



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Décision de dispense d'étude d'impact après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

Le préfet de région, en tant qu'autorité en charge de l'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement,

- Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Vu la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014 modifiant la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 ;
- Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;
- Vu l'arrêté du 16 janvier 2023 modifiant l'arrêté du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la demande d'examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement ;
- Vu l'arrêté du préfet de région Occitanie, en date du 2 décembre 2025, portant délégation de signature au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par intérim ;
- Vu l'arrêté portant subdélégation de signature du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement par intérim aux agents de la DREAL Occitanie, en date du 2 décembre 2025;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
- **n° 2025-10640/ KK P ,**
 - **OAP Sarah BERNHARDT à Toulouse ,**
 - **déposée par NETIXY ,**
 - **reçue et considérée complète le 16/12/2025 ;**

Considérant la nature du projet :

- qui consiste à proposer un programme de logements mixtes permettant d'articuler les enjeux de préservation des espaces naturels situés en bord de rocade, de protection du bâti et de cohérence urbanisme-transports, en offrant de nouvelles formes urbaines qui s'insèrent au tissu urbain existant ; l'opération propose la création de logements sociaux, de logements en accession à la propriété et de logements locatifs intermédiaires ; l'emprise foncière totale du terrain est de 5,3 ha

pour un terrain d'assiette des travaux de 3,2 ha ; la surface des espaces publics sera de 2 ha ;

- qui prévoit le maintien des bâtiments bâtis présents sur le site¹ ; l'opération d'aménagement globale comprend plusieurs tranches de travaux ; le programme complet comprend la construction de 500 logements résidentiels repartis en 6 lots ;
- qui prévoit la réhabilitation d'un bâti existant en stationnement pour vélo, et des fermes maraîchères actuelles en commerces et lieux de services ;
- qui comprend la réalisation de liaisons viaires et modes doux (liaison piétonne entre l'est et l'ouest de l'aire d'étude) ;
- qui relève de la rubrique n° 39 b relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 hectares ou, dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. *420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 10 000 mètres carrés ;

Considérant la localisation du projet :

- qui se situe dans un environnement urbain à proximité immédiate du périphérique toulousain ;
- qui bénéficie d'une opération d'aménagement opérationnelle spécifique qui a déjà défini les principales caractéristiques du programme ;
- qui ne se situe dans aucun zonage de protection ou d'inventaire au titre de la biodiversité ;
- qui se situe sur des parcelles incluses au sein du plan de prévention du bruit dans l'environnement de la ville de Toulouse ;
- qui ne comprend pas de zones humides,
- qui ne se trouve pas à proximité d'un captage d'eau potable ;
- qui possède des espaces verts protégés, des éléments bâtis protégés et deux pins parasols classés arbres remarquables ;
- qui dispose déjà d'un réseau de traitement des eaux usées (rejet dans un réseau collectif) ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sur l'environnement ne devraient pas être significatifs compte tenu :

- du maintien des haies et des arbres remarquables ;
- du maintien du bâti protégé et de sa mise en valeur ;

¹ Plusieurs bâtis patrimoniaux remarquables sont présents sur le site, construits au 19ème siècle, ils sont le témoin de l'activité de maraîchage sur le site avant son urbanisation : une maison de maître et une ferme, une ferme de type maraîchère ou "Maison Boulloc", ainsi que plusieurs fermes maraîchères situées le long de la route de Launaguet.

- du maintien d'espace vert au sein de l'opération, de la mise en œuvre d'un îlot de fraîcheur ;
- du déplacement de l'habitat favorable du Léopard des murailles pour maintenir les individus ;
- du balisage des zones sensibles lors de la phase de chantier ;
- des mesures proposées afin de limiter les risques de pollution ;
- de la mise en place d'une mesure permettant après la phase de travaux une colonisation des milieux et une gestion écologique des espaces verts ;
- de la limitation de la place des véhicules légers au sein du programme et en favorisant les déplacements doux ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet d'opération d'aménagement et de programmation intitulé Sarah BERNHARDT, objet de la demande n°2025 – 10640, n'est pas soumis à étude d'impact.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le portail internet de l'autorité environnementale (MRAe) : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>.

Fait à Toulouse, le 7 janvier 2026

Pour le préfet de région et par délégation,
pour le directeur régional et par délégation,
la cheffe de la division autorité environnementale Est,

Signé

Cécile DASSONVILLE

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le préfet de région
DREAL Occitanie
1 place Emile Blouin - CS 10008
31 952 Toulouse Cedex 9