



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

**Décision de soumission à 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 chargée 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 2 mars 2026 du préfet de région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, 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 du 5 mai 2026 portant subdélégation de signature de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement aux agents de la DREAL Occitanie ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
- **n° 012270/KK P ;**
 - **Construction du complexe immobilier « ICC SEBASTOPOL » sur la commune de Toulouse (31) ;**
 - **déposée par ICADE PROMOTION ;**
 - **reçue le 22/01/2026 et complétée le 06/03/2026 ;**
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé le 22/04/2026 ;

Considérant la nature du projet, sur un terrain de 4 500 m² :

- qui consiste à démolir le bâtiment existant, ancien restaurant inter-entreprise (RIE) d'ENGIE comportant de l'amiante ;
- et à construire un nouveau bâtiment d'une superficie de 16 667 m² de surface de plancher comprenant :
 - un immeuble entre 30 à 40 mètres de haut (R+12), composé :
 - d'une école supérieure des métiers numériques (ESMA), actuellement située à Auzeville-Tolosane, comportant des salles d'enseignement et des logements en demi sous-sol (- 1 à 4 mètres) ;
 - de bureaux de 3 114 m² de surface de plancher (R+8) ;
 - d'une terrasse aménagée en jardin ;
 - d'une résidence de 227 logements de 8 514 m² de surface de plancher à destination des étudiants ;
 - un parking en sous-sol comportant 48 places de stationnement et 364 places de vélos ;
- qui relève de la rubrique n° 39 a) (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) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement et qui relève du III de l'article R. 122-2-1 ;

Considérant la localisation du projet :

- sur une parcelle classée en zone UP1 du PLUi-H de Toulouse Métropole, couverte par l'opération d'aménagement programmée (OAP) « *Brouardel - Canal du Midi – Sébastopol* », d'une superficie totale de 9,4 ha, cette OAP correspondant, « *à la séquence de renouvellement urbain la plus importante des prochaines années le long du Canal du Midi* » (extrait de l'OAP p. 9) ;
- « *en entrée de ville générant un trafic routier historique sur le boulevard de la Marquette et donc engendrant la pollution sonore et de l'air* », selon l'OAP du PLUiH ;
- sur une parcelle majoritairement imperméabilisée et faisant partie d'un secteur d'information sur les sols - SIS N° SSP0001987 (ex BASOL) - couvrant une parcelle plus grande et unique, appartenant initialement à un secteur sur lequel était exploitée une ancienne usine à gaz ;
- sur un secteur actuellement occupé par l'ancien restaurant inter-entreprise (RIE) d'ENGIE, comportant de l'amiante et qui devra faire l'objet d'un traitement adapté au moment de la démolition ;
- à environ à 600 mètres du site Natura 2000 ZSC "Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste" (FR7301822) ;

- dans le périmètre des 500 mètres de protection des monuments historiques du monument inscrit « *Monument aux morts de la guerre 1914-1918 Hérakles Archer* » (n°I21B7A), dans le périmètre des 500 m du « *Site Patrimonial Remarquable de Toulouse* » (n°1912050023) ;
- dans le périmètre du site inscrit des « *Remparts anciens et le jardin public du boulevard Armand Duportal* » (n°SI1946070251) ;
- à 80 mètres du site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO du Canal du Midi (n°SC1997040401), situé au nord du projet.
- à 300 mètres au sud de l'installation classée de protection pour l'environnement (ICPE) du site Saint-Eloi d'Airbus Opération SAS, soumis à autorisation ;

Considérant que la parcelle appartenant à ICADE PROMOTION résulte de la division de l'unité foncière d'une ancienne exploitation d'usine à gaz, exploitée par EDF entre 1856 et 1954, inscrite au registre des secteurs d'information sur les sols (SIS), sous le numéro unique SSP0001987 (ex BASOL) ;

Considérant que, du fait de cette activité historique, l'ensemble des terrains de cette unité foncière doit faire l'objet d'une dépollution ;

Considérant que les premiers résultats des diagnostics préalables aux dépollutions, joints à la demande, montrent que de nombreux polluants sont identifiés, avec une précision hétérogène, et que différents points de pollutions sont présents sur l'intégralité de la parcelle ;

Considérant la nature des premières investigations constatées et notamment :

- des pollutions élevées aux HAP, HCT et cyanures au sud et au sud-ouest de la parcelle ;
- des dégazages importants en TPH, BTEX, PCE avec odeurs d'hydrocarbures (phase flottante au toit de la nappe) au nord-ouest de la parcelle ayant possiblement une source en amont hydraulique et en dehors du périmètre du projet ;
- le dépassement d'un facteur 5 pour le plomb des seuils d'action rapide définis par le Haut conseil en santé publique (HCSP) au nord-est de la parcelle ;
- du dépassement des seuils d'admission en installation de stockage de déchets inertes (ISDI) pour les polluants suivants (mercure, antimoine, zinc, plomb, BTEX, HCT, HAP) qui justifient leur traitement en filière spécialisée pour déchets dangereux et en l'absence de plan de gestion des déblais joint au dossier ;

Considérant que le bureau d'étude en charge de ces premières analyses, jointes au dossier, conclut à la nécessité « d'une *analyse des enjeux sanitaires afin de lever le doute sur le risque d'inhalation de composés volatils en intérieur et extérieur* » ;

Considérant la localisation et la nature des pollutions, relevées à la limite de la parcelle détenue par ICADE, potentiellement communes avec celles présentes sur la parcelle adjacente appartenant à ENGIE ;

Considérant l'enjeu sanitaire majeur que représente la nécessité de la dépollution coordonnée dans le temps de cette ancienne usine à gaz afin de ne pas exposer les professionnels (phase travaux) et les futurs usagers (phase d'exploitation) aux nombreux polluants des sols dont ceux en phase liquide ou gazeuse ;

Considérant la nécessité d'une coordination entre les porteurs de projet afin d'harmoniser les méthodes de dépollution et de limiter les risques et nuisances, en particulier dans un secteur urbain dense et fortement habité ;

Considérant que ce site nécessite une mise en œuvre et un suivi spécifique afin d'assurer la maîtrise des opérations de dépollution, tant en phase travaux que dans la perspective de garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés ;

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

DÉCIDE

Article 1^{er}

Le projet de Construction du complexe immobilier « ICC SEBASTOPOL » sur la commune de Toulouse (31) porté par ICADE PROMOTION, objet de la demande n°012270/KK P, est soumis à étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R. 122-5 du code de l'environnement. Cette étude d'impact sera réalisée, à l'échelle du projet global, en lien avec le porteur de projet du complexe immobilier « Brouardel SEBASTOPOL ».

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du 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, le

- 7 MAI 2026

Pour le préfet de la région et par délégation,
La directrice régionale de l'environnement, de
l'aménagement et du logement d'Occitanie


Laurence PUJO

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.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Ce RAPO, ou recours gracieux, doit être formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision et doit être adressé à :

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

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé soit par :

Courrier : auprès Tribunal administratif compétent

soit par :

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