

SCCV TOULOUSE GARONNE
1 place de l'Europe
31000 TOULOUSE

DREAL Occitanie
1 place Emile Blouin - CS 10008
31 952 Toulouse Cedex 9

Toulouse, le 25 septembre 2026

Objet : Nouvelle demande d'examen au cas par cas – Projet de construction d'un ensemble immobilier d'habitations – Toulouse (31)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'évolution du projet de construction d'un ensemble immobilier d'habitations situé dans le secteur de l'OAP « Job », dans le quartier des Sept Deniers à Toulouse et situé 19, Chemin de la Garonne, nous vous transmettons une nouvelle demande d'examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du Code de l'environnement.

Une première demande d'examen au cas par cas avait été déposée en octobre 2025 pour ce projet et avait fait l'objet de la décision n°2025-6768 du 24 novembre 2025, concluant à la non-soumission du projet à une étude d'impact.

À la suite des échanges intervenus avec vos services concernant l'évolution du projet, il nous a été indiqué qu'une nouvelle demande d'examen au cas par cas devait être déposée afin de permettre un nouvel examen du projet sur la base de ses caractéristiques actualisées.

Dans ce contexte, et afin de faciliter la comparaison avec le projet ayant fait l'objet de la précédente décision, nous avons joint au présent courrier un tableau présentant les principales évolutions intervenues entre le projet présenté en octobre 2025 et le projet aujourd'hui défini.

Ces évolutions concernent principalement le périmètre foncier et les caractéristiques quantitatives du projet :

- la superficie du terrain d'assiette passe de 2,5 ha à 2,7 ha ;
- la surface de plancher passe de 33 000 m² à 34 750 m² (+5 %) ;
- l'emprise bâtie passe de 9 360 m² à 10 700 m² (+14 %).

L'augmentation du périmètre foncier résulte de :

- l'intégration de la parcelle AP 107, correspondant au talus de la digue, à la suite du choix d'instruire un permis d'aménager global en juillet 2026. Cet ajout permet d'avoir une cohérence avec le périmètre des autorisations d'urbanismes qui intègrent également cette parcelle pour répondre à la prescription du PPRi imposant de renforcer la digue. Ce renfort de digue figurait dans la demande d'examen au cas par cas déjà instruite,
- l'intégration de la parcelle AP 242, correspondant à une partie de voirie existante appartenant à un tiers : le service instructeur exige d'intégrer cette portion de voirie pour la rénover dans la continuité de nos aménagements extérieurs, quand bien même nous

n'en aurons pas la maîtrise foncière ; elle devra être rétrocédée à la collectivité par son propriétaire après travaux. La consistance de cette parcelle n'a pas vocation à évoluer.

Ainsi, au-delà de ces évolutions quantitatives, la nature et les caractéristiques générales du projet demeurent globalement comparables à celles présentées dans le cadre de la première demande.

Ces évolutions permettent de mettre en cohérence les données du projet avec les démarches d'urbanismes élaborées et déposées au 1^{er} semestre 2026.

Par ailleurs, les principaux enjeux environnementaux identifiés lors du premier examen demeurent inchangés. En particulier, le projet reste implanté dans le même contexte urbain, à proximité immédiate de la Garonne et des zonages écologiques identifiés dans la précédente décision. Les mesures et dispositions prévues pour prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés dans le cadre du premier examen demeurent également intégrées à la définition du projet. La précédente décision avait notamment relevé le caractère déjà anthropisé du site, la concentration des principaux enjeux écologiques au niveau de la Garonne et de sa ripisylve, ainsi que les démarches de suivi écologique et de certification environnementale prévues.

Il est également à noter que 'un point de vue réglementaire loi eau, un porter à connaissance faisant état des modifications qui vont être apportées au système d'endiguement - objet d'un arrêté préfectoral portant autorisation au titre de l'article L 181-1 du Code de l'Environnement et régularisation au titre de l'article R. 562-14 du Code de l'Environnement du 30 juin 2022 – a été déposé en juillet 2026. Conformément à nos échanges avec les services de l'état, le porter à connaissance embarque les procédures de déclaration Loi eau 2150 et 3220.

Ainsi, au regard de ces éléments, les évolutions apportées au projet ne nous paraissent pas susceptibles de générer de nouveaux impacts environnementaux notables ou d'accroître significativement les incidences précédemment identifiées. Le contexte environnemental du site et les principaux enjeux ayant fondé la décision de novembre 2025 demeurent en effet globalement similaires.

Nous souhaitons ainsi porter ces éléments à la connaissance de l'Autorité environnementale dans le cadre de cette nouvelle saisine. Compte tenu de la portée limitée des évolutions intervenues et de la stabilité du contexte environnemental du projet, nous considérons que ces éléments pourront utilement être pris en compte dans l'examen du dossier, notamment au regard de la décision du 24 novembre 2025 ayant conclu à la non-soumission du projet à une étude d'impact.

Nous restons naturellement à votre disposition pour tout complément d'information qui pourrait être utile à l'instruction de cette nouvelle demande.

Nous vous remercions par avance pour l'attention portée à ce dossier et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

ANNEXE – Principales évolutions du projet depuis la demande d’examen au cas par cas d’octobre 2025

Caractéristique	Cas par cas initial – octobre 2025	Projet – septembre 2026	Évolution
Surface du terrain	2,5 ha	2,7 ha	+8 %
Surface de plancher	33 000 m ²	34 750m ²	+5 %
Emprise bâtie	9 360 m ²	10 700 m ²	+14 %

La surface du terrain d’assiette évolue de 2,5 ha à 2,7 ha. Cette évolution résulte principalement :

- de l’intégration de la parcelle AP 107, correspondant au talus de la digue, à la suite du choix d’instruire un permis d’aménager global en juillet 2026 ;
- de l’intégration de la parcelle AP 242, correspondant à une partie de la voirie qui sera ultérieurement rétrocédée.

Appréciation environnementale de l’évolution

Ces évolutions du périmètre foncier et des caractéristiques quantitatives du projet restent circonscrites et ne modifient pas sa nature générale ni son contexte d’implantation.

Elles ne sont notamment pas de nature, au regard des éléments actuellement disponibles, à modifier les principaux enjeux environnementaux identifiés lors du premier examen au cas par cas ou à générer de nouveaux impacts environnementaux notables.