



REF : CC 26_391

Juillet 2026

Demande d'examen au cas par cas

Annexe : Notice explicative

Projet d'extension d'un bâtiment commercial
CUGNAUX (31)



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
3.1.1. Trame verte et bleue. Fonctionnement écologique du site	5
4. LE PROJET.....	5
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	4
Carte 3 : le bassin de rétention actuel	7

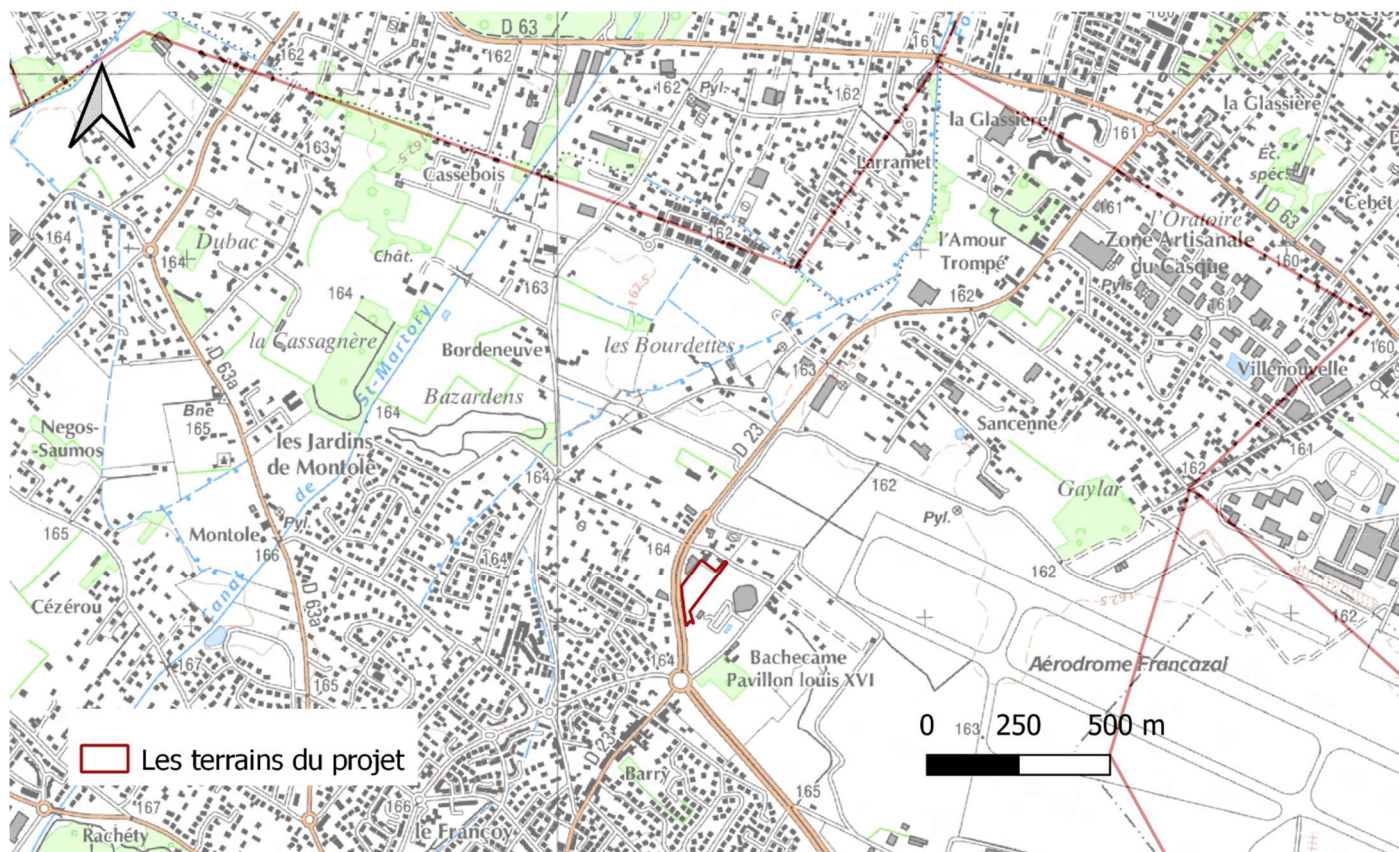
1. PREAMBULE

Dans le cadre du projet de d'extension d'un bâtiment commercial sur la commune de CUGNAUX (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.

2. LOCALISATION DU PROJET

Les terrains concernés par le projet d'aménagement se situent sur la commune de CUGNAUX dans le département de HAUTES GARONNE (31), 13 chemin du petit Jean, sur la parcelle n°146, section AW, d'une superficie de 8478 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).

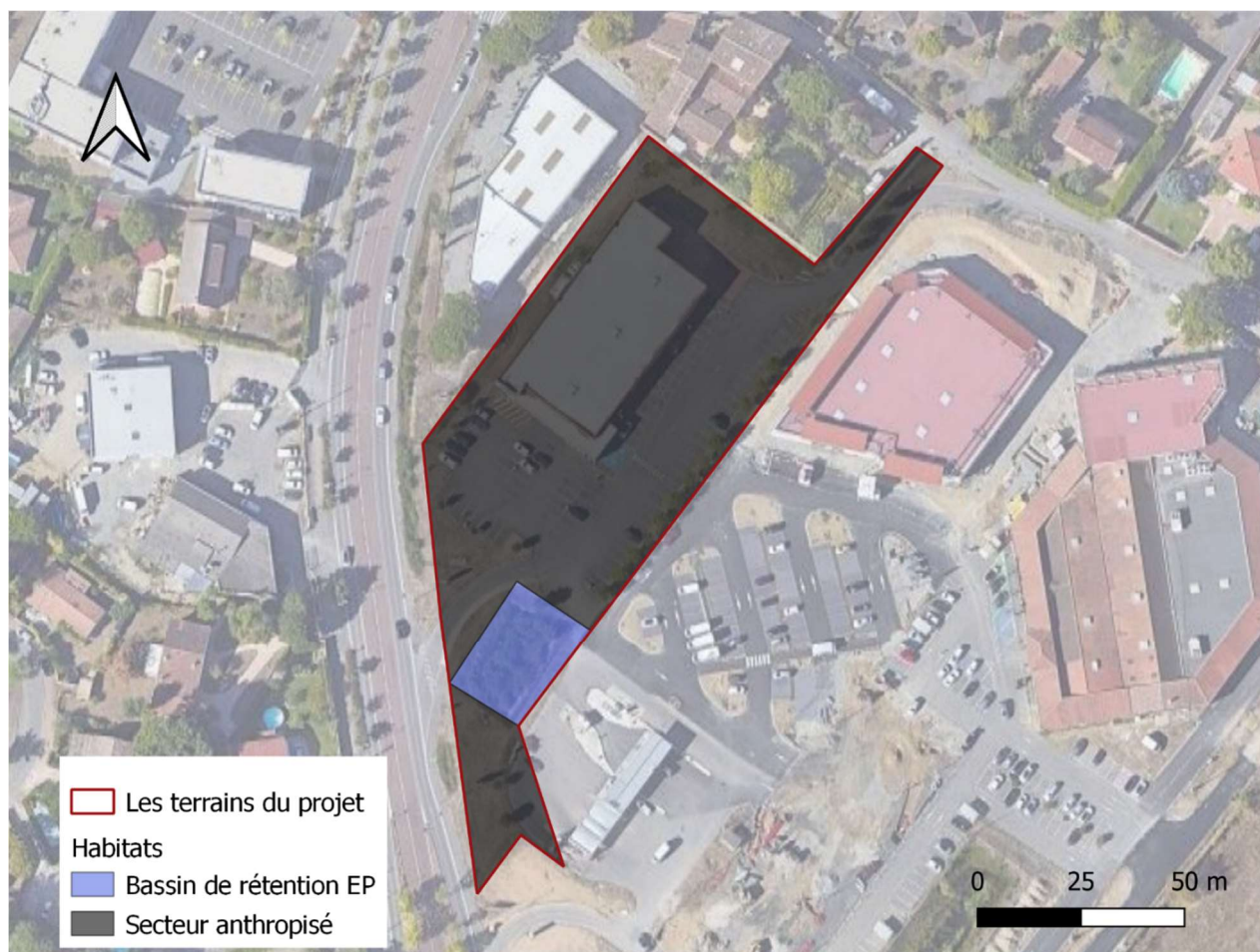
Les terrains sont occupés par le magasin actuel et son parking.

L'état initial du site révèle donc un niveau d'artificialisation marqué, le foncier étant majoritairement occupé par des surfaces imperméabilisées (voiries, zones de stationnement asphaltées) et des bâtiments.

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

- Une flore ornementale et isolée : Les seuls espaces végétalisés se résument à des aménagements paysagers anthropiques, tels que quelques arbres d'ornement, et des bandes de pelouses entretenues.
- Une capacité d'accueil de la faune très restreinte : En raison de la fragmentation de ces îlots de verdure, de l'absence de continuités écologiques directes et du dérangement permanent lié au trafic routier et à la fréquentation humaine, le site ne présente pas d'habitats favorables pour une faune à fort enjeu de conservation. Ces micro-espaces arborés 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 projet s'inscrit dans un secteur déjà largement urbanisé et artificialisé, constitué d'un magasin existant, de parkings imperméabilisés et d'infrastructures routières. Le terrain est situé en continuité immédiate du tissu urbain de Cugnaux, à proximité de l'aérodrome. Aucun corridor écologique majeur ou élément structurant de la Trame Verte et Bleue n'est identifiable à l'emprise du projet.

Le projet concerne l'extension d'un magasin existant sur une emprise déjà aménagée, comprenant principalement des surfaces bâties, des voiries, des aires de stationnement et un bassin de rétention des eaux pluviales. Le site présente un niveau d'artificialisation élevé, limitant fortement son intérêt écologique. Les habitats naturels y sont très peu représentés et se limitent à quelques espaces verts paysagers et plantations d'alignement.

L'analyse du contexte montre que le projet ne s'inscrit pas au sein d'un réservoir de biodiversité ni d'un corridor écologique identifié par la Trame Verte et Bleue. Les continuités écologiques locales sont déjà fortement contraintes par l'urbanisation environnante, les infrastructures routières et les installations de l'aérodrome voisin.

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 par le bassin de rétention existant.

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 consiste en une extension / modernisation du magasin actuel.

Le bâtiment principal s'agrandit sur ses façades Sud-Ouest (façade avant) et Nord-Ouest (façade latérale droite).

L'emprise du bâtiment passe de 1 450 m² à 1 590 m² (+140 m²) et la surface de vente augmente également de 111 m².

Le parking et les accès seront remaniés. Bien que le nombre total de places reste quasi identique (75 places dans le projet contre 76 initialement), la configuration et la nature du parking changent profondément. En effet, le projet intègre 1 060 m² de pavés drainants (surface perméable), alors qu'il n'y en avait pas à l'état initial.

L'entrée et la sortie des véhicules légers s'organisent mieux autour des îlots de stationnement centraux.

La création d'un cheminement piéton / parvis sécurisé est prévue, traversant le parking depuis la Route de Toulouse jusqu'à l'entrée du magasin.

Au niveau des espaces verts, 27 arbres existants sont maintenus, 2 arbres existants seront abattus et 7 nouveaux arbres seront plantés, portant le total à 34 arbres (contre 29 initialement).

Arbres supprimés

ROUTE DE TOULOUSE

ACCES

ENTREE

76 PLACES dont 2 PMR et 4 électriques

Arbres existants maintenus

Arbres existants à abattre

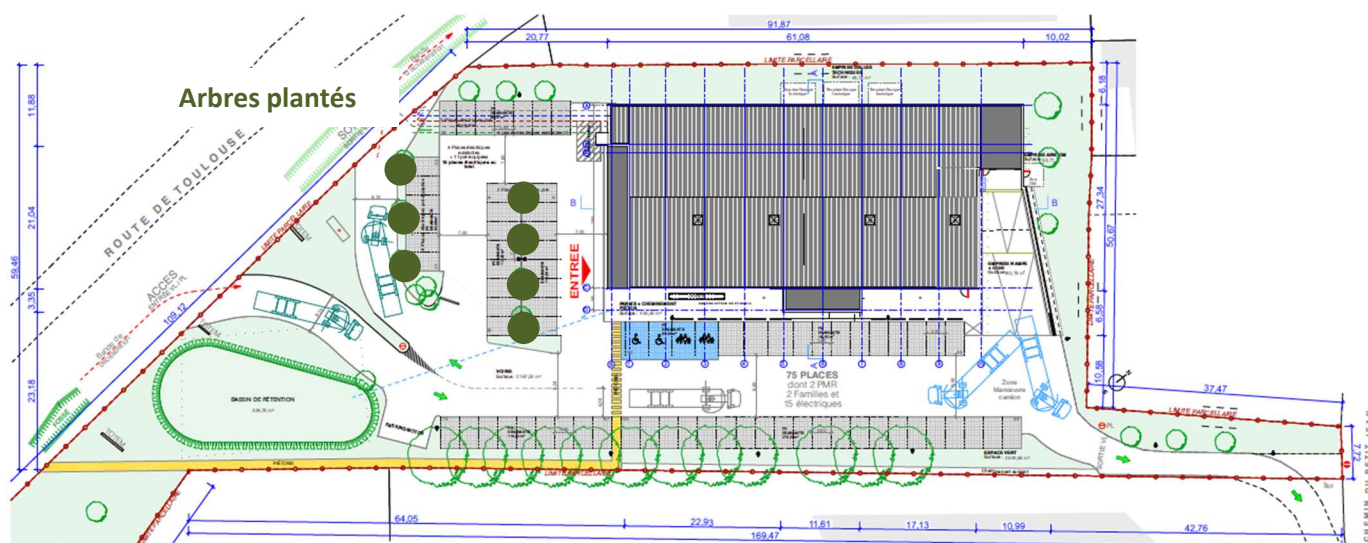
Zone extension projetée

Arbres conservés

CHEMIN DU PETIT JEAN

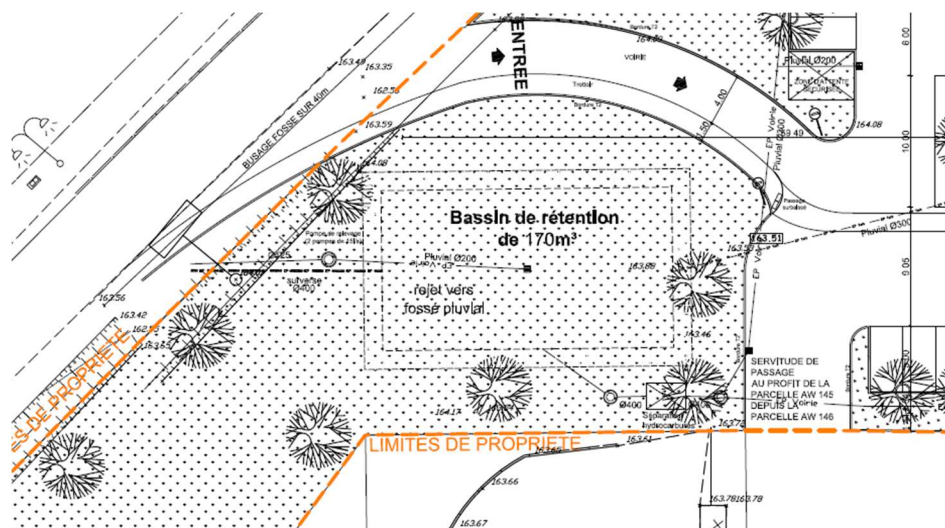


6



Concernant la gestion des eaux pluviales, le bassin de rétention existant situé le long de la Route de Toulouse sera conservé mais redessiné avec des contours plus lisses/ovalisés.

D'une capacité de 170 m^3 , Il fonctionne aujourd'hui en rétention avec rejet régulé vers le fossé. Ce volume sera adapté aux nouvelles surfaces créées.



Carte 3 : le bassin de rétention actuel



Photo 2 : Insertion du projet

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 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.

Les mesures suivantes seront donc appliquées :

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 (filiales d'évacuation et de recyclage agréées).
 - Nettoyage régulier des roues de véhicules en sortie de chantier pour éviter le souillage de la voie publique.
- **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

- **Reconstitution de la couverture végétale :**
 - Actuellement, 29 arbres sont présents sur les terrains du projet, 2 d'entre eux seront supprimés.
 - Il est prévu de planter 7 arbres et d'en conserver 27, soit au total 34 arbres. Ils seront positionnés de sorte à apporter de l'ombre aux places de stationnements soit un arbre pour environ 2 places de stationnement.



- Les végétaux proposés ont été choisis pour leur adaptation au contexte régional, contribuant ainsi à la diversité végétale locale et à l'intégration écologique du site.
- **Gestion écologique des espaces extérieurs :**
 - Zéro phyto : Application stricte de la loi Labbé (zéro produit phytosanitaire pour l'entretien).
 - 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

Les eaux pluviales seront dirigées vers le bassin de rétention / infiltration existant qui sera reprofilé avec des contours plus lisses/ovalisés.

Le projet s'insérant au sein d'un site commercial déjà en activité, les enjeux liés à la phase de chantier et d'exploitation sont d'ores et déjà maîtrisés.

- **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 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 :

- Afin de réduire l'artificialisation des sols, le projet prévoit la désimperméabilisation partielle des terrains du projet par la création de places de stationnement revêtement perméable (actuellement le revêtement est 100% imperméable).

⇒ **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.**