



**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 préfet de région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, 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 5 mai 2026 ;
- Vu la demande d'examen au cas par cas relative au projet référencé ci-après :
- **n° 016086/KK P ;**
  - **Projet urbain Brouardel Sébastopol à Toulouse (31) ;**
  - **déposée par ENGIE ;**
  - **reçue le 20/05/2026 ;**
- Vu l'avis de l'agence régionale de santé le 13 mai 2026 ;

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

### Considérant la nature du projet, sur une parcelle de 6,2 ha :

- qui consiste à démolir l'ensemble des constructions sur site dont certaines pourraient contenir de l'amiante à l'exception d'un bâtiment remarquable « La maison du Directeur », qui sera réhabilitée ;
- qui comprend une phase de dépollution des sols compte tenu de l'occupation des parcelles par une ancienne usine à gaz ;
- qui prévoit la transformation et l'aménagement d'un ancien quartier industriel en éco-quartier destiné à construire environ 1410 logements pour accueillir plus de 2500 habitants ;
- qui comporte :
  - o des bâtiments d'une surface de plancher de 141 000 m<sup>2</sup> dont 92 500 m<sup>2</sup> pour les logements, 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 2 500 m<sup>2</sup> pour les commerces ; 5 800 m<sup>2</sup> pour une école ;
  - o des immeubles pouvant aller jusqu'à 50 mètres de haut (R+4 à R+16) ;
  - o 50 % d'espaces verts soit 18 500m<sup>2</sup> d'espaces verts publics, square central, placettes, maillages piétons et doux, îlots de fraîcheur ;
  - o des stationnements privés en sous-sol sur 2 niveaux ;
- qui relève de la rubrique n° 39b) du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et relative aux opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.\*420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;

### 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 unique, appartenant initialement à un secteur sur lequel était exploitée une ancienne usine à gaz ;
- à 590 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°121B7A) ; dans le périmètre des 500 m du « Site Patrimonial Remarquable de Toulouse » n°1912050023, incluant la « Fortification d'agglomération - rempart médiéval boulevard Armand Duportal » le « Moulin des Amidonniers, la « Manufacture des Tabacs » et le site des « Ponts jumeaux » ;
- à moins de 20 mètres du site classé (n°SC1997040401) et protégé au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO du « Canal du Midi », situé au nord du projet ;
- à 200 mètres au sud de l'installation classée de protection pour l'environnement (ICPE) du site Saint-Eloi d'Airbus Opération SAS, soumis à autorisation ;
- comprenant sur la parcelle un bâtiment remarquable appelé « Maison du Directeur ».

**Considérant que** les parcelles appartenant à ENGIE sont inscrites au registre des secteurs d'information sur les sols (SIS) sous le numéro unique SSP0001987 (ex BASOL) ayant fait l'objet d'une exploitation ancienne unique d'usine à gaz, exploitée par EDF entre 1856 et 1954 et considérant qu'elles ont fait l'objet d'une division de l'unité foncière, une parcelle ayant été cédée à ICADE-PROMOTION par ENGIE ;

**Considérant que,** du fait de cette activité historique, l'ensemble des terrains de cette unité foncière inscrite sous le numéro unique SSP0001987 doit faire l'objet d'une dépollution ;

**Considérant que** les premiers résultats montrent que plusieurs polluants sont identifiés sur l'intégralité de la parcelle historique :

- niveaux élevés aux HAP, HCT et BTEX sur l'intégralité de la parcelle ;
- risque identifié de dégazage en TPH4, BTEX, PCE5 ;
- présence avérée de plomb et de mercure ;

**Considérant** l'étude de sol non exhaustive et le plan de gestion succinct joints au dossier ;

**Considérant que** dans le dossier déposé par ENGIE, il est indiqué que « *la gestion de la pollution sera assurée conjointement entre les projets concernés* » ;

**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<sup>er</sup>**

Le **Projet urbain Brouardel Sébastopol à Toulouse (31)** porté par ENGIE, objet de la demande n°**016086/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 les porteurs des projets ICADE-PROMOTION.

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.

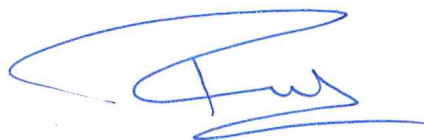
### **Article 3**

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

Fait à Toulouse, le

**18 MAI 2026**

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



Rachel PUECHBERTY

## 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>