

Demande d'examen au cas par cas

Annexe : Notice explicative

Projet de création de bureaux
Zone d'activités du Mouliot - AUCH (32)



ÉDEA environnement

58 côte du bridat – 33880 BAURECH

06 89 68 66 42

edeaenvironnement@yahoo.fr

www.edeaenvironnement.fr

n° immatriculation : 804 212 694 / RCS Bordeaux



TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE	3
2. LOCALISATION DU PROJET	3
3. LES TERRAINS DU PROJET	4
<i>3.1.1. Trame verte et bleue. Fonctionnement écologique du site</i>	<i>6</i>
4. LE PROJET.....	6
5. IMPACTS ET MESURES ENVIRONNEMENTALES PROPOSEES	9

TABLE DES CARTES

Carte 1 : Localisation du projet	3
Carte 2 : les habitats dans l'emprise des terrains	5
Carte 3 : Plan de masse du projet	7

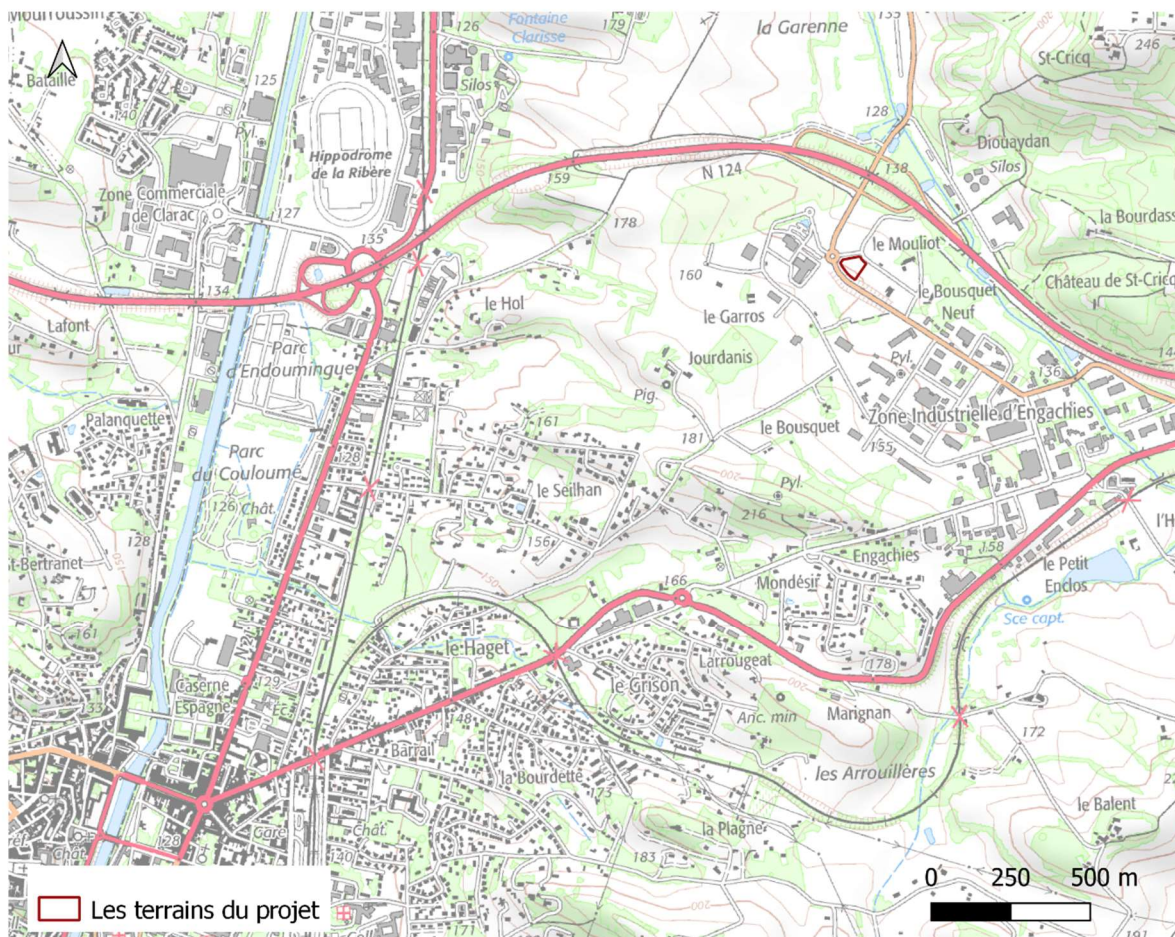
1. PREAMBULE

Dans le cadre du projet création de bureaux sur la commune d'AUCH (32), 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.

2. LOCALISATION DU PROJET

Les terrains concernés par le projet d'aménagement se situent sur la commune d'AUCH dans le département du GERS (32), zone d'activités du Mouliot, en partie sur les parcelles 93, 103, 104, et 105 section ZD, d'une superficie de 3429 m².



Carte 1 : Localisation du projet

3. Les terrains du projet

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

Les terrains sont occupés par une friche. L'état initial du site révèle donc un niveau d'artificialisation marqué.

Au niveau de l'accueil de la biodiversité, le potentiel écologique global du site apparaît particulièrement limité et dégradé :

- La zone de friche s'apparente à une formation rudérale pionnière à semi-ligneuse, caractéristiques des milieux anthropisés en cours de recolonisation naturelle. On y retrouve un cortège floristique ordinaire composé de poacées (*dactyle pelotonné*, *brome stérile*) et d'espèces bisannuelles ou vivaces rudérales telles que la carotte sauvage (*Daucus carota*), la cardère sauvage (*Dipsacus fullonum*), le bouillon blanc (*Verbascum thapsus*), le chardon des champs (*Cirsium arvense*). Ce cortège, bien que très banal et dépourvu d'espèces protégées au niveau national ou régional, joue un rôle fonctionnel de refuge et de ressource trophique pour la faune locale (notamment pour les insectes pollinisateurs et l'avifaune).
- Une capacité d'accueil de la faune très restreinte : En raison de la fragmentation des îlots de verdure (les espaces verts au sein de la zone d'activités), de l'absence de continuités écologiques directes et du dérangement permanent lié à la fréquentation humaine, le site ne présente pas d'habitats favorables pour une faune à fort enjeu de conservation. Ces micro-espaces peuvent tout au plus servir de zone de repos ou de nourrissage ponctuel pour de l'avifaune commune ou de petits insectes généralistes. Aucune espèce d'intérêt n'a été recensée.



Carte 2 : les habitats dans l'emprise des terrains

3.1.1. Trame verte et bleue. Fonctionnement écologique du site

Le terrain d'étude s'insère au cœur d'un tissu fortement anthropisé, constitué par les infrastructures de la zone d'activités du Mouliot et bordé par des voies de circulation majeures (rue Marc Chagall, rue Marguerite Duras et à proximité de la D1124). En raison de cet encerclement routier et bâti, le site se trouve isolé physiquement des grands réservoirs de biodiversité situés plus à l'est (espaces boisés et semi-naturels). Il ne constitue donc pas un réservoir de biodiversité en soi, ni un axe de déplacement structurant pour la Trame Verte et Bleue (TVB) locale.

Son fonctionnement écologique se limite à celui d'un « pas japonais » ou zone de refuge très ponctuelle en milieu urbain/industriel. La friche offre une ressource trophique temporaire (fleurs pour les insectes pollinisateurs, graines pour l'avifaune) et un micro-habitat de passage pour la faune banale adaptée aux milieux anthropisés (petits rongeurs, oiseaux anthropophiles, entomofaune). L'imperméabilité des infrastructures environnantes et l'effet de coupure créé par le réseau routier limitent toutefois fortement la connectivité écologique globale du secteur, restreignant les échanges biologiques aux espèces les plus mobiles (principalement l'avifaune et les insectes volants).

Dans ces conditions, le projet n'est pas susceptible d'entraîner de rupture des continuités écologiques. Les aménagements paysagers prévus, le maintien et le renouvellement des plantations d'arbres ainsi que la réalisation de surfaces perméables (notamment les stationnements en pavés drainants) contribuent au maintien d'une fonctionnalité écologique locale, tout en assurant une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales.

L'impact du projet sur la Trame Verte et Bleue et sur le fonctionnement écologique du secteur peut ainsi être considéré comme faible à négligeable.

4. Le projet

Le projet concerne la construction d'un bâtiment à destination de bureaux (enseigne CERFRANCE)

Caractéristiques de l'aménagement :

- **Bâtiment et emprise au sol :**
 - **Emprise au sol du bâtiment :** 454,27 m² (soit un Coefficient d'Emprise au Sol – CES – de 13,24 %, largement inférieur au plafond réglementaire de 50 %).
 - **Surface de plancher totale :** 800,04 m² répartie sur 2 niveaux (R+1).
 - **Hauteur du bâtiment :** La hauteur maximale (au niveau du toit) est inférieure à **12 mètres**, conforme aux règles du PLU.
- **Stationnement et voiries :**
 - **Parking :** Aménagement de 52 places de stationnement VL (véhicules légers),

- **Revêtement drainant** : L'ensemble des places de parking est prévu en revêtement perméable afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la source.
- **Accessibilité et mobilités douces** : Le parking comprend 1 place PMR réservée à proximité immédiate de l'entrée du public, 11 m² d'aires pour 2 roues ainsi qu'un espace de stationnement vélo dédié à l'entrée service.
- **Circulation interne** : Une voie d'accès stabilisée fait le tour du parking et dessert également les zones techniques (aire déchets, accès service/local poubelle).
- **Espaces verts et aménagements paysagers** :
 - **Surface des espaces verts** : 1437,96 m² représentant 41,93 % de la parcelle (largement supérieur à l'exigence minimale du PLU de 25 %).
 - **Plantations** : Intégration de 26 arbres d'ombrage et d'alignement répartis sur le parking et dans les bandes paysagères périphériques (respectant la règle de 1 arbre pour 3 places de parking), complétés par une prairie paysagère.

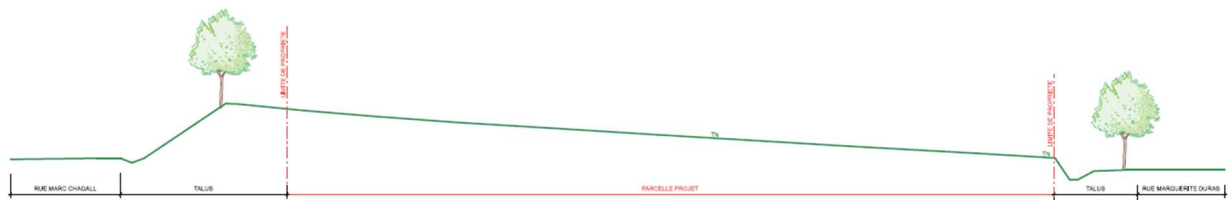


Carte 3 : Plan de masse du projet

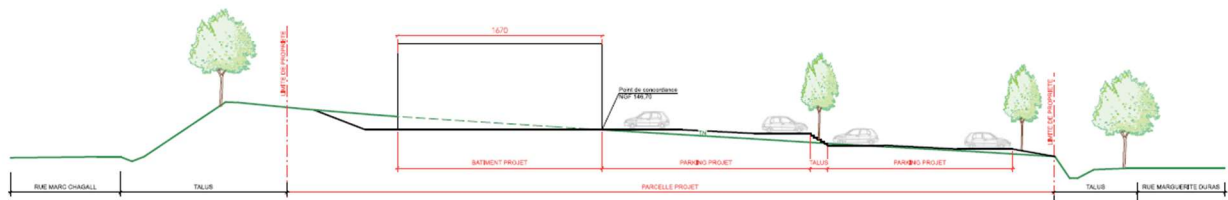
Le terrain naturel présente une pente régulière, orientée en direction de la Rue Marguerite Duras. Pour permettre l'implantation des plateformes du bâtiment et des aires de stationnement, le projet s'adaptera à la topographie par un jeu de terrassements successifs :

- Zone de déblai (partie haute / Nord-Ouest) : L'encaissement du bâtiment projeté et de la partie haute du parking nécessite une phase de déblai dans la pente naturelle existante. Ce terrassement permettra d'asseoir le bâtiment sur une plateforme horizontale stable à la cote de référence (avec un point de concordance identifié à 146,70 m NGF).
- Plateformes et aménagements en gradins (partie centrale et basse) : Le projet épouse la déclivité du terrain grâce à un découpage en sous-ensembles (bâtiment, première plateforme de parking, puis seconde plateforme de parking légèrement en contrebas, séparées par un talus paysager).
- Zone de remblai et raccordements (Sud-Est) : En partie basse, les voiries et places de stationnement viennent se raccorder de manière douce au terrain naturel existant et au talus périphérique bordant la Rue Marguerite Duras, sans altérer les limites de propriété extérieures.

L'équilibre général des mouvements de terre vise ainsi à optimiser le réemploi des matériaux sur site et à limiter l'impact visuel dans le paysage environnant en inscrivant le projet dans le profil topographique naturel de la parcelle.



Coupe AA' existant



Coupe AA' projet

FIGURE I : Coupe état initial et projet

5. Impacts et mesures environnementales proposées

Les terrains du projet s'implantent au sein de la zone d'activités du Mouliot à Auch, dans un environnement déjà anthropisé présentant des enjeux écologiques initiaux très faibles (friche, absence d'arbres ou de structures végétales remarquables).

Bien que le site présente une sensibilité limitée, le projet s'inscrit pleinement dans la démarche Éviter – Réduire – Compenser (ERC) en déployant un ensemble de mesures préventives et réductrices adaptées, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation.

1) Un chantier éco-responsable et à faible impact

Une charte de « chantier vert » sera intégrée aux pièces écrites des marchés de travaux imposés aux entreprises adjudicataires :

- **Matériaux et équipements :**
 - Utilisation d'engins de chantier récents, conformes aux dernières normes européennes d'émission. Exigence des certificats de contrôle technique et des carnets d'entretien avant toute mise en service.
 - Optimisation du fonctionnement du matériel pour limiter les temps de marche à vide et les consommations de carburant.
- **Gestion des déchets et propreté :**
 - Interdiction stricte de brûlage des déchets sur site.
 - Mise en place du tri sélectif à la source (filières d'évacuation et de recyclage agréées).
 - Nettoyage régulier des roues de véhicules en sortie de chantier pour éviter le souillage de la voie publique (rue Marguerite Duras).
- **Sobriété en ressources :**
 - Dispositifs de limitation des consommations d'eau lors des phases de chantier (nettoyage, arrosage ciblé anti-poussière).

2) Qualité paysagère, milieux naturels et biodiversité

Bien qu'aucun arbre ne soit présent initialement sur le site, le projet respecte une véritable trame verte locale avec 1437,96 m² d'espaces verts (soit 41,93 % de la superficie totale de la parcelle).

- **Reconstitution de la couverture végétale :**
 - Plantation de 26 arbres à haute tige d'essences locales et adaptées au climat gersois, dont 18 arbres intégrés au parking pour assurer un ombrage naturel (1 arbre pour 3 places environ) et lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.
 - Traitement des espaces libres en prairies fleuries (mélanges mellifères locaux) plutôt qu'en gazon intensif, favorisant la présence des pollinisateurs.

- **Gestion écologique des espaces extérieurs :**

- Zéro phyto : Application stricte de la loi Labbé (zéro produit phytosanitaire pour l'entretien).
- Gestion différenciée : Fauche tardive des zones de prairies (une à deux fois par an, préférentiellement en septembre) et ajustement de la fréquence d'entretien selon la zone.
- Utilisation systématique de paillage organique au pied des massifs et des arbres pour maintenir l'humidité du sol.
- Aucun arrosage automatique ou permanent (arrosage ponctuel de confortement restreint aux deux premières années de plantation).
- Veille et contrôle actif contre le développement des espèces végétales invasives.

- **Sobriété lumineuse :**

- Éclairage extérieur orienté exclusivement vers le bas (faible flux vers le ciel) avec technologie LED à température de couleur chaude (< 3 000 K) pour préserver la faune nocturne.
- Extinction automatique des points lumineux en dehors des heures d'ouverture de l'établissement.

3) Protection du milieu aquatique et gestion des eaux pluviales

Le projet privilégie l'infiltration et la gestion des eaux à la parcelle, évitant toute saturation du réseau public et garantissant le maintien des masses d'eau souterraines.

- **En phase chantier (prévention des pollutions) :**

- Interdiction de tout rejet d'huiles, lubrifiants ou d'eaux de lavage d'engins dans le sol ou les fossés.
- Ravitaillement des engins effectué obligatoirement sur zone étanche avec bac de rétention mobile pour piéger les égouttures.
- Stockage d'un kit anti-pollution sur le chantier (obturateurs, buvard absorbant). En cas d'incident, évacuation immédiate des terres souillées par une filière de traitement agréée.

- **En phase d'exploitation :**

- Gestion des eaux pluviales et pollution chronique : Les eaux de ruissellement du parking (52 places) sont traitées à la source grâce à un revêtement perméable et drainant, complété par un dispositif de régulation/rétention. Ce dispositif permet la décantation et la dégradation naturelle des hydrocarbures légers et fines particules issues du trafic automobile modéré du site.
- Pollution accidentelle : Le système de rétention est doté d'un dispositif d'isolement (obturateur/vanne de fermeture de l'exutoire) permettant de confiner et pomper toute substance toxique déversée accidentellement sur la voirie avant tout transfert vers le milieu extérieur.

4) Sobriété foncière et réduction de l'artificialisation

Le projet répond aux objectifs de sobriété foncière et de transition écologique :

- Faible emprise au sol du bâtiment (454,27 m² pour 800,04 m² de surface de plancher grâce à une conception compacte en R+1).
- Utilisation massive de revêtements infiltrants et perméables sur l'aire de stationnement (52 places) et les circulations associées pour maintenir les fonctions écologiques et d'absorption du sol.
- Réservation de plus de 41 % de la parcelle à la nature en ville.

⇒ **Grâce à sa conception compacte, au traitement perméable des voiries, à la création importante d'espaces verts gérés durablement et aux mesures de chantier à faible impact, le projet ne générera aucune incidence négative notable sur le milieu aquatique, la biodiversité, le paysage ou le voisinage.**