



REF : CC 25\_363

Septembre 2025

Demande d'examen au cas par cas

Annexe : Notice et Diagnostic  
écologique

Projet de démolition + construction d'un  
bâtiment commercial

LAUNAGUET (31)



**ÉDEA environnement**

58 côte du bridat – 33880 BAURECH

06 89 68 66 42

[edeaenvironnement@yahoo.fr](mailto:edeaenvironnement@yahoo.fr)

[www.edeaenvironnement.fr](http://www.edeaenvironnement.fr)

n° immatriculation : 804 212 694 / RCS Bordeaux





## TABLE DES MATIERES

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. PREAMBULE .....</b>                                                   | <b>3</b> |
| <b>2. LOCALISATION DU PROJET .....</b>                                      | <b>3</b> |
| <b>3. LES TERRAINS DU PROJET .....</b>                                      | <b>4</b> |
| 3.1. ETUDE HISTORIQUE, DOCUMENTAIRE ET DE VULNERABILITE .....               | 4        |
| 3.2. PRE-DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE .....                                        | 6        |
| 3.2.1. <i>Flore et habitats</i> .....                                       | 6        |
| 3.2.2. <i>Trame verte et bleue. Fonctionnement écologique du site</i> ..... | 7        |
| <b>4. LE PROJET.....</b>                                                    | <b>7</b> |
| <b>5. IMPACTS ET MESURES ENVIRONNEMENTALES PROPOSEES .....</b>              | <b>8</b> |

## TABLE DES CARTES

|                                                          |   |
|----------------------------------------------------------|---|
| Carte 1 : Localisation du projet .....                   | 3 |
| Carte 2 : les habitats dans l'emprise des terrains ..... | 6 |

## 1. PREAMBULE

Dans le cadre du projet de démolition + construction d'un bâtiment commercial sur la commune de CORNEBARRIEU (31), un parking ouvert au public de plus de 50 places va être réalisé.

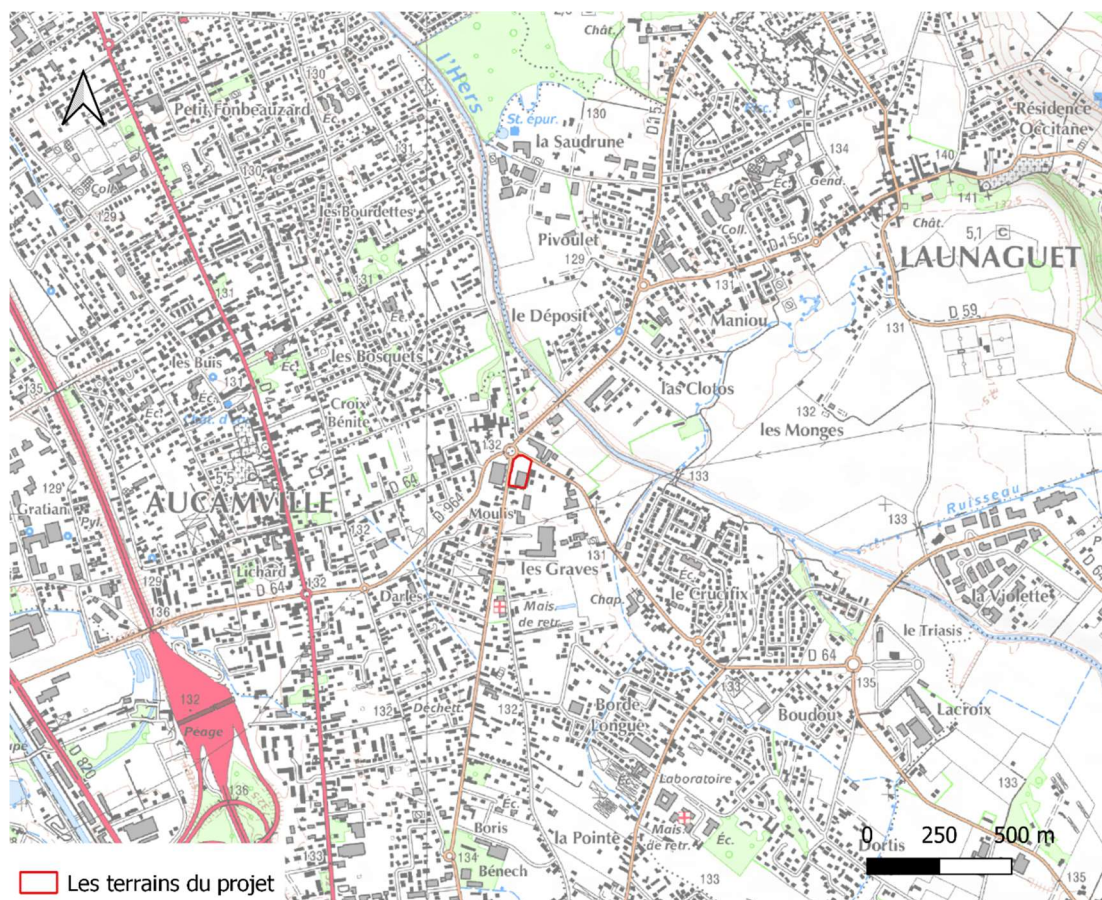
Ce type d'aménagement doit faire l'objet d'une demande préalable au cas par cas, conformément à la rubrique 41° de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement.

Afin de permettre d'identifier les enjeux éventuels au niveau des milieux naturels et de la biodiversité, une expertise écologique a été réalisée le 7 juillet 2025.

Cette expertise, (se déroulant en une visite de site) a été principalement ciblée sur la recherche d'éventuelle espèce protégée. Elle permet ainsi d'évaluer les potentialités d'accueil de la faune protégée.

## 2. LOCALISATION DU PROJET

Les terrains concernés par le projet d'aménagement se situent sur la commune de LAUNAGUET dans le département de Haute Garonne (31), 392 route de Launaguët, sur la parcelle n°77, 91, 94 et 95 section AI, d'une superficie de 6257 m².



Carte 1 : Localisation du projet

### 3. Les terrains du projet

#### 3.1. Etude historique, documentaire et de vulnérabilité

Dans le cadre du projet, le Maître d'Ouvrage a souhaité disposer d'une étude historique, documentaire et de vulnérabilité afin de savoir si celui-ci est susceptible d'avoir été pollué par les activités exercées sur site ou dans son voisinage. Cette étude a été réalisée par la société DEKRA. (étude intégrale fournie en annexe)

##### Occupation et usages actuels du site :

Le site à l'étude est divisé en 2 parties distinctes :

- Au nord, une partie végétalisée et clôturée. La parcelle a été terrassée sur près de 1 500 m<sup>2</sup> par l'ancien propriétaire, qui avait le projet dès 2002, de créer un bâtiment médical avec parking souterrain, sans l'autorisation d'un permis de construire. La fosse n'a pas été comblée depuis. Un bungalow est toujours présent à proximité (non occupé) ;
- Au sud, un hangar dernièrement occupé par l'entreprise GENTILIN NEXTEAM GROUP, entreprise dédiée à l'usinage de pièces aérospatiales, rachetée en 2023 par l'entreprise LG AUTOMOBILE pour un projet de carrosserie qui n'a finalement jamais ouvert. Le bâtiment a été illégalement occupé et dégradé malgré les clôtures et les portails d'accès fermés. Des aires de brûlage ont été relevées à l'extérieur du site.



Vue d'ensemble de la zone terrassée en partie nord



Parking et dalle béton entourant le hangar



Pièce n°5 avec bureaux en R+1



Pièce n°7

### **Historique du site :**

En partie nord, deux habitations étaient présentes dès les années 1970. Une 1<sup>ère</sup> habitation a été démolie en 1992, avec la création de voies, et la 2<sup>ème</sup> en 2002. Le site a été en grande partie terrassé dans le cadre d'un projet d'aménagement qui ne s'est jamais réalisé, dès 2002 ;

En partie sud, le hangar est construit en 1992, puis dans sa configuration actuelle en 1998. Un garage a potentiellement occupé dès 1998 le bâtiment. Le bâtiment est par la suite divisé en 2 parties, occupé en partie nord entre 2008 et 2010 par un magasin d'ameublement, puis non occupé de 2010 à 2015, et enfin occupé par l'entreprise GENTILIN NEXTEAM GROUP jusqu'en 2023. Concernant la partie sud du bâtiment, elle est occupée de 2017 à 2023 par l'entreprise SG SOUDURE

### **Sources potentielles de pollution identifiées :**

Trois zones sensibles, historique et actuelle, ont été identifiées :

- ZS1 : une aire de lavage, potentiellement reliée au réseau de récupération des eaux pluviales ;
- ZS2 : le hangar qui a hébergé des activités potentiellement polluantes de 1992 à 2023 ;
- ZS3 : une ancienne aire de stockage de matériaux non identifiés, identifiée grâce aux photographies aériennes.



Le projet d'aménagement prévoit de démolir le hangar existant et de construire le magasin au droit des ZS1 et ZS2. Les investigations seront réalisées sur les sols de surface jusqu'à 3 m, en l'absence de constats.

En l'absence d'étude complémentaire et par principe de précaution, des sondages seront proposés sur le reste du site, hors zone déjà terrassée (au nombre de 3).

### **Conclusions :**

Au vu des informations recueillies dans le cadre de cette mission INFOS pour le terrain sis 392, route de Launaguet à Launaguet (31), 3 zones sensibles ont été identifiées au droit et à proximité du site à l'étude.

C'est pourquoi, DEKRA recommande de réaliser des investigations sur le milieu sol (mission DIAG selon NF X 31-620), afin de lever le doute sur les risques de pollution du terrain et sécuriser le projet.

## **3.2. Pré-diagnostic écologique**

L'inventaire a été réalisé par une prospection de l'aire d'étude, en marchant lentement et en notant, au fur et à mesure des rencontres, chaque observation. Dans le cas présent, les recherches se sont focalisées sur la détermination des espèces protégées.

L'aire d'étude s'inscrit dans un contexte très largement anthropisé et artificialisé (zone d'activités et résidentielle).

### **3.2.1. Flore et habitats**

La campagne de terrain a permis de recenser les habitats suivants : bâtiments, parking et une zone excavée régulièrement entretenue par tonte et qui s'est partiellement enfrichée sur ses pentes, entourée d'un ourlet thermophile.

Aucune espèce d'intérêt n'a été recensée.



**Carte 2 : les habitats dans l'emprise des terrains**

Les terrains du projet sont situés dans un cadre urbain, à l'angle de deux routes. La pression anthropique laisse ici peu de place à l'expression d'une réelle biodiversité.

Seuls des enjeux faibles à négligeables ont été mis en évidence, d'un point de vue écologique

### 3.2.2. Trame verte et bleue. Fonctionnement écologique du site

Le site est localisé au sein d'une zone d'activité et d'une zone résidentielle, largement urbanisée, bordé de route et de clôture avec les parcelles voisines.

Il est dominé par des ensembles largement artificialisés. Les perturbations occasionnelles limitent la présence d'une diversité importante d'espèces. Le site est utilisé essentiellement par des espèces ubiquistes assez communes à très communes.

## 4. Le projet

Le projet consiste, après la démolition des bâtis existants (bâtiments industriels métalliques), en la construction d'un ensemble immobilier à vocation commerciale bâti sur un seul niveau de plein pied, et en l'aménagement d'un parc de stationnement dédié au commerce. Ce dernier sera accessible par le chemin de Boudou et la route de Launaguet.

Les abords seront traités avec un aménagement paysager. Aucun arbre n'est actuellement présent sur les terrains du projet. Seuls quelques arbustes ont naturellement colonisé le secteur Nord du terrain.

Un stationnement de 64 places en aérien est prévu pour les usagers du magasin. Le parking est constitué de circulation en enrobé et de places de stationnement en pavés drainants. Ces dernières seront largement arborées afin d'apporter un maximum d'ombre. Les espaces verts sont traités en engazonnement de type prairie. Afin de les agrémenter, des bosquets d'arbustes sont plantés de façon aléatoire.

Les toitures sont de type à faible pente, permettant d'accueillir des panneaux photovoltaïques. La toiture et les panneaux solaires seront masqués par la remontée d'acrotère.



FIGURE 1 : Perspective

## 5. Impacts et mesures environnementales proposées

Les terrains du projet sont situés dans un cadre déjà très artificialisé avec des enjeux très faibles en termes de biodiversité.

Bien que les enjeux soient faibles, un ensemble de mesures seront prises afin de limiter les impacts négatifs sur l'environnement en général.

Les mesures suivantes seront donc appliquées :

### 1) Un chantier respectueux de l'environnement

Les modalités de chantier seront exigées dans le cadre de la passation de contrat :

- Adaptation des engins de chantier et optimisation de leur utilisation : Les engins de chantier utilisés pour les travaux par les entreprises devront être adaptés à la tâche confiée. Les engins de chantier utilisés respecteront les normes environnementales (normes européennes d'émission les plus récentes). Il sera demandé les contrôles d'émissions polluantes des engins mis à disposition par les entreprises ainsi que les dernières révisions réalisées sur les engins ; De plus, l'utilisation de moteur électrique ou de moteur fonctionnant au GPL sera favorisé pour des engins de petite taille pour réduire les émissions de gaz et le personnel sera formé à l'écoconduite.
- Interdiction du brûlage des déchets sur les zones de chantier ;
- Limitation des consommations en eaux ;
- Privilégier les matériaux naturels et facilement recyclables ;
- Une gestion des déchets adaptée

### 2) Mesures en faveur du paysage, des milieux naturels et de la biodiversité

Aucun arbre n'est présent sur les terrains du projet. Seuls quelques arbustes témoignent de la dynamique des milieux.

L'ensemble des espaces libres sont engazonnés en prairie fleurie et agrémentés par de petits bosquets d'arbustes.

Il est prévu de planter 30 arbres, notamment positionnés de sorte à apporter de l'ombre aux places de stationnements soit un arbre pour environ 2,1 places de stationnement.

Une gestion écologique des espaces verts sera mise en place pour favoriser l'accueil de la biodiversité.

Ainsi, les actions suivantes seront mises en place :

- Choix des essences dirigé vers des prairies plutôt que gazons
- Limitation d'un entretien intensif (fréquence des tontes et fauches limitée en fonction des usages, topographie
- Les interventions par fauche tardive sur les milieux type prairie (fauche en septembre)
- Utilisation du paillage - arrosage non prévu sauf période de confortement,



- Contrôle des plantes invasives (sensibilisation des équipes intervenantes, élimination en cas de découverte)
- Objectif zéro-phyto

Par ailleurs, la pollution lumineuse sera atténuée autant que possible et les éclairages extérieurs ne seront allumés qu'aux heures d'ouvertures.

### **3) Mesures en faveur du milieu aquatique**

Les eaux pluviales seront dirigées vers des ouvrages des ouvrages d'infiltration (tranchées infiltrantes) avec un rejet limité à 10 l/s au réseau EP communal.

Plusieurs mesures en faveur de la protection du milieu aquatique ont été mises en œuvre :

- **En phase chantier** : Pour éviter toute pollution accidentelle par les hydrocarbures, aucun déversement d'huiles ou de lubrifiants ne sera effectué dans les eaux superficielles mais collectées par un récupérateur agréé pour leur recyclage.

De plus, les engins de chantier, qui seront en conformité avec les normes actuelles et en bon état d'entretien, seront régulièrement contrôlés.

Lors du ravitaillement des engins de chantier en hydrocarbures, un bac étanche mobile sera systématiquement utilisé pour piéger les éventuelles égouttures d'hydrocarbures.

En cas de constat de déversement accidentel sur le sol, les matériaux souillés seront immédiatement enlevés et évacués par une entreprise agréée qui en assurera le traitement ou le stockage.

- **En phase exploitation**

- **Pollution chronique**

La pollution chronique est liée à la circulation des véhicules et à l'usure des dispositifs métalliques.

Ce type de pollution pourrait provenir des éléments polluants émis par la circulation automobile que sont des hydrocarbures (essence, gazole et lubrifiants), les métaux (Plomb, Zinc, Cuivre, ...), le caoutchouc et les éléments liés à la dégradation des chaussées (bitume et fines particules minérales) qui se déposent sur la voirie et qui seront lessivés par les eaux de ruissellement.

L'accumulation de la pollution sur le sol étant surtout dépendante de l'importance du trafic routier et de l'intensité des activités sur le site, la quantité de polluants émis dans l'emprise de l'opération devrait être limitée.

Les ouvrages de rétention permettront d'abattre de manière significative la pollution chronique générée par le projet respectant l'objectif d'état global des masses d'eau



- **Pollution accidentelle**

Ce type de pollution pourrait correspondre à des rejets, sur les voies d'accès, sur les parkings, ... de substances toxiques en provenance d'un véhicule accidenté.

Ce risque est difficile à quantifier étant donné l'absence d'informations mais il devrait rester limité.

En cas de pollution accidentelle, celle-ci pourra être cantonnée rapidement dans le système de rétention des eaux pluviales par fermeture de l'exutoire de l'ouvrage.

#### **4) Mesures en faveur de la réduction de l'artificialisation des sols**

Afin de réduire l'artificialisation des sols, le projet a été réalisé sur des parcelles déjà artificialisées. De plus, le projet prévoit la création de nombreuses zones d'espaces verts ainsi que des places de stationnement revêtement perméable. Les panneaux photovoltaïques ont été placés en toiture.

#### **5) Mesures en faveur du voisinage**

Pour limiter les impacts sur les habitations voisines, au Sud et à l'Est, les groupes froids sélectionnés et pompe à chaleur seront intégrés à l'intérieur du bâtiment.

⇒ **Ainsi, les travaux et l'aménagement projetés n'auront pas d'impact négatif notable sur le milieu aquatique, sur la biodiversité du secteur et sur le voisinage.**