

## NOTE DE SYNTHÈSE DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

**Réalisation d'un parc d'activité ADPark  
30-32 avenue de Fondevre, 31 200 Toulouse**

12/05/2026

Pour la préfecture de la région Occitanie, Place Saint-Etienne, 31038 Toulouse CEDEX 9

|             |                   |                           |                |                                                            |
|-------------|-------------------|---------------------------|----------------|------------------------------------------------------------|
| Réalisé par | Benjamin CHUNG-TO | Responsable de Programmes | 07 49 34 38 19 | <a href="mailto:bchungto@ax-dev.eu">bchungto@ax-dev.eu</a> |
| Validé par  | Victor LAVISSE    | Directeur Environnement   | 06 64 74 36 47 | <a href="mailto:vlavisse@ax-dev.eu">vlavisse@ax-dev.eu</a> |

## Table des matières

|      |                                                      |    |
|------|------------------------------------------------------|----|
| 1.   | Présentation du foncier et du projet .....           | 3  |
| a.   | Localisation.....                                    | 3  |
| b.   | Projet de construction.....                          | 3  |
| c.   | Tableau R122-2 code de l'environnement .....         | 4  |
| d.   | Présentation du foncier.....                         | 5  |
| i.   | Historique du site .....                             | 5  |
| ii.  | Photographie actuelle de la parcelle.....            | 6  |
| 2.   | Contexte environnemental.....                        | 7  |
| a.   | Faune / flore .....                                  | 7  |
| i.   | Natura 2000 / ZNIEFF .....                           | 7  |
| ii.  | Protection de biotope .....                          | 9  |
| iii. | Zone de conservation halieutique.....                | 9  |
| iv.  | Zone de compensation .....                           | 10 |
| b.   | Eau .....                                            | 11 |
| i.   | Zone humide - SIG Zone humide .....                  | 11 |
| ii.  | Bassin versant - SIG Zone humide .....               | 11 |
| iii. | Résultat diagnostic de zone humide ou dispense ..... | 12 |
| 3.   | Risques.....                                         | 13 |
| a.   | PPRN / PPRT .....                                    | 13 |
| b.   | Risques naturels .....                               | 14 |
| c.   | Risques technologiques.....                          | 17 |
| 4.   | Synthèse .....                                       | 19 |

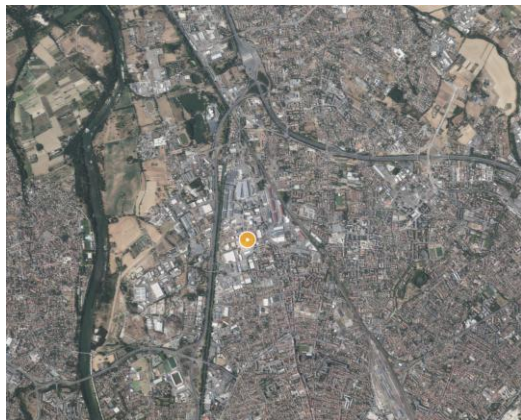
## 1. Présentation du foncier et du projet

### a. Localisation

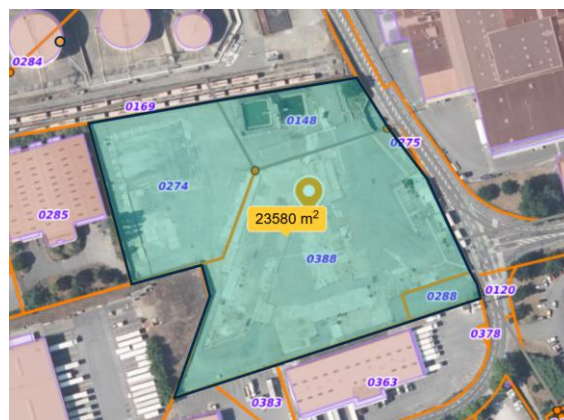
Le présent document concerne une opération immobilière que nous développons sur la commune de Toulouse (31 200), au 30-32 avenue de Fondéyre.

L'objectif est de présenter le projet, le contexte environnemental et les risques auxquels le site est exposé et de vous permettre de statuer quant à la demande de dispense d'étude d'impact du site que nous formulons.

Le document est annexé à la demande d'examen au cas par cas n°017663/KK P.



*Plan de situation sur Géoportail*



*Plan de situation*

### b. Projet de construction

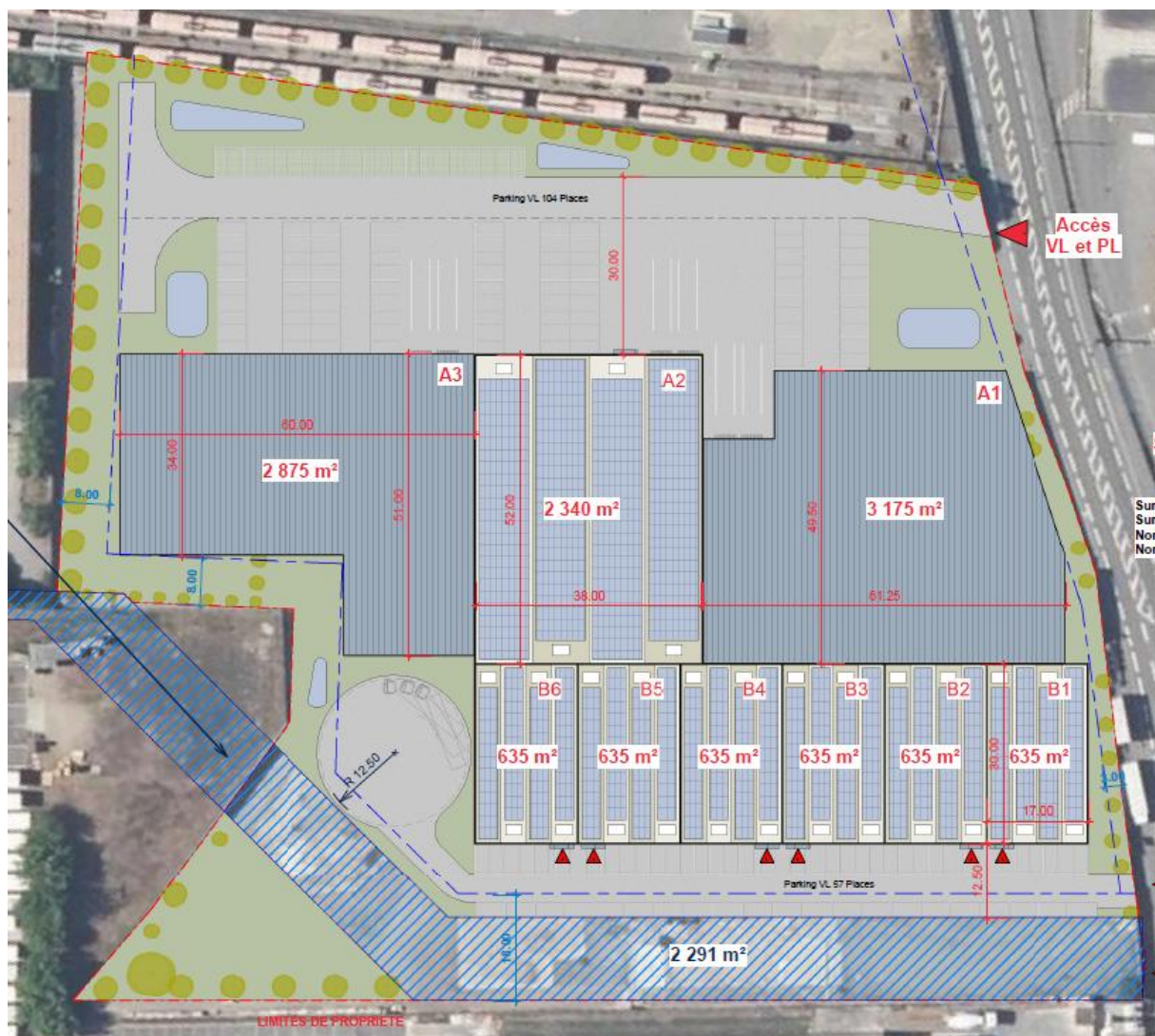
Le site se situe en zone UE2 du PLU et se trouve dans la zone du PPRT Esso.

La parcelle est actuellement libre de toute construction.

La surface totale du terrain est d'environ 23 672 m<sup>2</sup>, répartie sur les parcelles suivantes :

| Section | N°  | Contenance            |
|---------|-----|-----------------------|
| AH      | 148 | 3 083 m <sup>2</sup>  |
| AK      | 388 | 13 602 m <sup>2</sup> |
| AK      | 288 | 633 m <sup>2</sup>    |
| AK      | 274 | 6 354 m <sup>2</sup>  |

L'opération consiste à viabiliser le terrain par la création d'un bâtiment d'activités en centre de parcelle via deux accès Avenue de Fondéyre. Le bâtiment aura une superficie d'environ 12 400 m<sup>2</sup>.



Plan masse

### c. Tableau R122-2 code de l'environnement

Dans le cadre de l'article R122-2 du code de l'environnement le projet fait l'objet d'un examen au cas par cas au titre de la rubrique 39.a.

#### 39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement.

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 m<sup>2</sup> ;

Extrait de l'annexe à l'article RT122-2 du Code de l'Environnement  
(Source : Legifrance.gouv.fr)

#### d. Présentation du foncier

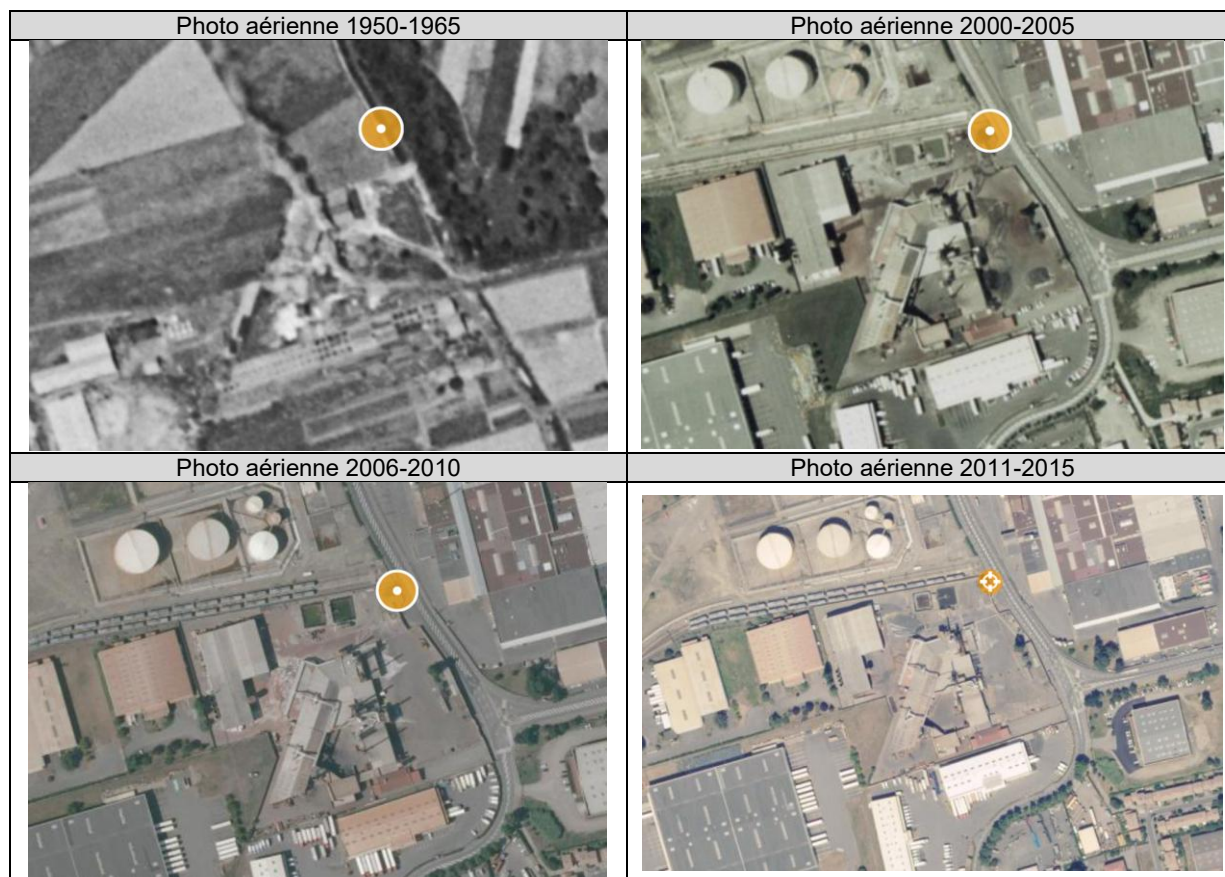
##### i. Historique du site

Au début des années 1950 le site possédait des constructions agricoles ainsi qu'une partie de champs.

Une usine de batteries au plomb a ensuite opéré à partir de 1952 jusque fin décembre 2011 avec une cessation partielle de ses activités puis jusqu'en novembre 2020 avec une cessation complète. Cette activité était classée comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et a fait l'objet d'une cessation d'activité par arrêté le 05/10/2023.

Un plan de gestion en date du 2 mars 2022 réalisé par AnteaGroup a été réalisé et suivi afin de dépolluer le site en 2022 et 2023 et le rendre compatible avec un usage de type industriel et/ou commercial.

Le site est donc situé sur une ancienne friche industrielle.



(Source : Géoportail / IGN)

ii. Photographie actuelle de la parcelle



Photographie aérienne (Source : Géoportail)



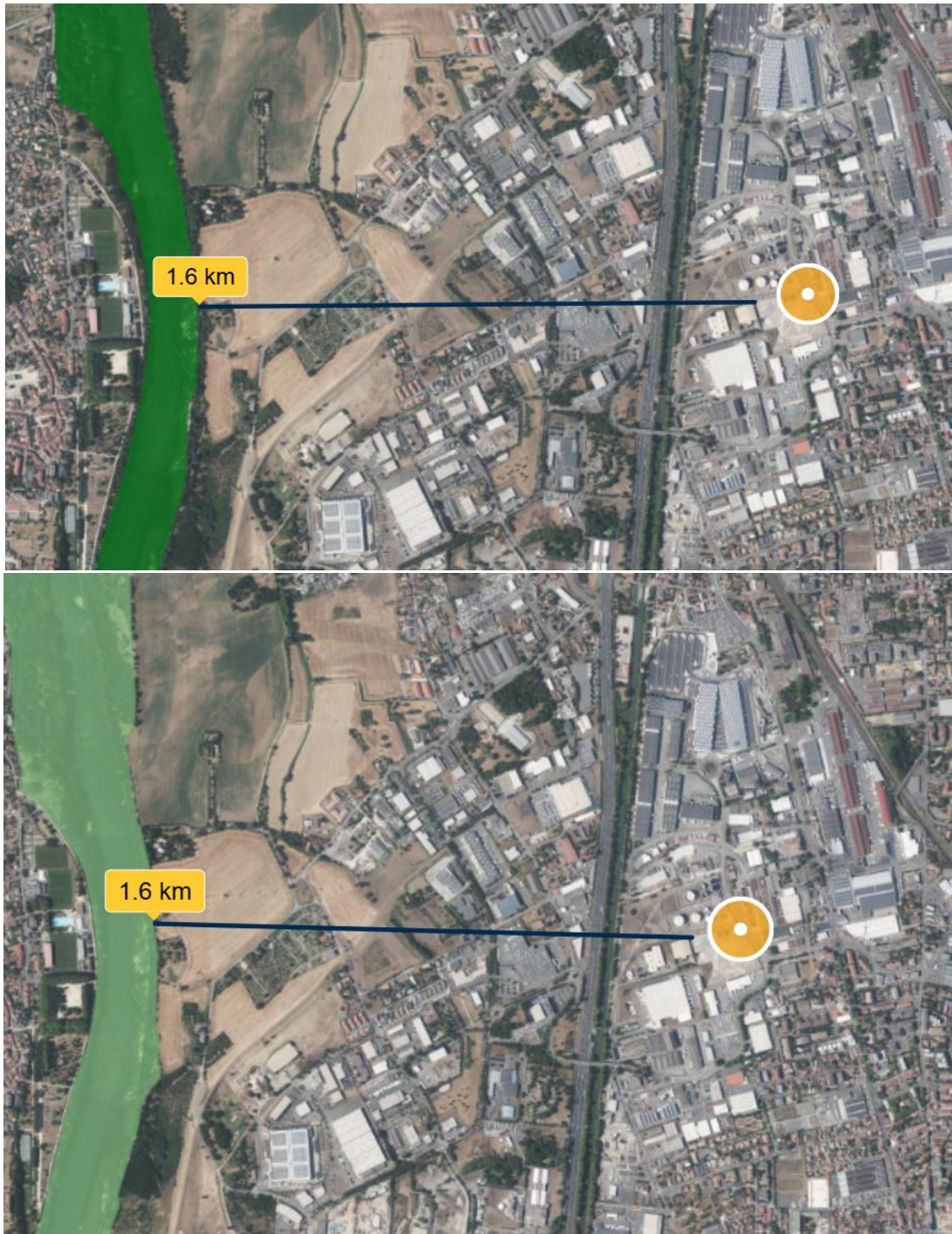
(Source : Google Maps)

## 2. Contexte environnemental

### a. Faune / flore

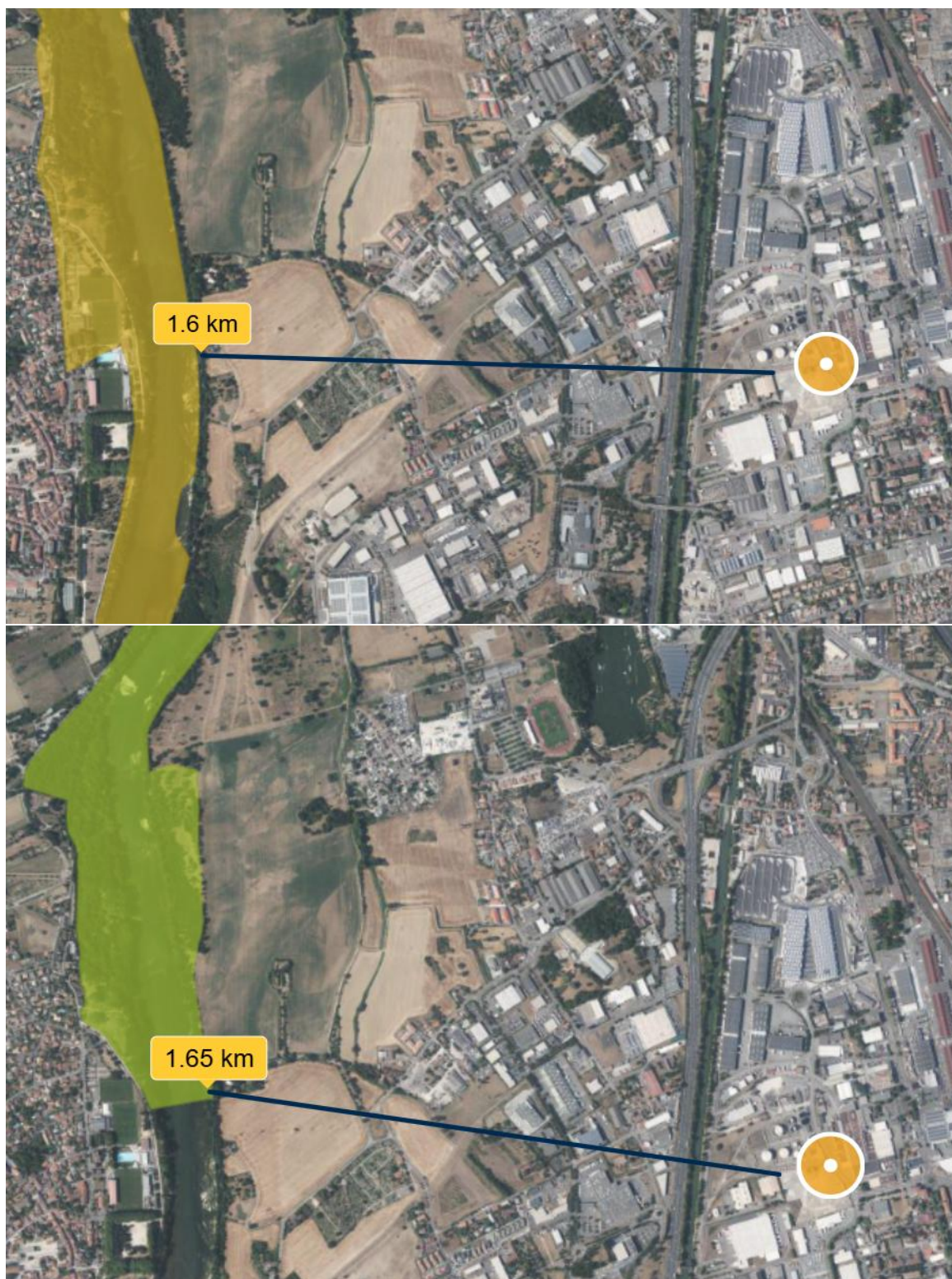
#### i. Natura 2000 / ZNIEFF

Le site ne se situe pas dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) type I ou de type II. La ZNIEFF type I la plus proche est la Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère (Id National : 730003045) située à environ 1.6 km. La ZNIEFF type II la plus proche la Garonne et milieux riverains, en val de Montréjeau (Id National : 730010521) située à environ 1,6 km.



*ZNIEFF à proximité du site (En haut : ZNIEFF Type I, en bas : ZNIEFF Type II) (Source : Géoportail)*

Le site ne se situe pas dans un site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats et de la Directive Oiseaux. Le site Natura 2000 (Directive Habitats) le plus proche est la Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste (Id National : FR7301822) situé à environ 1,6 km. Le site Natura 2000 (Directive Oiseaux) le plus proche est la Vallée de la Garonne de Muret à Moissac (Id National : FR7312014) situé à plus de 1,6km.



Site Natura 2000 à proximité du site (En haut : Directive Habitats, en bas : Directive Oiseaux)  
(Source : Géoportail)

## ii. Protection de biotope

Le site n'est pas situé dans une zone couverte par un arrêté de protection du biotope.

La zone couverte par un arrêté de protection du biotope la plus proche se situe à environ 1,6 km.



*Zone couverte par une arrêté de protection la plus proche (Source : Géoportail)*

## iii. Zone de conservation halieutique

Le site n'est pas situé dans un parc national, une parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional.

#### iv. Zone de compensation

Le site n'est pas situé dans une zone de compensation (mesures conservatoires prescrites des atteintes à la biodiversité).

La zone de compensation la plus proche est la zone Troisième ligne de métro et ligne aéroport express (Id mesure : 21945) située à environ 1,5 km du site.



*Mesures compensatoires prescrites des atteintes à la biodiversité (Source : Géoportail)*

**b. Eau**

**i. Zone humide - SIG Zone humide**

Le site se situe dans une zone urbaine dans un secteur « potentiellement humide ». Le site est également sujet au risque de remontée de nappe (inondation de cave).

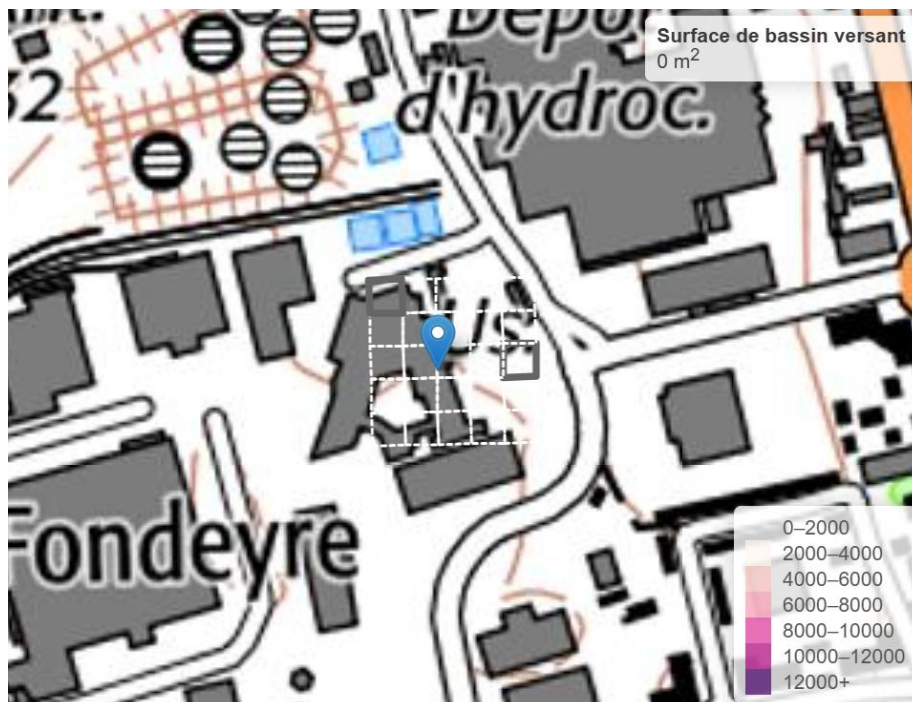
Il fait cependant l'objet d'une artificialisation totale par une couche de remblais.



*Pré-localisation des zones humides - 2023 (Source : SIG – Réseau zones humides)*

**ii. Bassin versant - SIG Zone humide**

Le site n'est pas inclus dans le périmètre d'un bassin versant.



*Localisation des bassins versants (Source : Envergo)*

### iii. Résultat diagnostic de zone humide ou dispense

Le site se situe dans une ancienne zone industrielle qui a accueilli une ICPE ayant fait l'objet d'une cessation d'activité et qui a aujourd'hui été dépolluée et remblayée.

Une étude G2AVP a été réalisée en mai 2025 sur le site et a permis de démontrer la compatibilité des sols du site avec l'usage envisagé.

Le site étant aujourd'hui entièrement artificialisé aucun risque écologique n'a été identifié sur ou à proximité du site.

### 3. Risques

#### a. PPRN / PPRT

Le site est couvert par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) Mouvements de terrain : PPR Sécheresse – Territoire 1 – Toulouse.



**PPRN : PPR Sécheresse - Territoire 1 - Toulouse (31DDT20050003)**

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de type Mouvements de terrain nommé PPR Sécheresse - Territoire 1 - Toulouse a été approuvé et affecte votre bien.

Le PPR couvre les aléas suivants :

**Mouvement de terrain**

**Tassements différentiels**

Vous êtes concernés par un plan de zonage du PPR :

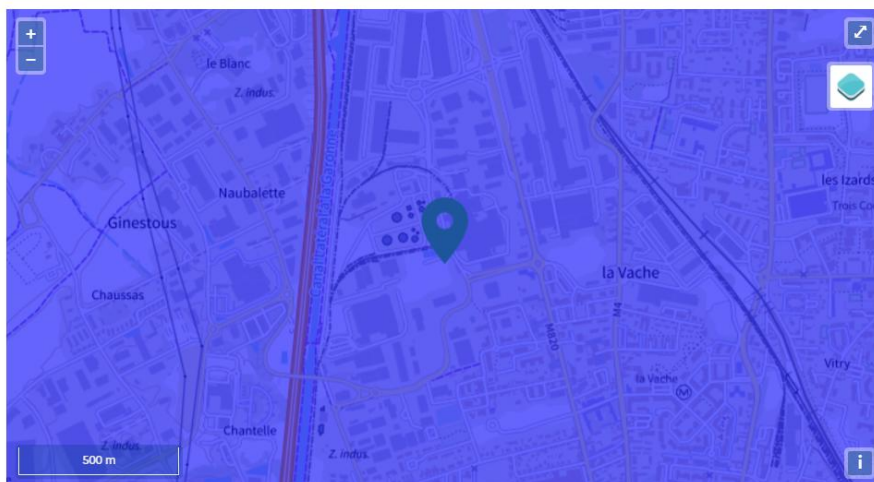
- Prescriptions : Zone faiblement à moyennement exposée (B2)

[B2; typeReg: 02]

Date de prescription : 02/02/2004  
Date d'approbation : 25/10/2010

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

Pour avoir le règlement complet et l'ensemble des détails du PPR, vous pouvez consulter [le site de votre préfecture](#).

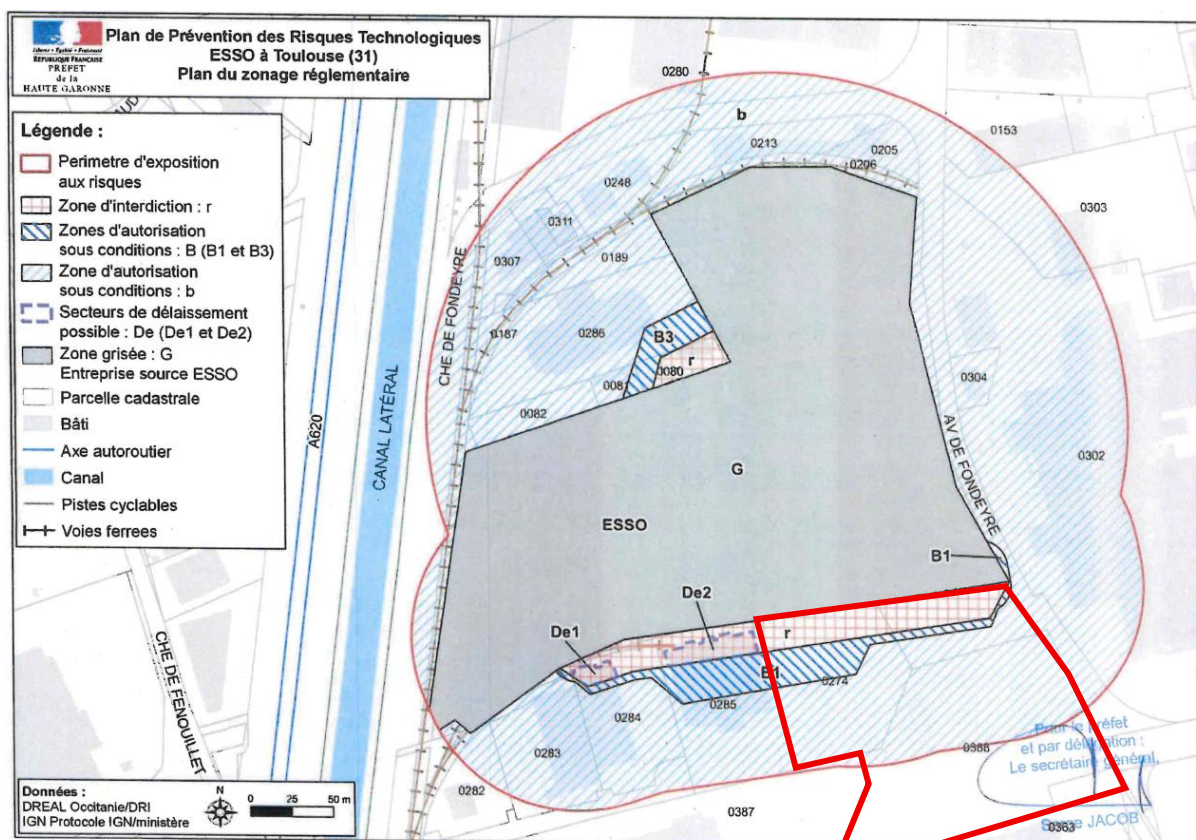


**Légende :**

|                                                                                     |                                                                                   |                                                                                     |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Prescription hors zone d'aléa                                                     |  | Délaissement possible   |
|  | Prescriptions                                                                     |  | Expropriation possible  |
|  | Interdiction                                                                      |  | Zones hors prescription |
|  | Interdiction stricte                                                              |  | Non identifié           |
|  | Zone à risque de mouvement de terrain entraînant une servitude d'utilité publique |                                                                                     |                         |
|  | Cave                                                                              |  | Carrière                |
|  | Naturelle                                                                         |  | Indéterminée            |
|  | Galerie                                                                           |  | Ouvrage Civil           |
|  | Ouvrage militaire                                                                 |  | Puits                   |
|  | Souterrain                                                                        |  | Glissement              |
|  | Erosion des berges                                                                |  | Effondrement            |
|  | Coulee                                                                            |  | Eboulement              |

(Source : GéoRisques)

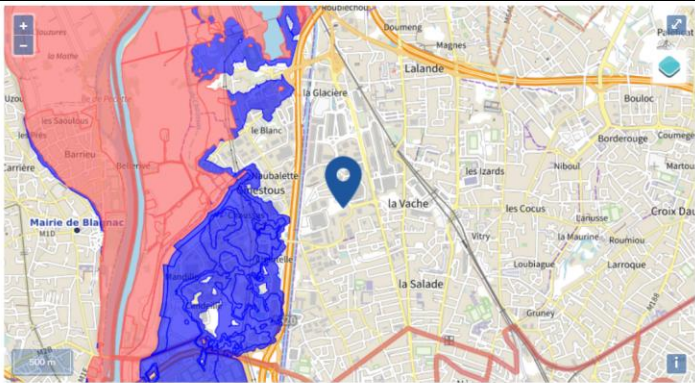
Le site est également couvert par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) : PPRT Esso.

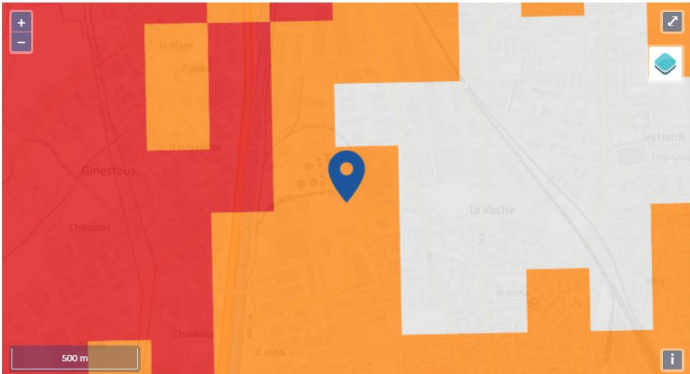
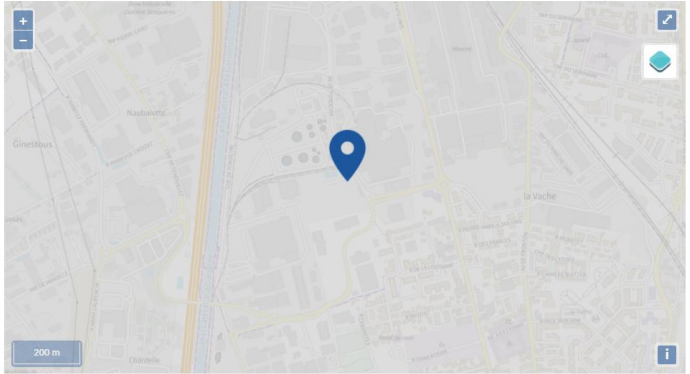
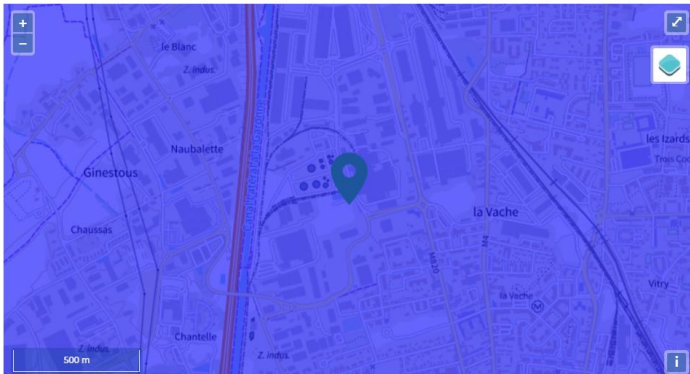


Zonage réglementaire du PPRT Esso (Source : DREAL Occitanie)

## b. Risques naturels

Le site est concerné par les 7 risques naturels suivants (source : GéoRisques) :

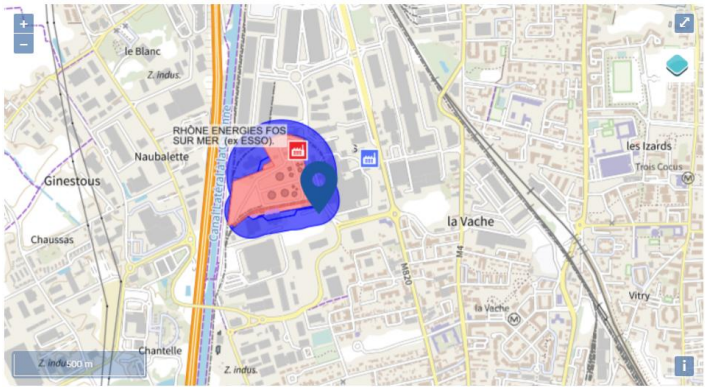
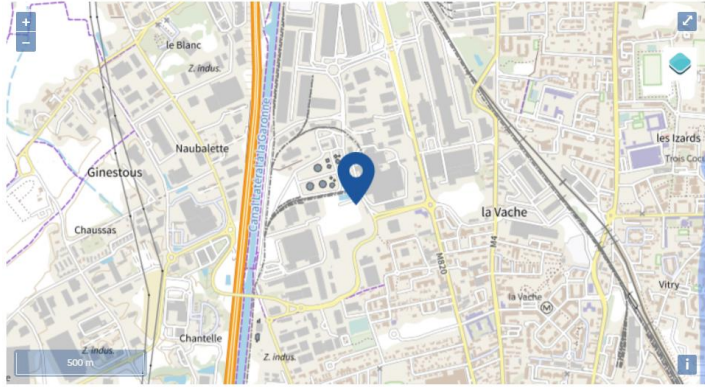
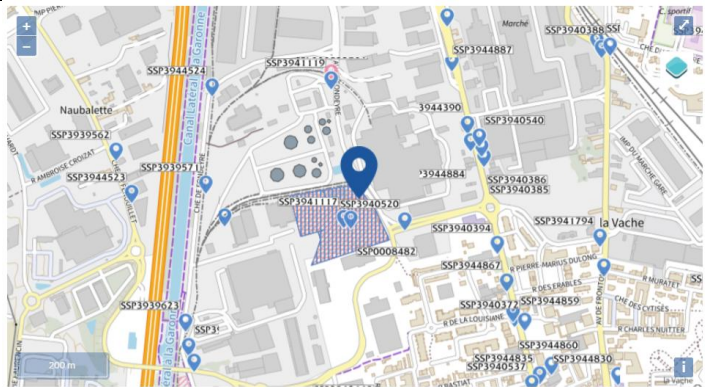
| Risque     | Statut                                                                                                                                                                                                                                                                            | Carte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inondation | <p> <b>INONDATION</b></p> <p>à mon adresse : <b>EXISTANT</b></p> <p>sur ma commune : <b>EXISTANT</b></p> <p><a href="#">Accéder aux informations détaillées →</a></p> <p><b>Non exposé</b></p> |  <p><b>Légende :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prescription hors zone d'alié</li> <li>Prescriptions</li> <li>Interdiction</li> <li>Interdiction stricte</li> <li>Zone à risque d'inondation entraînant une servitude d'utilité publique</li> <li>Délaissement possible</li> <li>Expropriation possible</li> <li>Zones hors prescription</li> <li>Non identifié</li> </ul> |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Remontée de nappe     | <div><div><div><div>REMONTÉE DE NAPPE</div><div><div><div>à mon adresse : <span>EXISTANT</span></div><div>sur ma commune : <span>EXISTANT</span></div></div><div><div>Accéder aux informations détaillées →</div></div></div></div><div><div>Zone potentiellement sujette aux inondations de cave.</div><div>Fiabilité : Moyenne.</div></div></div></div> | <div><div><div></div><div><div>Légende :</div><div><div><div> Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE</div><div> Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE</div><div> Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE</div></div><div><div> Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE</div><div> Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE</div><div> Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE</div></div></div></div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Séisme                | <div><div><div><div>SÉISME</div><div><div><div>à mon adresse : <span>FAIBLE</span></div><div>sur ma commune : <span>FAIBLE</span></div></div><div><div>Accéder aux informations détaillées →</div></div></div></div><div><div>Niveau 1/5 (Très faible)</div></div></div></div>                                                                            | <div><div><div></div><div><div>Légende :</div><div><div><div> Sismicité très faible</div><div> Sismicité faible</div><div> FAIBLE</div></div></div></div></div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mouvements de terrain | <div><div><div><div>MOUVEMENTS DE TERRAIN</div><div><div><div>à mon adresse : <span>EXISTANT</span></div><div>sur ma commune : <span>EXISTANT</span></div></div><div><div>Accéder aux informations détaillées →</div></div></div></div><div><div>Prescriptions : zone faiblement à moyennement exposée (B2)</div></div></div></div>                     | <div><div><div></div><div><div>Légende :</div><div><div><div> Prescription hors zone d'aléa</div><div> Délaissement possible</div></div><div><div> Prescriptions</div><div> Expropriation possible</div></div><div><div> Interdiction</div><div> Zones hors prescription</div></div><div><div> Interdiction stricte</div><div> Non identifié</div></div><div><div> Zone à risque de mouvement de terrain entraînant une servitude d'utilité publique</div></div></div><div><div><div> Cave</div><div> Carrière</div><div> Naturelle</div><div> Indéterminée</div></div><div><div> Galerie</div><div> Ouvrage Civil</div><div> Ouvrage militaire</div><div> Puits</div></div><div><div> Souterrain</div><div> Glissement</div><div> Erosion des berges</div><div> Effondrement</div></div><div><div> Coulée</div><div> Eboulement</div><div></div><div></div></div></div></div></div></div> |



### c. Risques technologiques

Le site est concerné par les 4 risques technologiques suivants (source : GéoRisques) :

| Risque                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Statut | Carte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Installations industrielles classées (ICPE)</b><br><br><div>  <b>INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)</b><br/> à mon adresse : <b>IMPORTANT</b><br/> sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b><br/> <a href="#">Accéder aux informations détaillées →</a> </div><br><br>1 entreprise SEVESO<br>seuil haut à moins de 1,5 km                                                                          |        | <br><b>Légende :</b><br><div> <div> Prescription hors zone d'aléa<br/> Prescriptions<br/> Interdiction<br/> Interdiction stricte<br/> Zone à risque industriel entraînant une servitude d'utilité publique<br/> Usine Seveso seuil haut </div> <div> Délaissement possible<br/> Expropriation possible<br/> Zones hors prescription<br/> Non identifié<br/> Usine Seveso seuil bas<br/> Usine non Seveso </div> </div> |
| <b>Canalisations de transport de matières dangereuses</b><br><br><div>  <b>CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES</b><br/> à mon adresse : <b>NON CONCERNÉ</b><br/> sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b><br/> <a href="#">Accéder aux informations détaillées →</a> </div>                                                                                                                    |        | <br><b>Légende :</b><br><div> Produits chimiques<br/> Hydrocarbures<br/> Gaz naturel </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Pollutions des sols</b><br><br><div>  <b>POLLUTION DES SOLS</b><br/> à mon adresse : <b>CONCERNÉ</b><br/> sur ma commune : <b>CONCERNÉ</b><br/> <a href="#">Accéder aux informations détaillées →</a> </div><br>- 1 servitude d'utilité publique (SUP)<br>- 2 sites pollués ou potentiellement pollués à moins de 250m<br>- 22 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m |        | <br><b>Légende :</b><br><div> Zones des secteurs d'information sur les sols<br/> Zones des sites industriels<br/> Localisations des sites industriels<br/> Zones des servitudes d'utilité publique<br/> Zones des anciens sites industriels et activités de service<br/> Localisation des anciens sites industriels et activités de service </div>                                                                   |

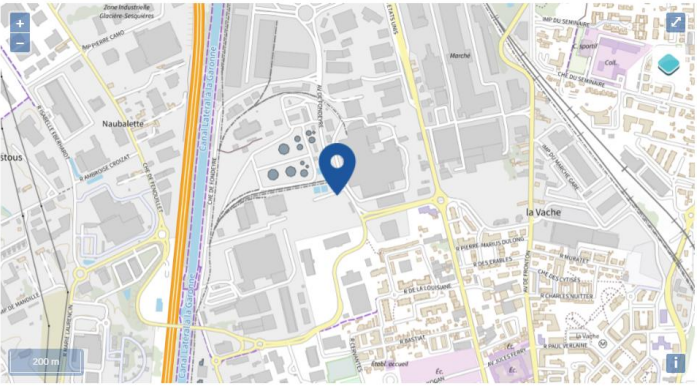
Rupture de barrage

RUPTURE DE BARRAGE

à mon adresse : INCONNU

sur ma commune : CONCERNÉ

Accéder aux informations détaillées →



Légende :

Projet 017663/KK P  
Note de synthèse de demande d'examen au cas par cas – 30-32 avenue de Fondeyre – 31 200 Toulouse

 axdev

#### **4. Synthèse**

Le projet respectera l'ensemble des dispositions imposées par le règlement d'urbanisme de la zone et le PLU. Au regard des réponses apportées au formulaire et de l'état actuel de la parcelle, l'impact du projet sur son environnement peut être considéré comme faible. Compte tenu de ces éléments et du respect des réglementations en vigueur, il semble non nécessaire que le projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale.