



REF : CC 26_391

Juillet 2026

Demande d'examen au cas par cas

Notice complémentaire

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





Préambule

Dans le cadre de l'instruction de la demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact pour le projet d'extension et de restructuration du magasin situé Route de Toulouse à Cugnaux, une demande de compléments d'informations a été formulée par les services de la DREAL.

La présente note vise à apporter l'ensemble des éléments d'éclairage nécessaires à la finalisation de l'instruction du dossier.

Eléments de réponse

Demande de complément :

La toiture du magasin comprend une surface de 1 590 m², aucune végétalisation, ni couverture photovoltaïque ne sont proposées ; préciser en quoi les nouveaux bâtiments respectent la loi Climat et résilience et la loi APER concernant un taux de couverture d'au moins 40 % de sa surface pour les nouveaux bâtiments à usage commercial de plus de 500 m² d'emprise au sol

Contexte du projet et caractéristiques des surfaces

Le projet concerne la restructuration d'un ensemble commercial existant comprenant le déplacement du quai de déchargement, la création d'un local pain, l'extension ponctuelle des réserves et le remaniement du parking.

Le tableau ci-dessous récapitule la répartition des surfaces d'emprise au sol avant et après travaux :

Désignation	État existant	État projeté	Variation net
Emprise au sol du bâtiment	1 450 m ²	1 590 m ²	+ 140 m ²
Surfaces perméables (pavés drainants)	0 m ²	1 051 m ²	+ 1 051 m ²
Espaces verts	3 341 m ²	2 630,82 m ²	31 % de la parcelle (min. PLUiH : 15 %)



L'obligation d'installer un dispositif de production d'énergie renouvelable ou une couverture végétalisée sur au moins 40 % de la surface de toiture est régie par l'article L. 171-4 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et son décret d'application n° 2023-1208.

- La réglementation impose un taux de couverture de 40 % aux bâtiments à usage commercial de plus de 500 m² d'emprise au sol. Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, l'article L. 171-4 du CCH précise que ce seuil de 500 m² s'apprécie exclusivement au regard de la surface d'emprise au sol nouvellement créée par les travaux d'extension.
- Application au projet : La surface créée par l'extension (extension des réserves/quai arrière et volume du local pain) s'élève à 140 m². L'emprise au sol créée étant inférieure au seuil réglementaire de 500 m², le projet n'entre pas dans le champ d'application de cette obligation.

La toiture du bâtiment existant (1 450 m²) conserve sa structure portante et sa couverture d'origine.

Les travaux prévus sur le bâtiment principal (réfection de la façade avant avec mise en œuvre d'un mur rideau et restructuration intérieure) ne constituent pas une réfection lourde de toiture ou de charpente.

Démarche environnementale globale du projet

Bien que l'extension de 140 m² ne soit pas soumise à l'obligation d'équipement de toiture, le projet intègre des mesures environnementales significatives sur l'ensemble de la parcelle :

- **Infiltration et gestion des eaux pluviales :** Création de 1 051 m² de surfaces perméables (pavés drainants sur les places de stationnement), apportant une amélioration majeure par rapport à l'état initial (0 m² de sol drainant). Maintien et optimisation du bassin de rétention.
- **Préservation du patrimoine végétal :**
 - Conservation de 27 arbres existants.
 - Plantation de 7 nouveaux arbres pour 2 abattus, soit un gain net de 5 arbres sur le site.
 - Maintien de 2 630,82 m² d'espaces verts, soit 31 % de la surface du terrain, dépassant largement l'exigence de 15 % fixée par le PLUiH de la commune de Cugnaux.

En conclusion, l'extension projetée créant **140 m²** d'emprise au sol nouvelle (inférieure au seuil de 500 m²), les dispositions relatives à la couverture obligatoire de 40 % en EnR ou végétalisation ne sont pas applicables au présent dossier.

Le projet répond par ailleurs pleinement aux exigences de sobriété foncière, de désimperméabilisation et de végétalisation portée par le PLUiH de Toulouse et le Code de l'environnement.