

**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 préfet de région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, en date du 2 mars 2026, portant délégation de signature à Madame Laurence Pujo, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie;
- Vu l'arrêté portant subdélégation de signature de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement aux agents de la DREAL Occitanie, en date du 10 mars 2026 ;
- Vu la dispense de cas par cas n°2019-7737 qui concerne ce même lot 6 D ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
 - **n° 012911/KK P ,**
 - **Lot 6D à Montaudran TOULOUSE (31),**
 - **déposée par ALTAREA COGEDIM REGIONS ,**
 - **reçue et considérée complète le 03/02/2026;**

Considérant la nature du projet qui consiste à modifier un programme immobilier tertiaire, sur le lot 6D de la zone d'activité de Montaudran d'une surface de plancher de 15 000m² et sur une emprise au sol de 3 226m² et consistant à construire :

- un ensemble de bureaux d'environ 4 400 m² au lieu des 10 950 m² initiaux ;
- un hôtel de 3 000m², une résidence hôtelière de 7 600 m² au lieu des 3 100 m² initiaux ;
- un rez-de-chaussée et rez de jardin de 341 m² (local vélo de 508 m², vestiaires, locaux techniques, locaux d'activités établissement recevant du public),
- un parking silo sur deux niveaux comprenant 108 places au lieu des 230 places initiales ;

- qui relève de la rubrique n° 39a) relative aux travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m².

Considérant la localisation du projet :

- au sud-ouest de la ville de Toulouse, sur l'ancien site historique de Montaudran (ancien aéroport) ;
- dans le périmètre de la ZAC Toulouse Aérospace (56 hectares réunissant à la fois un lieu de vie, de travail, de culture et de loisirs, et un pôle d'activités et de recherche tourné vers l'innovation) ayant fait l'objet d'une étude d'impact n°1831 datée du 04/06/2015 ;
- dans un secteur déjà anthropisé et utilisé comme base vie pendant la phase travaux des autres lots, le lot 6D servant de parking provisoire et de base vie des installations de chantier de l'opération du lot 6A mitoyenne ;
- sur plusieurs zones du PLU incluant la ZAC :
 - les zones UP1c, UP2c, UP4c, UP7c et UP8c, correspondant à des zones urbaines de projet ;
 - la zone NL1 : correspond à une zone naturelle dont la destination vise l'accueil de structures de commerce ;
- au sein plusieurs zones protégées à titres paysagers et patrimoniaux :
 - au sein de la zone de protection de 500 m du monument inscrit "Aérodrome de Montaudran" (inscrit depuis le 21/07/1997) ;
 - à environ 200 m du Canal du Midi, un site classé et protégé au titre de site classé « patrimoine mondial de l'humanité » par l'UNESCO (07/12/96) ;
- comprenant une servitude d'utilité publique SUP PM2 (servitude relative aux installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE), correspondant à l'ancien site Air France ;
- sur un secteur également concerné par des dépollutions de sols importantes notamment d'engins explosifs datant de la seconde guerre mondiale ;
- à 50 mètres de l'A620, voie classée en catégorie 1 concernant les nuisances sonores nécessitant un recul de 300 mètres ;
- au droit d'une nappe affleurante ;

Considérant que les impacts potentiels du projet sont réduits par :

- la nature des modifications apportées dans le projet qui concernent la réorganisation de l'affectation des superficies des bâtiments, la réduction du nombre de stationnements, l'augmentation des superficies dédiées aux espaces verts ;
- l'engagement au respect des mesures d'évitements, réductions et compensations engagées dans l'étude d'impact de la ZAC de Montaudran ;
- l'engagement d'un écologue pour assurer le suivi de l'opération (avec certification Effinature) ;
- le choix des essences végétales respectant la palette végétale de la ZAC en conformité avec les certifications HQE et Effinature ;
- les dépollutions de sols réalisées par Oppidea (dépollution des terres et une dépollution pyrotechnique) ;
- les objectifs de sobriété et de performance énergétique envisagés dans le projet en conformité avec la réglementation environnementale RE 2020 comprenant :
 - o un objectif de diminution de consommation d'énergie primaire de - 10 % ;
 - o la conception bioclimatique des bâtiments (compacité du bâtiment, orientation des façades surfaces opaques de surcroît favorables à l'avifaune) ;
 - o le raccordement des bâtiments au réseau de chaleur de la ZAC de Montaudran ;
 - o l'augmentation de la végétalisation de l'îlot central (341m² au lieu des 150m² initiaux) en pleine terre contribuant à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain et au maintien d'une certaine biodiversité ;
- le choix de l'infiltration naturelle des eaux pluviales sur la parcelle et uniquement sur les espaces verts en pleine terre, les eaux pluviales de toitures et de voiries étant collectées et stockées avant rejet au réseau communautaire ;
- la suppression des sous-sols dans un secteur concerné par les remontées de nappes ;
- l'engagement à respecter les obligations acoustiques et protections contre les vibrations suivant les exigences des certifications environnementales HQE au delà des seuils acoustiques réglementaires ;
- le raccordement des eaux usées domestiques dans les réseaux d'assainissement public et l'absence de laverie dans l'emprise projet 6D ;
- l'examen par l'architecte l'Architecte des Bâtiments de France du projet situé dans le périmètre de protection des 500 mètres ;

- en phase travaux :
 - o l'absence de prélèvement d'eau un cours d'eau ;
 - o le dépôt d'un dossier loi sur l'eau pour d'éventuels rabattements de nappes ;
 - o l'engagement à respecter la certification HQE "chantier a faibles nuisances" et à atteindre le niveau "très performant" accompagné d'une charte chantier propre, limitant notamment les nuisances sonores.

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 de lot 6D à Montaudran TOULOUSE (31), objet de la demande n° 012911/KK P, n'est pas soumis à étude d'impact.

Cette décision vaut retrait de la décision implicite de soumission à évaluation environnementale en l'absence de décision dans le délai de trente-cinq jours, à compter de la saisine, prévue par le Code de l'environnement.

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 : <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr>.

Fait à Toulouse 13 mars 2026,

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour la directrice 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