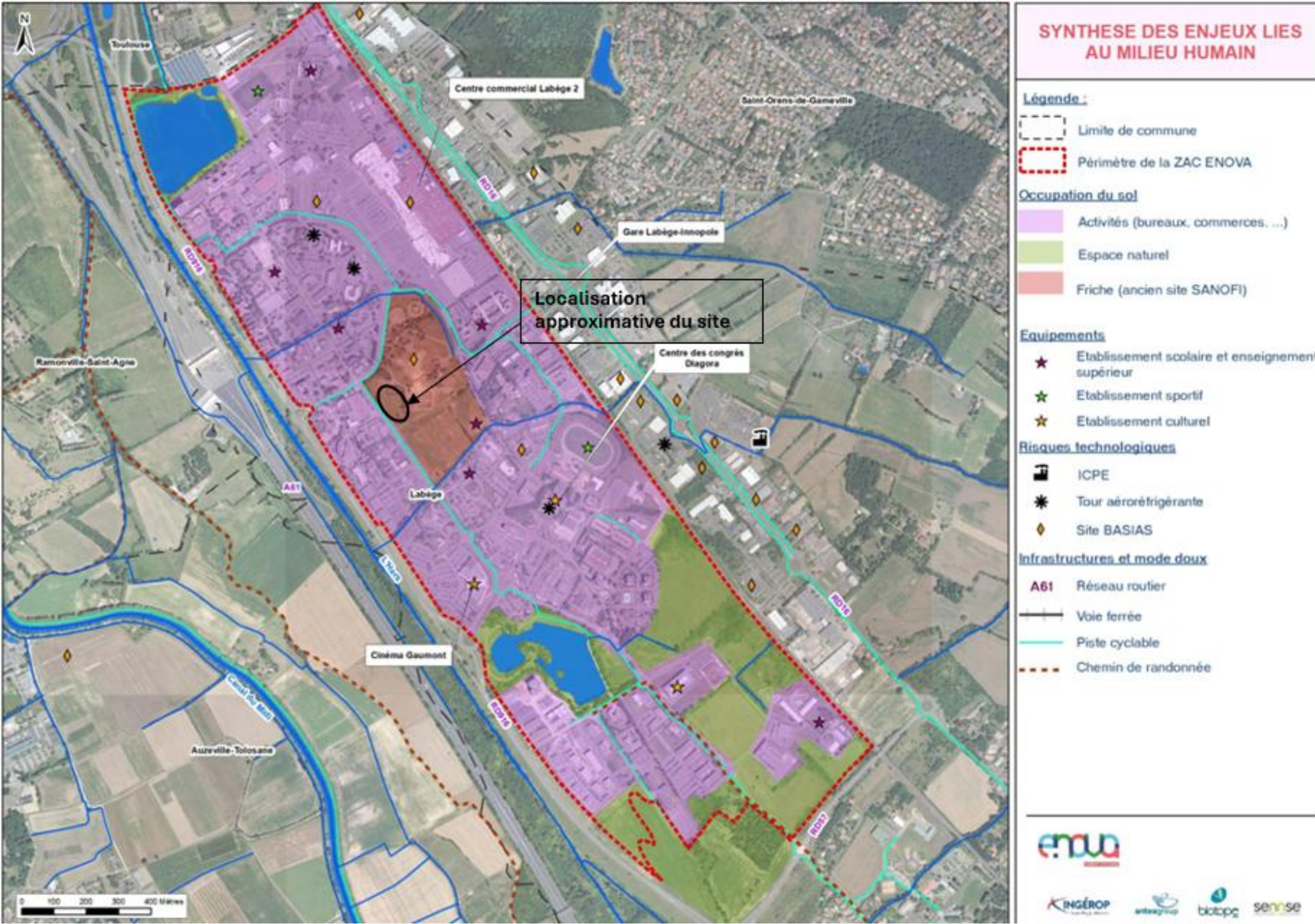


Figure 38 Synthèse des enjeux liés au milieu humain au niveau de la ZAC ENOVA (DAE ZAC ENOVA, 2023)

2.5 Annexe facultative 4 – Incidences pressenties du projet et mesures associées

2.5.1 Évaluation des impacts potentiels/ mesures

Le niveau d’impact potentiel est caractérisé à dire d’expert en se basant sur les caractéristiques du projet et les besoins d’adaptation du projet pour sa mise en œuvre.

Impact positif	Lorsque le projet offre l’opportunité d’améliorer la situation actuelle présentée dans l’état initial
Impact nul	Lorsque le projet n’est pas susceptible de modifier l’enjeu environnemental ou lorsque l’enjeu environnemental n’est pas présent
Impact négligeable	L’impact n’est pas bloquant et ne nécessite pas une adaptation (géographique, technique ou temporelle) du projet
Impact faible	L’impact n’est pas bloquant mais nécessite une adaptation (géographique, technique ou temporelle) du projet afin d’obtenir un impact négligeable à nul
Impact moyen	Lorsque le projet n’est pas forcément remis en cause mais où des mesures spécifiques sont toutefois nécessaires pour permettre sa réalisation
Impact fort	Soit lorsque le projet peut être remis en cause (impacts non évitables), soit lorsque le projet s’inscrit au sein de périmètres réglementaires interdisant ou contraignant en l’état la mise en œuvre du projet envisagé

Le tableau suivant récapitule les niveaux des incidences potentielles identifiées. Il s’agit ici d’une étude générale des enjeux et impacts environnementaux sans mesure sur site, ni expertises air/santé, biodiversité et acoustique spécifique à l’aménagement du lot D1A. Toutefois, certaines mesures recoupent celles proposées dans l’étude d’impact de la ZAC ENOVA, dans la mesure où le secteur D1A en fait partie intégrante.

Milieu	Thématique	Impacts en phase chantier				Impacts en phase d’exploitation			
		Impacts en phases chantier	Niveau d’impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation	Niveau d’impact	Mesures exploitation	Impacts résiduels
Milieu physique	Changement climatique	Émission de gaz à effet de serre par les engins de chantier Envois de poussières lors du passage des engins	Direct– temporaire - Faible	<u>Mesures d’évitement :</u> Engins conformes à la réglementation, <u>Mesures de réduction :</u> Mise en œuvre du principe d’écoconduite, Limitation de la circulation des camions de transport de matériaux à vide de façon à limiter les déplacements inutiles et les émissions de gaz à effet de serre liées. Lors du transport de matériaux les engins utiliseront des bâches pour couvrir leur chargement	Négligeable	La création de nouveaux logements et entreprises apporte une nouvelle fréquentation de la zone toutefois celui n’induirait pas une modification des émissions à plus grande échelle	Direct – long terme - Faible	Voir conception du projet chapitre 2.1.5.2.	Positif
	Topographie et Géologie, pédologie	Stockages temporaires de matériaux/ déblais excédentaires pouvant générer des modifications de la topographie locale	Direct – temporaire - Faible	<u>Mesures de réduction :</u> Afin de minimiser le recours à des matériaux extérieurs et/ou à la création de zones de stockage, ainsi qu’à la circulation de poids lourds associée, l’optimisation de l’utilisation des matériaux a été recherchée et le réemploi des matériaux déblayés favorisé. Gestion et organisation du stockage temporaire des matériaux de manière à limiter leur présence sur site. Une campagne géotechnique a permis de confirmer les caractéristiques de compressibilité de la couche de remblais, ainsi que la venue d’eau à faible profondeur. Respect des principes de construction proposés dans le cadre des études géotechniques en cours. Mise en état complète du site en fin de travaux.	Négligeable	Conservation de la topographie générale du site prévue dans la conception du projet. Ponctuellement, des reprofilages du terrain pourront être réalisés	Négligeable	/	/

Milieu	Thématique	Impacts en phase chantier				Impacts en phase d'exploitation			
		Impacts en phases chantier	Niveau d'impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation	Niveau d'impact	Mesures exploitation	Impacts résiduels
	Contexte hydrogéologique	En phase chantier trois types d'incidences peut être considérées : -risque d'inondation par les eaux de la nappe alluviale -risque de contaminations des sols et de la nappe par lessivages des sols -risque de contaminations des sols et de la nappe par des pollutions accidentelles liées aux installations de chantier, aux produits polluants qui sont stockés et manipulés sur le chantier et aux opérations de maintenance des engins	Direct -temporaire- Moyen	Mesures de réduction : Mise en place d'aire de stockage étanche en dehors des zones sensibles du projet. Vérification de l'état de fonctionnement des engins de chantier pour limiter les déversements polluants Mesures d'accompagnement : Mise en place d'un suivi piézométrique Mise en place d'un suivi qualitatif des eaux de pompage de rabattement	Faible	Augmentation de la consommation en eau potable	Direct-long terme - Faible	/	/
	Écoulement superficiels	Le chantier risque de modifier les conditions d'écoulements des eaux de surface. Le chantier pouvant impliquer le dépôt de matériaux sur le site, cela induit un risque de pollution des ruissellements lors de fortes pluies. De même, les engins de chantier exposés à ces ruissellements lors de la période pluvieuses peuvent relarguer huiles, graisses, métaux...	Direct -temporaire- Moyen	Mesures de réduction : Toutes les mesures de précaution nécessaires seront mises en œuvre pour prévenir les pollutions chroniques et accidentelles de l'eau par l'activité du chantier et ainsi assurer la protection des eaux durant la période de travaux : Éviter les travaux durant les épisodes de fortes pluies. En cas d'alerte forte pluie, les travaux devront être suspendus, les engins mis à l'abris sur des plateformes de stockage sécurisées, à l'abris de tout risques d'inondation. Les aires de stockages (matériaux, engins, déchets...) seront fixées pendant la phase de préparation du chantier de manière à réduire les risques de déversement de polluant dans l'environnement ; Les espaces d'écoulements principaux resteront dégagés durant toute la durée du chantier de manière à conserver du mieux possible la transparence hydraulique.	Faible	Le projet est susceptible d'augmenter le ruissellement des eaux pluviales en raison de l'imperméabilisation des sols, ce qui peut accroître les risques d'inondation et les débits en aval.	Faible	Il est prévu la mise en œuvre de noues et bassins d'infiltration sur l'ensemble de la ZAC ENOVA (y compris le lot D1A). Voir la conception du projet chapitre 2.1.5.3.	Négligeable
Risques	Risque inondation	En phase travaux, les terrains seront mis à nu et pourront augmenter localement le risque inondation	Direct – Temporaire - Faible	Mesures de réduction : Mise en place de stockage étanches de produits dangereux en dehors des zones d'aléas Stockage des engins de chantier en dehors des zones d'aléas En cas d'alerte forte pluie, les travaux devront être suspendus, les engins mis à l'abris sur des plateformes de stockage sécurisées, à l'abris de tout risques d'inondation.	Négligeable	La conception du projet respecte les prescriptions du PPRI	Négligeable	/	Négligeable
	Retrait – gonflement d'argile	Risque de déformations du sol liées aux variations d'humidité	Direct – long terme- Moyen	Mesures d'évitement : Réalisation d'études géotechniques approfondies pour dimensionner des fondations adaptées (type radier, fondations profondes ou renforcées) Mesures de réduction : Limitation des variations hydriques des sols (drainage provisoire, gestion des eaux de chantier), Protection des sols sensibles (éviter le dessèchement ou la saturation), Contrôle rigoureux des terrassements et remblais avec des matériaux adaptés et correctement compactés.	Faible	Risque de mouvements différentiels des ouvrages	Direct – long terme - Faible	Gestion maîtrisée des eaux pluviales (infiltration contrôlée, drainage). Surveillance et entretien des réseaux pour prévenir les fuites, et mise en place d'aménagements paysagers limitant les phénomènes de dessiccation ou de gonflement liés aux variations climatiques.	Négligeable
Milieu Naturel	Espaces naturels réglementés	Emprise du projet dans une zone industrielle et commerciale dans un tissu urbain dense sans proximité immédiate avec les espaces naturels réglementés	Négligeable	/	/	Emprise du projet dans une ZAC sans enjeu écologique.	Négligeable	Le Projet vise la labélisation BiodiverCity® garantissant la valorisation de la prise en compte de la biodiversité pour tous les projets immobiliers.	Positif

Milieu	Thématique	Impacts en phase chantier				Impacts en phase d'exploitation			
		Impacts en phases chantier	Niveau d'impact potentiel	Mesures chantier	Impacts résiduels	Impacts en phases exploitation	Niveau d'impact	Mesures exploitation	Impacts résiduels
	Faune, flore et zones humides	Le secteur du lot D1A ne représente pas une richesse écologique. Il s'agit d'une friche qui peut constituer un habitat notamment pour les reptiles et les mammifères terrestres (Hérisson d'Europe) L'impact potentiel du projet concerne la destruction des conditions d'habitats de ces espèces.	Direct- Long terme – Faible à moyen	Même si le secteur du lot D1A présente des enjeux écologiques limités, son intégration à la ZAC ENOVA implique l'application de l'ensemble des mesures suivantes : Mesures d'évitement : le lot D1A est en dehors des sites sensibles tels que les stations de Trèfle maritime, les zones humides et les habitats ou arbres remarquables. Mesures de réduction : adaptation du calendrier des travaux pour réduire les perturbations des espèces, Lae balisage et la mise en défens des zones sensibles, ainsi que la limitation des nuisances (éclairage, bruit, circulation des engins). La prévention des pollutions et une gestion adaptée des eaux pluviales et des matériaux de chantier. Installation d'abris pour la faune Lutte contre les espèces exotiques envahissantes Aménagement des espaces verts favorables à la biodiversité Mise en état complète du site en fin de travaux Focus sur les ZH : la cartographie des zones humides dans le cadre du DAE de la ZAC ENOVA (2023) montre que le lot D1A n'est pas situé en zone humide. Il se trouve néanmoins à proximité de la zone humide n°10, correspondant à un terrain en friche. Par conséquent, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.	Négligeable	/	/	/	/
Paysage et patrimoine	Paysage	Modification temporaire du paysage de part la présence d'engins, d'installations de chantier	Direct-temporaire- Faible	Mesures de réduction : Approche qualitative du chantier et organisation rigoureuse du chantier : Gestion des matériels et des engins, gestion des déchets, stockages effectués soigneusement, etc. Prescriptions relatives à la propreté et à la gestion des chantiers incluses dans les procédures de consultation des entreprises	Faible		Négligeable	La conception du projet permet une intégration au contexte urbain et commercial de la zone. Traitement paysager proposant un fonctionnement harmonieux Palette végétale adaptée.	Positif
	Patrimoine culturel	Aucun impact prévu	Négligeable	/	Négligeable	/	/	/	/
Milieu humain	Cadre de vie et santé humaine	La phase travaux entrainera : des nuisances sonores avec les engins de chantier, des émissions de poussière par la manipulation de matériaux et la circulation des engins	Direct-Temporaire- Faible	Mesures de réduction : Respect des horaires et du planning de travaux Matérialisation du chantier interdit au public, Maintien d'une zone de chantier propre, sécurisation de la zone chantier et des zones limitrophes, signalisation claire aux accès du chantier, Information de chaque entreprise sur les pollutions et nuisances liées à leurs interventions travaux, Élaboration d'un plan de circulation Émission des signaux sonores : les signaux sonores de recul ou de danger (sécurité) ne peuvent bien entendu être évités. Une utilisation raisonnée est requise. Arrosage des pistes et des tas de matériaux en cas de vent fort et/ou temps sec. Mise en état complète du site en fin de travaux	Négligeable	Aucun impact prévu	/	/	/
	Activités économiques	Les travaux peuvent induire une perturbation temporaire des activités économiques à proximité	Direct-Temporaire- Faible	Mesure de réduction : Matérialisation du chantier interdit au public, Sécurisation de la zone chantier et des zones limitrophes, Signalisation claire aux accès du chantier Mise en état complète du site en fin de travaux	Négligeable	L'offre de logements et des activités permettent le développement économique et sociale de la zone	Positif	/	/

2.5.2 Modalités de suivis et effets en phase travaux

2.5.2.1 Mesures d'accompagnement environnemental de chantier

Cette mesure consiste en la mise en place d'un système de management environnemental du chantier. Le suivi du chantier assurera la qualité de l'ensemble des actions environnementales :

- Actions de sensibilisation et de formation du personnel technique,
- Plan de circulation des engins de chantier,
- Nettoyer les engins qui sont en contact avec les espèces invasives,
- Plan d'élimination des déchets de chantier,
- Aménagements paysagers,
- Gestion des déchets.

L'ingénieur.e environnemental.e se positionnera comme assistant.e à la maîtrise d'ouvrage sur l'ensemble des aspects environnementaux et son rôle se décomposera selon les besoins en étapes majeures :

- La préparation d'un dossier de consultation des entreprises pour les aménagements paysagers : plans, Cahier des Clauses Techniques et Particulières, Détail Quantitatif Estimatif,
- Le suivi de chantier pour assurer la conformité des travaux au CCTP et aux plans,
- Les réceptions provisoire et définitive des travaux.

Cette mesure assurera la continuité entre les mesures préconisées dans le cas par cas et le chantier et permettra de limiter les nuisances au bénéfice de l'environnement et de mieux appréhender le site.

2.5.2.2 Mesures relatives aux moyens d'intervention en cas de pollution accidentelle

La récupération et l'élimination des polluants se feront dans les conditions conformes aux réglementations en vigueur. Un plan d'intervention sera élaboré préalablement par le maître d'œuvre avec les services instructeurs de manière à définir :

- les modalités de récupération et d'évacuation des substances polluantes ainsi que le matériel nécessaire au bon déroulement de l'intervention ;
- un plan d'accès au site permettant d'intervenir rapidement ;
- la liste des personnes et organismes à prévenir en priorité, avec leurs coordonnées (service de la Police de l'Eau, Protection Civile, ARS, maître d'ouvrage) ;
- la liste des personnes responsables du chantier avec leurs coordonnées (maître d'œuvre, etc.) ;
- le nom et le téléphone des responsables du chantier et des entreprises spécialisées pour ce genre d'intervention ;
- les modalités d'identification de l'incident (nature, volume des matières concernées).

2.6 Annexe facultative 5 – Rapports SSP du SOCOTEC Environnement